

BESTEMMINGSPLAN

Kwaalburg 2 Alphen

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Lijst van indieners

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant
- 2.3 Indiener: Waterschap Brabantse Delta

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Alphen-Chaam heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan ‘Kwaalburg 2 Alphen’ te Alphen voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Kwaalburg 2 in Alphen, gemeente Alphen-Chaam. In het plangebied bevindt zit momenteel een intensieve veehouderij met vleesvarkens. De initiatiefnemer wil deze intensieve veehouderij saneren, waarbij alle agrarische bebouwing (4.121 m²) en verhardingen (4.083 m²) worden gesloopt. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden en ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing worden drie nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd in de setting van een ‘boerenerf’. Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Op 30 november 2021 heeft het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam besloten om in principe planologische medewerking te verlenen om:

1. ter plaatse van de bedrijfswoning de bestemming te wijzigen van ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’ ten behoeven van een burgerwoning, mits kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.
2. drie nieuwe woningen in een erfconstructie te realiseren, mits kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.
3. De raadsinformatiebrief Principeverzoek Kwaalburg 2 Alphen vast te stellen

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de veiligheidsregio Midden- en West Brabant, het waterschap Brabantse Delta en aan de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. De onderhavige “nota van vooroverleg” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreactie en de beantwoording hiervan.

1.3 Indiener

In onderstaande tabel is de indiener van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan

Vooroverlegreacties		
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1 maart 2023
2	Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda	13 februari 2023

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan “Kwaalburg 2 Alphen” te Alphen samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het in het geval van Kwaalburg 2 een bebouwingsconcentratie betreft. Deze locatie ligt ook in de visie bebouwingsconcentratie die de gemeente destijds heeft opgesteld. Hier wordt ook naar verwezen. Er wordt echter voorzien in een ontwerp als een boerenerf, terwijl dit concept niet past in deze omgeving. Overigens wordt het concept niet helemaal doorgevoerd. In deze omgeving zijn erven van oudsher niet de gebruikelijke inrichting. Het betreft hier een lintstructuur die vanuit de historie zo is gegroeid. Hier past geen erfstructuur bij. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat er in juni 2020 een ander ontwerp lag. Destijds werd beoogd aan de Kwaalburg 2 woningen te realiseren: een nieuwe woning en de bestaande bedrijfswoning en aan de Baarleseweg 2 woningen. Die opzet past ons inzien beter bij deze omgeving dan een erfstructuur. Wij weten niet waarom deze opzet van destijds is losgelaten en verzoeken u, gezien onze opmerkingen met betrekking tot de gekozen erfstructuur, opnieuw de structuur onder ogen te nemen.	De gemeente is het gedeeltelijk eens met de visie van de provincie dat het concept van een boerenerf niet volledig past in deze omgeving. Het concept is namelijk niet een op een te kopiëren in het ruimtelijke accentgebied Kwaalburg. Kenmerkend voor de Kwaalburg is een boerderij(woning) met daarnaast een kenmerkende (in diverse gevallen cultuurhistorisch waardevolle) schuur. Deze typering wordt geprobeerd terug te brengen in de verkaveling van de Kwaalburg 2, met de beoogde woning naast de voormalige bedrijfswoning die beoogd wordt als schuurwoning. De andere woningen van de Kwaalburg 2 komen iets verder naar achter te liggen en zijn daarom wellicht wat minder passend in de oorspronkelijke typering van de Kwaalburg. Het toevoegen van één woning alleen op deze plek is echter niet als voldoende gebleken voor initiatiefnemer als tegenprestatie voor het opheffen van de huidige situatie. Om diverse redenen is er uiteindelijk voor een boerenerfconstructie gekozen: 1. Het belang van het saneren van de intensieve veehouderij op deze locatie nabij de kern is van groter belang geacht dan de het volledig voldoen aan de ruimtelijke kenmerken van de bebouwingsconcentratie Kwaalburg. 2. Indien de woningen aan de Baarleseweg gesitueerd worden, en niet in een boerenerfconstructie, komen de woningen als het ware buiten de bebouwingconcentratie Kwaalburg te liggen, dit is niet wenselijk. 3. Daarnaast wordt bij situering aan de Baarleseweg een aanzet gedaan voor verdere lintbebouwing langs de Baarleseweg. Dit is ook niet wenselijk in verband met het behouden van de open zone aan de noordzijde van de Kwaalburg 2. 4. De woningen kunnen in de huidige verkaveling dusdanig gepositioneerd worden

		dat er voldoende afstand blijft tot aan het naastgelegen bedrijventerrein Gezien deze motiveringen is gekozen voor een boerenerfconstructie. Hiermee wordt het minste afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteiten van de Kwaalburg en omgeving én is er sprake van een flinke kwaliteitsverbetering. De boerenerfconstructie wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.1.
2.	De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de berekening aanleiding geeft tot opmerkingen: • In de rekenmodule die hoort bij de beleidsregel wordt aangegeven dat er in totaal 4121 m2 gesloopt wordt en dat er 4083 m2 aan voorzieningen wordt verwijderd. Als we kijken naar de oppervlakte aan bijgebouwen zien we dat die maat van 4121 m2 weer terugkomt. We zien echter niet nog 4083 m2 aan voorzieningen. We verzoeken u om een duidelijk kaartje toe te voegen waaruit valt op te maken hoeveel er aan bedrijfsgebouwen en voorzieningen wordt gesloopt.	Kaartje wordt toegevoegd in paragraaf 3.1 Het gaat om mestbassins, sleuvsilo's, een spuitplaats en erfverharding.
3.	• Naast de inzet van sloop en afwaardering zien we in de bijgevoegde rekenmodule een bedrag staan bij "overige in overleg" van € 56.568,00 Uit het plan blijkt dat het hier asbestkosten betreft. Er wordt € 15,00 per m2 gerekend als het bedrag voor het verwijderen van de dakplaten. In de kosten voor de sloop en afwaardering voor de gebouwen zijn de asbestkosten op daken al meegenomen. In de beleidsregel is wel opgenomen dat als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25,-, dit onderbouwd kan worden meegenomen in de sloopkosten. De meerkosten moeten aantoonbaar worden overgelegd. In het plan worden deze meerkosten niet onderbouwd.	In artikel 6 onderdeel h van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant staat: "als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25 p/ m2, kan dit onderbouwd worden meegenomen in de sloopkosten als de meerkosten daarvoor zijn aangetoond." In de toelichting behorende bij dit artikel staat: "Artikel 6, onderdeel h Asbest Als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25,-, kan dit onderbouwd worden meegenomen in de sloopkosten. De meerkosten moeten aantoonbaar worden overgelegd." Hieruit blijkt dat er wel meerkosten kunnen worden opgevoerd voor verwijderen van asbest. Om de meerkosten aan te kunnen tonen is een offerte opgevraagd bij het sloopbedrijf. Deze offerte is vervolgens ingediend bij de gemeente. De offerte geeft aan dat er 3 daken gesloopt worden, waarvan 2 met asbest. Zowel asbest als de niet asbesthoudende golfplaten moeten afzonderlijk worden verwijderd omdat ook in de niet asbest houdende golfplaten stofjes zitten die niet met

	gewoon puin gemengd mogen worden. De sloper geeft aan dat dit voor beide daken leidt tot aanzienlijke extra kosten, vandaar dat hij het als 1 post ziet, de extra werkzaamheden zijn namelijk hetzelfde en leiden tot extra splits- en afvoerkosten. Voor de berekening mag alleen asbest worden meegenomen hebben we eerder begrepen. De asbestplaten met purschuim zijn nog duurder omdat purschuim en asbest gescheiden moet worden. Maar, daar is verder niet naar gekeken, er is 1 extra prijs aan per m2 aangehouden. Dit is als volgt berekend: • Totaal dakvlak is $2450 \text{ m}^2 + 470 \text{ m}^2 + 2450 \text{ m}^2 = 5370 \text{ m}^2$. Het totaal dakoppervlak is meer dan het oppervlak aan gebouwen. Dit komt omdat golfplaten uit steken terwijl een oppervlak van een gebouw wordt gemeten vanuit de muren. • Kosten verwijderen dak zijn € 84.780,- • Per m2 is dat $\text{€ } 84.780,- / 5370 = \text{€ } 15,79$ per m2 (afgerond) Vervolgens is het asbesthoudende gedeelte genomen: • $2450 \text{ m}^2 + 470 \text{ m}^2 = 2920 \text{ m}^2$ • Dit is vermenigvuldigd met € 15,79 • Dan heb je een bedrag van $2920 * \text{€ } 15,79 = \text{€ } 46.106,80$ • Daar is € 650,- voor de asbestrapportage bij opgeteld. $\text{€ } 650,- + \text{€ } 46.106,80 = \text{€ } 46.756,80$ • €46.756,80 is het bedrag zonder BTW. • $\text{€ } 46.756,80 * 1,21 \text{ BTW} = \text{€ } 56.575,73$ In de berekening van het bestemmingsplan is overigens tussendoor niet afgerond (dus niet met € 15,79 gerekend) en dan kom je op € 56.568,00 uit. De asbestonderzoekskosten zijn meegenomen en de BTW. Dat is het verschil. Plankosten mogen niet extra worden meegenomen (onderzoekskosten) en de BTW ook niet.
--	--

		De asbestdaken leiden dan dus tot extra kosten van € 15,79 ex BTW per m2. Deze kosten worden meegenomen. Er wordt een nieuwe berekening toegevoegd.
4.	• Er wordt vanuit de berekening voorzien in een aanschaf van een resttitel. Er is echter niet voorzien in de aanschaf van die titel. De locatie Kwaalburg 2 Alphen is met betrekking tot Ruimte voor Ruimte niet bekend. Er is dus geen sprake van een gekochte titel via de Ontwikkelmaatschappij RvR en er is ook geen sprake van de toewijzing van een saneringslocatie voor freeriders. Wij verzoeken u dit te regelen voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.	Zodra de maatwerkberekening akkoord is, dan worden met Ruimte voor Ruimte afspraken gemaakt over de aanschaf van de titel. Eerst reserveren en betaling voor het plan als ontwerp ter inzage gaat.

2.2 Indiener: Waterschap Brabantse Delta

1.	De eerdere opmerkingen zijn goed verwerkt. Geen opmerkingen meer.	
----	---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Motivering boerenerf in toelichting wordt uitgebreid*
- *In paragraaf 3.1 wordt een kaart toegevoegd met de te slopen/verwijderen voorzieningen*
- *De rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit wordt aangepast en toegevoegd.*