

09 JUN 2011

VOORSTEL AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. 12 mei 2011		Raadsvoorstel nr.: 08-06-11
Afdeling: Beleid en Beheer		Contactpersoon: Dhr. B. van Strien
Datum Voorstel: 12 april 2011		
Meningsvormend/Besluitvormend		

Voorstel tot het vaststellen van 4 bestemmingsplannen voor het toevoegen van woningen op grond van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

1. Samenvatting

Aanleiding:

De structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling en particuliere initiatieven.

Gevraagde beslissing:

Het vaststellen van 5 afzonderlijke bestemmingsplannen.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van de realisatie van 7 woningen en bijbehorende kwaliteitsverbetering.

2. Onderbouwing

Op 25 juni 2009 heeft de raad de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld. Hierin is beleid opgenomen dat dient te leiden tot functieveranderingen en kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Eén van de mogelijkheden is om woningen toe te voegen op aanvaardbare locaties in bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze woningen dienen een bijdrage te leveren aan kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering kan op 2 manieren worden verwezenlijkt, namelijk een bijdrage van € 150.000 aan het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied of de sloop van 3.000 m2 aan ongewenste bebouwing. De middelen in het fonds kwaliteitsverbetering worden door de gemeente aangewend voor kwaliteitsverbeteringsprojecten.

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningen hebben de volgende ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen:

- Alphensebaan 7 en 8a te Chaam (2 woningen) 22-2 t/m 4-4
- Geersbroekseweg 8 te Ulvenhout AC 15-3 t/m 25-4
- Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a te Alphen 15-3 t/m 25-4
- Schuttershoefweg ong. te Chaam (2 woningen) 15-3 t/m 25-4

Deze woningen kunnen aan het buitengebied worden toegevoegd op grond van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling.

Hieronder worden de bestemmingsplannen afzonderlijk behandeld. Vetgedrukt wordt aangegeven wanneer een wijziging ten opzichte van het ontwerp wordt voorgesteld.

Alphensebaan 7, 7a en 8a te Chaam

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit ontwerpbestemmingsplannen. Ambtshalve worden wijzigingen voorgesteld.

Op de verbeelding wordt in dit bestemmingsplan gewerkt met de aanduiding 'aantal wooneenheden'. Aan de Alphensebaan 7 en 7a is er reeds sprake van 2 bedrijfswoningen, zodat hier 3 woningen zijn toegestaan. Aan de Alphensebaan 8a is er sprake van 1 bedrijfswoning, zodat er hier 2 woningen zijn toegestaan. In de regels is met betrekking tot bijgebouwen niet aangegeven dat 100 m² maximaal mogelijk is per woning. Aan beide zijden van de Alphensebaan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid dat 200 m² mag resteren voor de voormalige bedrijfswoning(en). In de regels en de toelichting dient nader aangegeven te worden dat de oppervlakte bijgebouwen per woning geldt (**wijziging**).

Na realisatie van het bestemmingsplan is er aan de Alphensebaan 7 en 7a sprake van 1 nieuwe woning met maximaal 100 m² bijgebouwen en de 2 voormalige bedrijfswoningen met maximaal ieder 200 m² aan bijgebouwen. Aan de Alphensebaan 8a is er in de nieuwe situatie sprake van een nieuwe woning met maximaal 100 m² aan bijgebouwen en een voormalige bedrijfswoning met maximaal 200 m² aan bijgebouwen.

Geersbroekseweg 6 te Ulvenhout AC

De provincie heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aan dat niet aantoonbaar is verzekerd dat de ontwikkeling van de bouwkael gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de netto-opbrengstpotentie bij verkoop van de bouwkael.

De woning heeft in het ontwerp een bestemmingsvlak van 1.800 m². Voor kwaliteitsverbetering door storting van geld in een fonds rekent de provincie met € 140,00 per m². De benodigde kwaliteitsverbetering zou dus € 252.000 dienen te bedragen. Conform de reactie op het bestemmingsplan betreffende de Strijbeekseweg 50a te Strijbeek kan worden voorgesteld om het bestemmingsvlak Wonen te verkleinen tot 1.100 m² (**wijziging**). Hiermee wordt formeel voldaan aan de zienswijze.

Tevens is een opmerking gemaakt over de landschappelijke inpassing van het plan. In het bestemmingsplan is echter wel landschappelijke inpassing opgenomen door het aanleggen van een houtwal tussen nr. 6 en 8. Aan de achterzijde van de kavel wordt een haag aangeplant. De houtwal dient te worden bestemd als Groen-Landschapselement (**wijziging**).

Schellestraat ong. en Gilzerweg 8a te Alphen

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend over dit ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt onvoldoende gemotiveerd geacht. Een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woonbestemming (6.000 m²) zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering. Er wordt gevraagd om een taxatie op grond van de BIV/VIV-systematiek om de waarde van de te slopen opstallen in beeld te brengen. De anterieure overeenkomst is alleen aangegaan met de initiatiefnemer, zodat niet verzekerd is dat aan de Oude Bredasebaan 24 de sloop plaatsvindt.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen Wonen te groot geacht. De landschappelijke inpassing is niet verzekerd.

Reactie:

Onder verwijzing naar de reactie op de zienswijze over het bestemmingsplan Looneind 3 kan worden gesteld dat de omvang van de bestemmingsvlakken teruggebracht dient te worden naar 2.500 m². Het bestemmingsplan wordt in de toelichting aangepast betreffende de kwaliteitsverbetering. De structuurvisie en uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling worden als bijlage opgenomen (**wijziging**).

De landschappelijke inpassing is onvoldoende opgenomen in het ontwerp. Landschappelijke inpassing dient te worden bestemd als Groen-Landschapselement (**wijziging**).

In dit bestemmingsplan wordt voorts nog een ambtshalve aanpassing voorgesteld. In de toelichting is aangegeven met welke externe factoren rekening gehouden dient te worden, o.a. de vaste afstand tot de naastgelegen konijnenfokkerij. In het ontwerp is het bouwvlak van de nieuwe woning binnen deze afstand gelegen. In de toelichting is aangegeven dat in dit deel van het bouwvlak alleen een bijgebouw wordt gebouwd. Formeel kan echter het gehele bouwvlak worden benut, ook voor de woning. Het bouwvlak dient dan ook geheel buiten deze vaste afstand te worden gelegd (**wijziging**).

Schuttershoefweg ong. te Chaam

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend over dit ontwerpbestemmingsplan. De te behalen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt onvoldoende gemotiveerd geacht. Een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woonbestemming (2x 8.000 m²) zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering. Er wordt gevraagd om een taxatie op grond van de BIV/VIV-systematiek om de waarde van de te slopen opstallen in beeld te brengen. De anterieure overeenkomst is alleen aangegaan met de initiatiefnemer, zodat niet verzekerd is dat op de slooplocaties sloop plaatsvindt.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken voor de bestemmingen Wonen te groot geacht.

Het ministerie van defensie heeft een zienswijze ingediend, die inhoudt dat de bebouwingsvrije zone van 5 meter uit het hart van de aan de Schuttershoefweg gelegen militaire brandstofleiding niet is bestemd.

Achmea Rechtsbijstand heeft een zienswijze ingediend namens de heer Van Raak, Schuttershoefweg 1 te Chaam. Door het bouwplan zal het woongenot van de heer Van Raak worden aangetast. Het bestemmingsvlak Wonen reikt tot 80 meter diep in het agrarische perceel. Hierdoor hebben toekomstige bewoners vanuit de nieuwe woningen direct zicht op het perceel van de heer Van Raak, zodat zijn privacy wordt aangetast. Er wordt gepleit voor het maximeren van de diepte van het bouwvlak op 50 meter.

Er wordt aangegeven dat om planschadevergoeding zal worden verzocht.

Als een alternatief wordt voorgesteld om langs de inrit van de heer Van Raak een bomenrij of een hoge haag te planten zodat de inkijk sterk verminderd.

Reactie op zienswijzen

Provinciale zienswijzen:

Onder verwijzing naar de reactie op de zienswijze over het bestemmingsplan Looneind 3 kan worden gesteld dat de omvang van de bestemmingsvlakken teruggebracht dient te worden naar 2.500 m²

(wijziging).

Het bestemmingsplan wordt in de toelichting aangepast betreffende de kwaliteitsverbetering. De structuurvisie en uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling worden als bijlage opgenomen

(wijziging).

Het terugbrengen van de oppervlakte aan bestemmingsvlak betekent dat de diepte van de bestemmingsvlakken maximaal 65 meter wordt.

Ministerie van defensie:

De zone langs de brandstofleiding is inderdaad niet in het bestemmingsplan opgenomen. In deze zone was echter geen bebouwing gepland. De zone dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen

(wijziging).

Achmea Rechtsbijstand:

Zoals hierboven is gesteld zal de diepte van het bestemmingsvlak beperkt worden tot 65 meter diepte. Op bladzijde 44 van de toelichting zal het kaartje daarop dienen te worden aangepast, want het resterende deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming en dient dan ook dienovereenkomstig te worden gebruikt **(wijziging).**

De volgende ambtshalve wijziging wordt voorgesteld naast de bovengenoemde wijzigingen. Naast de inrit tot Schuttershoefweg 1 ligt een sloot. Deze sloot heeft een waterafvoerende en infiltrerende functie en blijft behouden. Naast de sloot ligt op het agrarische terrein van de initiatiefnemer eveneens een pad. Dit pad vervalt. In het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing onvoldoende opgenomen. Voorgesteld wordt om een paragraaf hierover in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij een 5 meter brede houtwal parallel aan de woonbestemming wordt toegevoegd en als zodanig wordt bestemd. De sloot kan in deze strook worden opgenomen. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de zienswijze van de heer Van Raak en wordt voldaan aan landschappelijke inpassing die aan deze zijde van de kavels een toegevoegde waarde heeft **(wijziging).**

Het bestemmingsplan bevat een fout in de naam. Er is een tussen -s- vergeten in Schuttershoefweg.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan Schuttershoefweg ong. te Chaam en de naam van het GML-bestand te wijzigen in

NL.IMRO.1723.bpschuttershoefwegong in plaats van NL.IMRO.1723.bpschuttershoefweg.

Nota van Wijzigingen

De wijzigingen die worden voorgesteld ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen zoals deze ter inzage hebben gelegen, zijn opgenomen in een Nota van Wijzigingen. Deze Nota is een onderdeel van het besluit.

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale

planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan deze laatste versie.

De realisatie van BiO-woningen is binnen het nieuwe beleid van de provincie niet meer mogelijk. Binnen de Verordening ruimte wordt middels artikel 11.4 en 14.4 lid 3 de mogelijkheid geboden om tot 1 juli 2011 een bestemmingsplan vast te stellen die de nieuwbouw van woningen middels de BiO-regeling mogelijk maakt. Voorwaarde hierbij is dat de gronden waar de bouw plaats vindt gelegen is binnen bebouwingsconcentraties en/of de Groen-blauwe mantel.

Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten voor de gemeente verplicht indien het om bepaalde projecten gaat. Het toevoegen van één of meerdere woningen is een dergelijk project. Voor bovengenoemde initiatieven is in alle gevallen een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers gesloten. Hiermee is het kostenverhaal zeker gesteld en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Alternatieven: Ja ☐ Nee X

3. Lasten, Baten en Dekking:

Niet van toepassing.

4. Vervolg

Planning:

Nadat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld, dienen de plannen waarover de provincie een zienswijze heeft ingediend onverwijld aan de provincie te worden gezonden. De overige plannen kunnen ter inzage worden gelegd en worden gepubliceerd in Ons Weekblad, Staatscourant en website. De provincie heeft de gelegenheid om eventueel een reactieve aanwijzing in te dienen.

Communicatie:

De besluitvorming wordt medegedeeld aan de initiatiefnemers en de indieners van zienswijzen. Tevens zullen de besluiten op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

Bijlagen (meegezonden met voorstel):

1. Nota van Wijzigingen

Bijlagen ter inzage (niet meegezonden met voorstel):

1. Ontwerpbestemmingsplannen

2. Zienswijzen

Bijlagen digitaal beschikbaar:

1. Ontwerpbestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl