

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Terover 21a/30 te Alphen

Ter inzage: 2 oktober 2020 tot en met 12 november 2020

Zienswijze door: Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant d.d 12 november 2020

1. Het apart bestemmen van het gekoppelde bouwvlak van de voormalige veehouderij ten behoeve van een zelfstandige bestemming Bedrijf, is formeel nieuwvestiging van een bouwperceel. Dit is in strijd met het provinciaal beleid.
2. Het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van het plan waar vooroverleg over is gepleegd. Er is onvoldoende toegelicht waarom de invulling van de kwaliteitsverbetering niet is aangepast. De ontwikkeling dient te worden beschouwd als een categorie 3-ontwikkeling zoals bedoeld in het Regionaal Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Landschap.
3. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, is bij de herbestemming van locaties waar gesloopt wordt ten behoeve van ruimte voor ruimte ook sprake van kwaliteitsverbetering, waaronder een landschappelijke inpassing. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

1. Het apart bestemmen van het gekoppelde bouwvlak van de voormalige veehouderij ten behoeve van een zelfstandige bestemming Bedrijf, is formeel nieuwvestiging van een bouwperceel. Dit is in strijd met het provinciaal beleid.

Er heeft naar aanleiding van de zienswijze overleg plaatsgevonden met de provincie. De stelling van de provincie klopt formeel. Hieruit is de oplossing gekomen dat het gekoppelde bouwvlak gekoppeld zou blijven aan de woonbestemming op Terover 30 of dat het gekoppelde bouwvlak onderdeel zou worden van de bestaande bestemming Wonen van de woning aan de Terover 21. Initiatiefnemer heeft met deze overbuurman overeenstemming over de koop van het perceel aan de Terover 21a. De overbuurman zal de loods gebruiken voor de opslag van privé-goederen zoals auto's.

Het gekoppelde bouwvlak gaat door deze constructie op in het bestaande bouwvlak van de woning aan de Terover 21. Dit bestemmingsvlak wordt dan formeel uitgebreid, maar er is geen sprake meer van nieuwvestiging en de loods is passend herbestemd. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zijn binnen het bestemmingsvlak Wonen bouwvlakken opgenomen waardoor het niet mogelijk is om gebouwen te bouwen op plaatsen waar dat nu ook niet kan. De bouw mogelijkheden blijven daarom gelijk. De loods heeft de nadere aanduiding dat die gebruikt mag worden voor de opslag van statische goederen.

2. Het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van het plan waar vooroverleg over is gepleegd. Er is onvoldoende toegelicht waarom de invulling van de kwaliteitsverbetering niet is aangepast. De ontwikkeling dient te worden beschouwd als een categorie 3-ontwikkeling zoals bedoeld in het Regionaal Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Landschap.

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Op regionaal niveau is een afsprakenkader vastgesteld waarin is aangegeven hoe deze kwaliteitsverbetering vormgegeven moet worden. Het betreffende ruimtelijke initiatief betreft een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat 20% van de waardevermeerdering door de ontwikkeling moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Er is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering die de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Hierbij is rekening gehouden met de waarde van de betrokken percelen in de toestand van de huidige bestemmingen en in de toestand van beoogde bestemmingen. Hieruit komt een totale waardevermeerdering van ongeveer € 90.000. Van dit bedrag moet bijna € 20.000 geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering bestaat in onderhavig initiatief uit sanering van verharding en een mestbassin op het voormalige bouwvlak van de veehouderij en het aanplanten van groen ter versterking van de bestaande landschappelijke inpassing. De sanering van de verharding en het mestbassin maken geen onderdeel uit van de sloop van stallen waarvoor ruimte voor ruimte bouwrechten zijn ontstaan. Er is dus geen sprake van dubbel ingezette kwaliteitsverbetering.

De landschappelijke inpassing is van beperkte omvang, omdat er in de bestaande situatie al sprake is van een landschappelijke inpassing. Op de locatie van de voormalige veehouderij is het landschappelijk niet gewenst om veel meer groen toe te voegen. Er is hier sprake van het open landschap van de Dekt achter de Terover (aan de westkant). Op de locatie Terover 30 wordt op de noordelijke perceelsgrens een lijnvormig groenelement als kavelgrens toegevoegd. Dit is passend in het landschap van het bebouwingslint. Aan de achterzijde wordt de openheid bewaard. Aan de zijde van de Terover 21a is al sprake van bestaande groenelementen rond het bouwvlak. Deze bestaande groenelementen zullen worden verbeterd.

De toelichting wordt hierop aangepast.

3. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, is bij de herbestemming van locaties waar gesloopt wordt ten behoeve van ruimte voor ruimte ook sprake van kwaliteitsverbetering, waaronder een landschappelijke inpassing. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen. De toelichting wordt hierop aangepast.

Deze reacties zijn ambtelijk overlegd met de provincie.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- De locaties Terover 21 en 21a worden samengevoegd onder één bestemming Wonen. Op het gedeelte van de bestaande woning op Terover 21 wordt een aanduiding aan gebracht waardoor de regels van het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 van toepassing worden verklaard, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet veranderen.
- Binnen de bestemming Wonen aan de zijde van Terover 21/21a wordt een bouwvlak strakker rond de bestaande loods getekend om de mogelijkheden voor bebouwing te beperken.

Regels:

- In de regels van de bestemming Wonen worden de volgende bepalingen opgenomen (onder vernummering):
 - 5.1.g: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' het opslaan van statische goederen welke ondergeschikt aan de woning en al dan niet bedrijfsmatig uitgeoefend mogen worden.
 - 5.2.1.e: Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden binnen het aangegeven bouwvlak en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woondoeleinden'.

- 5.2.1.f: Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- 5.2.1.g: Woningen, bijgebouwen ten behoeve van de woning en voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woondoeleinden' worden gebouwd.
- 5.2.1.h: Bijgebouwen ten behoeve van de opslag van statische goederen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' worden gebouwd.
- 5.2.2.b: in afwijking van het bepaalde onder (5.2.2)a mogen woonboerderijen in hun geheel als woning worden benut.
- 5.2.3.b: Er mogen zowel aangebouwde als vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd waarvan de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 5.2.3.e: In afwijking van het bepaalde onder (5.2.3.)b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' 720 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.
- 5.2.3.f: In afwijking van het bepaalde onder (5.2.3.)c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' de goothoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
- 5.2.3.g: In afwijking van het bepaalde onder (5.2.3.)d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' de goothoogte niet meer bedragen dan 10 m.
- 5.4.1.g: Buitenopslag is niet toegestaan.
- 9.1.e: Buitenopslag is niet toegestaan.
- 10.2 overige zone - relatie onderliggende plannen
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - relatie onderliggende plannen' blijven de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd', zoals vastgesteld op 12-06-2018, evenals latere herzieningen van toepassing. In afwijking hiervan geldt;
 - a. Woningen, bijgebouwen ten behoeve van de woning en voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woondoeleinden' worden gebouwd.
 - b. Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden binnen het aangegeven bouwvlak en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woondoeleinden'.

Toelichting:

De toelichting wordt aangepast op de voorgestelde wijzigingen. In het bijzonder zal de toelichting worden aangepast om de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing beter te motiveren. Aan de bijlagen wordt de berekening betreffende de meerwaarde toegevoegd.