

30 JUN 2011

VOORSTEL AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. 30 juni 2011		Raadsvoorstel nr.: 12-07-11
Afdeling: Beleid en Beheer		Contactpersoon: Dhr. B. van Strien
Datum Voorstel: 31 mei 2011		
Besluitvormend		

Voorstel tot het vaststellen van 2 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 2 afzonderlijke bestemmingsplannen.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van de realisatie van 2 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. In het geval van Looneind is er sprake van sloop van bebouwing en in het geval van de Strijbeekseweg 44a is er sprake van een storting van € 153.383,00 in het fonds kwaliteitsverbetering. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze storting zal worden ingezet als sloopsubsidie voor bedrijfsgebouwen als vervolg op de regeling "Sloop ongewenste bebouwing buitengebied" waarvoor de provincie € 400.000,00 ter beschikking heeft gesteld.

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

- Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam 15-3 t/m 25-4
- Strijbeekseweg 44a annex te Strijbeek (2 woningen) 5-4 t/m 16-5

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.

Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 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 aan het Looneind (3.800 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 te Chaam de sloop plaatsvindt. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik worden de bouwblokken aan het Looneind en de Oude Bredasebaan voor de bestemmingen Wonen te groot geacht.

Reactie op zienswijze:

Over de taxatie kan het volgende worden opgemerkt. In de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is in hoofdstuk 6 opgenomen op welke wijze de kwaliteitsverbetering tot stand gebracht kan worden. In het geval van sloop is beargumenteerd aangegeven hoe groot de sloop dient te zijn in relatie tot het realiseren van een woning. In de Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling is in vergelijking met de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte opgenomen dat 3x zoveel dient te worden gesloopt. In de provinciale regeling dienen tevens de dierrechten nog te worden doorgehaald. In beide regelingen kan er sprake zijn van een te stoppen bedrijf.

Aan het Looneind 3 wordt één woning toegevoegd. Hiervoor wordt ter plaatse en aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam in totaal 3.000 m² volgens de systematiek Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling gesloopt. Voor asbest en onderkeldering wordt conform de sloopsubsidiesystematiek (SOBB) extra waarde toegekend in de vorm van een toeslag op de oppervlakte. Deze systematiek is afkomstig van de provincie. De toelichting dient op dit onderwerp te worden uitgebreid en de structuurvisie en de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling dienen als bijlage te worden opgenomen (**wijziging**).

De bestemmingsvlakken Wonen aan het Looneind 3 zijn beide ongeveer 3.800 m² in oppervlakte. Het bestemmingsvlak aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam is ongeveer 4.400 m². Deze oppervlakten zijn niet buitensporig groot in vergelijking met andere woonbestemmingen in het buitengebied. In het kader van de kwaliteitsverbetering is het echter wenselijk dat de omvang kleiner wordt dan de voormalige agrarische bedrijfsbestemming. Voorgesteld wordt om de oppervlakte van de woonbestemmingen terug te brengen tot 2.500 m² (**wijziging**).

In de zienswijze wordt opgemerkt dat de kwaliteitsverbetering aan de Oude Bredasebaan 24 te Chaam niet is zekergesteld, omdat de initiatiefnemer geen eigenaar is. Er is echter al gesloopt aan de Oude Bredasebaan 24, mede omdat in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop dient plaats te vinden voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Op deze wijze is het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer ook eigenaar van de slooplocatie is. De sloop kan op allerlei manieren juridisch worden geregeld.

Volgens de provincie is de landschappelijke inpassing onvoldoende in het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 5.3.3 van de toelichting is de landschappelijke inpassing opgenomen. Deze is van toepassing op de kavel waar de nieuwe woning wordt toegevoegd. Aan de achterzijde van de kavel wordt een houtwal toegevoegd en aan de noordzijde van de kavel wordt een bomenrij toegevoegd. Een reeds bestaand bosje grenst aan deze zijde van de kavel. De betreffende houtwal dient te worden bestemd als Groen-Landschapselement (**wijziging**).

Strijbeekseweg 44a annex

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend over dit ontwerpbestemmingsplan. Er wordt een verantwoording verwacht op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er ontbreekt een anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering is vastgelegd. Ook is de landschappelijke inpassing niet verankerd in het plan en een anterieure overeenkomst.

Reactie op zienswijze:

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was nog geen anterieure overeenkomst overeengekomen. De overeenkomst is getekend op 23 mei 2011 en hierin is de verplichting tot storting in het fonds kwaliteitsverbetering opgenomen. Tevens zijn de afspraken over landschappelijke inpassing in de overeenkomst verwerkt.

De landschappelijke inpassing zal tevens worden bestemd met de bestemming Groen-Landschapselement (**wijziging**).

De initiatiefnemer heeft een schriftelijk verzoek ingediend om het plan te wijzigen. De wijziging betreft het laten vervallen van 1 woning, zodat de ontwikkeling nog maar 1 woning betreft. Deze te realiseren woning blijft op dezelfde locatie als de meest noordelijke woning in het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met deze **wijziging**.

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:

Investering:

nvt

Eenmalige kosten:

nvt

Structurele kosten:

nvt

Dekking:

nvt

4. Vervolg

Planning:

Nadat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld, dienen de plannen onverwijld aan de provincie te worden gezonden. Binnen 6 weken dienen de vaststellingsbesluiten te 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 – digitaal beschikbaar):

1. Nota van Wijzigingen

Bijlagen ter inzage (niet meegezonden met voorstel – digitaal beschikbaar):

1. Ontwerpbestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl

2. Zienswijzen

3. Verzoek om aanpassing plan van dhr Verkooijen

De raad van de gemeente Alphen-Chaam;

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. dinsdag 31 mei 2011,
afdeling Beleid, nr. 12-07-11 ;

overwegende dat:

- de raad op 25 juni 2009 de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling heeft vastgesteld;
- het college op 16 september 2008 de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling heeft vastgesteld;
- de Verordening Ruimte op grond van overgangsrecht ruimte biedt om tot uiterlijk 1 juli 2011 bestemmingsplannen vast te stellen waarin woningen worden toegevoegd aan het buitengebied buiten de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte om;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam

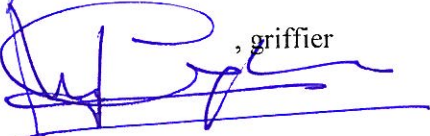
- de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant deels gegrond te verklaren;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- het bestemmingsplan Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.BPLooneind3a met de bijbehorende bestanden en conform de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen, gewijzigd ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan vast te stellen;

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 44a annex, Strijbeek

- de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gegrond te verklaren;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- het bestemmingsplan Strijbeekseweg 44a annex, strijbeek, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.bpStrijbeekseweg44a met de bijbehorende bestanden en conform de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen, gewijzigd ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.1723.bpStrijbeekseweg44a.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 30 juni 2011

 , voorzitter

 , griffier

Staat van wijzigingen per bestemmingsplan betreffende Buitengebied in Ontwikkeling-woningen

Bestemmingsplan Looneind 3a te Alphen en Oude Bredasebaan 24 te Chaam	
Onderwerp	Voorgestelde wijziging
Verbeelding	De bestemmingsvlakken Wonen op de locaties beperken tot 2.500 m2 per bestemmingsvlak. De houtwal bestemmen als Groen-Landschapselement.
Toelichting	In de toelichting als bijlage opnemen de structuurvisie en de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling en een uitgebreidere onderbouwing over de kwaliteitsverbetering opnemen.
Bestemmingsplan Strijbeekseweg 44a annex te Strijbeek	
Verbeelding	Het plangebied beperken tot de percelen kadastraal bekend als sectie H, nummers 1517, 1602 gedeeltelijk, 1604 gedeeltelijk, 1605 gedeeltelijk, conform tekening: 

RAAD d.d.

3 0 JUN 2011

Toelichting	Landschappelijke inpassing dient te worden bestemd als Groen-Landschapselement. In de toelichting als bijlage opnemen de structuurvisie en de uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling Landschappelijke inpassing opnemen. De wijziging verwerken dat nog maar sprake is van 1 woning en het plangebied wordt verkleind.
-------------	--