

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 27 februari 2014	Raadsvoorstel nr.: 09-02-14
Behandelend medewerker: Mevr. I. de Roij Afdeling: Beleid	Portefeuillehouder: Wethouder Braspenning
Datum voorstel: 28 januari 2014	
Besluitvormend / Meningsvormend	

Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek

1. Samenvatting*Aanleiding:*

Het verzoek om medewerking te verlenen aan een vergroting van het bouwvlak/
bestemmingsvlak voor de locatie Goudbergseweg 11 te Strijbeek

Gevraagde beslissing:

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek

Beoogd effect:

Het uitbreiden van het bestemmingsvlak/ bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een
loods voor het loonbedrijf aan de Goudbergseweg 11 te Strijbeek.

2. Onderbouwing

Het loonbedrijf, gevestigd aan de Goudbergseweg van maatschap Kennes is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 met de bestemming Bedrijf en de bedrijfsvorm "Loonbedrijf". Opgenomen is dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn en een maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 3.970 m².

Op dit moment heeft het bestemmingsvlak een oppervlakte van 2,08 ha, inclusief het oostelijke deel dat geen bouwvlak is. Hierop mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit deel is in gebruik voor opslag van grond.



Luchtfoto bestaande situatie met linksboven de gewenste uitbreiding

De gewenste uitbreiding heeft een oppervlakte van 4.191 m². Na eventuele uitbreiding zou het bedrijf een bestemmingsvlak hebben van 2,5 ha. Dit is inclusief een deel bestemmingsvlak niet zijnde bouwvlak van 3.621 m² en een deel voor landschappelijke inpassing van 2.885 m² (minstens 10% v/h bouwvlak). De uitbreiding van het bestemmingsvlak kan alleen met een bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Een voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 februari 2013 tot en met 11 maart 2013. De provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend. Verder zijn geen inspraakreacties ingediend. Het ontwerp is aangepast aan de opmerkingen van de provincie.

Het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 11 heeft met ingang van 12 november 2013 tot en met 23 december 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn is er een zienswijze door de provincie ingediend. De provinciale belangen zijn in thema's onderverdeeld.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (hoofdstuk 2 Vr)

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het bouwvlak als bedoeld in art 3.6.2. van de planvoorschriften dient te worden voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap. Geconstateerd is dat wellicht abusievelijk deze eis niet is opgenomen in het betreffende planvoorschrift en daarbij is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Vr.

Daarnaast is geconstateerd dat middels een binnenplanse afwijking (art 9. onder f) mogelijk wordt gemaakt om direct aansluitend aan het bestemmingsvlak een paardenbak van maximaal 800 m² te realiseren. Ook daarbij dient overeenkomstig art 2.2 Vr kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd. Verzocht wordt de planvoorschriften op bovenstaande punten aan te passen.

Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (art 11.6 Vr)

Artikel 3.5 van de planvoorschriften is ondanks de vooroverlegreactie niet verwijderd maar aangepast om afwijken gebruik voor een andersoortig bedrijf ter plaatse mogelijk te maken. Ingevolge art 11.6 Vr is VAB-vestiging op onderhavige locatie mogelijk indien het bestemmingsvlak onder meer wordt verkleind naar maximaal 5000 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt en er een bedrijf wordt gevestigd behorende tot maximaal milieucategorie 2. Dit kan niet middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik aangezien de verkleining van het bestemmingsvlak, de verplichte sloop van overtollige bebouwing en de beperking tot maximaal milieucategorie 2 alleen kan geschieden middels een wijziging van het bestemmingsplan. Verzocht wordt art 3.5 van de planvoorschriften te verwijderen en te voorzien in een passende juridische regeling om een wijziging van het bestemmingsplan tot stand te brengen in overeenstemming met de Vr.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

- het aanpassen van artikel 3.6.2 van de planvoorschriften met de voorwaarde om te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant;
- punt f onder art 9, mogelijkheid tot het realiseren van een rijbak grenzend aan de bestemming 'Agrarisch Agrarisch Bedrijf', 'Bedrijf' en 'Wonen' dient verwijderd te worden;
- het verwijderen van art 3.5 en in de plaats daarvan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opnemen om de bestemming te wijzigen ten

behoefte van de vestiging van een andersoortig bedrijf met o.a. de in de zienswijze opgenomen voorwaarden.

Door het ontwerpbestemmingsplan conform bovenstaande punten te wijzigen is het niet meer in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid en de provinciale ruimtelijke belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dus gewijzigd vastgesteld worden.

Door de heren C.J.J.M. Kennes en E.A.D.M. Kennes, vertegenwoordigers van VOF Kennes, is een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend

Exploitatieplan

Door initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld en conform de gestelde eisen aan de gemeente aangeleverd. De initiatiefnemer heeft dit zelf bekostigd. Voor dit bestemmingsplan is slechts sprake van kosten voor ambtelijke bijstand ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht, het verhaal van kosten is al anderszins verzekerd. De verschuldigde leges zijn reeds door de initiatiefnemer voldaan. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet vaststellen.

3. Lasten, Baten en Dekking

Investering:

Niet van toepassing.

Eenmalige kosten:

Niet van toepassing.

Structurele kosten:

Niet van toepassing.

Dekking:

Niet van toepassing.

4. Vervolg

Planning:

Indien het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, dient het vaststellingsbesluit binnen 2 weken te worden bekendgemaakt. Het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken liggen vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Communicatie:

De aanvrager zal schriftelijk op de hoogte worden gebracht van uw besluit. Daarnaast zal de terinzagelegging zoals gebruikelijk in de Staatscourant, de gemeentelijke website en in Ons Weekblad worden aangekondigd. Tevens zal het uw raadsbesluit middels de gebruikelijke weg (e-formulier) gemeld worden bij provincie Noord-Brabant. Het bestemmingsplan is in te zien op het gemeentekantoor en via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

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

Bijlage(n): het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op Ruimtelijkeplannen.nl:
<http://tinyurl.com/qy hvux3>

De raad van de gemeente Alphen-Chaam;

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 januari 2014,
afdeling Beleid, nr. 09-02-14;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingplan Goudbergseweg 11 gedurende 6 weken terinzage heeft gelegen;
- een zienswijze is ingediend door Gedeputeerde Staten;
- deze zienswijze geen aanleiding geeft om geen medewerking te verlenen aan het initiatief;
- deze zienswijze wel aanleiding geeft tot enkele technische wijzigingen;

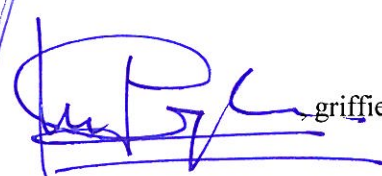
gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek;
- het ontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.bpgoudbergseweg11-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
 - de wijziging betreft
 - het verwijderen van art 3.5 en in de plaats daarvan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opnemen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een andersoortig bedrijf met o.a. de in de zienswijze opgenomen voorwaarden;
 - het aanpassen van artikel 3.6.2 van de planvoorschriften met de voorwaarde om te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant;
 - Het verwijderen van artikel 9 lid f (paardenbakken).

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 27 februari 2014.

 , voorzitter

 griffier

27 FEB 2014

Zienswijzenrapportage

Goudbergseweg 11 Strijbeek

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

t.a.v. P.M.A. van Beek

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden, per brief van 21 maart 2013, kenmerk C2109312/3375158 met de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Die brief en de reactie van de gemeente daarop liggen ten grondslag aan deze zienswijze. Provinciale staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012 (Vr). Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als voor de Verordening ruimte is een herziening in procedure, ontwerp is vastgesteld en met ingang van 13 september 2013 ter inzage gelegd. Op 31 mei 2013 is de wijzigingsverordening "Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij" in werking getreden.

Provinciale belangen

De provinciale belangen zijn in thema's onderverdeeld.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (hoofdstuk 2 Vr)

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het bouwblok als bedoeld in art 3.6.2. van de planvoorschriften dient te worden voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Geconstateerd is dat wellicht abusievelijk deze eis niet is opgenomen in het betreffende planvoorschrift en daarbij is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Vr.

Daarnaast is geconstateerd dat middels een binnenplanse afwijking (art 9, onder f) mogelijk wordt gemaakt om direct aansluitend aan het bestemmingsvlak een paardenbak van maximaal 800 m² te realiseren. Ook daarbij dient overeenkomstig art 2.2 Vr kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd.

Verzocht wordt de planvoorschriften op bovenstaande punten aan te passen.

Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (art 11.6 Vr)

Artikel 3.5 van de planvoorschriften is ondanks de vooroverlegreactie niet verwijderd maar aangepast om afwijken gebruik voor een andersoortig bedrijf ter plaatse mogelijk te maken. Ingevolge art 11.6 Vr is VAB-vestiging op onderhavige locatie mogelijk indien het bestemmingsvlak onder meer wordt verkleind naar maximaal 5000 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt en er een bedrijf wordt gevestigd behorende tot maximaal milieucategorie 2. Dit kan niet middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik aangezien de verkleining van het bestemmingsvlak, de verplichte sloop van overtollige bebouwing en de beperking tot maximaal milieucategorie 2 alleen kan geschieden middels een wijziging van het bestemmingsplan.

Verzocht wordt art 3.5 van de planvoorschriften te verwijderen en te voorzien in een passende juridische regeling om een wijziging van het bestemmingsplan tot stand te brengen in overeenstemming met de Vr.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp aan te passen op de onderstaande punten:

- Art 3.5 Afwijken van de gebruiksregels verwijderen. Een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opnemen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van een van de vestiging van een andersoortig bedrijf met o.a. de in de zienswijze opgenomen voorwaarden.
- In art 3.6.2 van de planschriften wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het bouwblok de kwaliteitsverbetering van het landschap opnemen.
- Punt f onder art 9, mogelijkheid tot het realiseren van een rijbak grenzend aan de bestemming 'Agrarisch Agrarisch Bedrijf', 'Bedrijf' en 'Wonen' dient verwijderd te worden.