

**ADVIESNOTA BESTEMD VOOR  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
VAN AALBURG**

VERGADERING van 29 september 2015

Nummer. 4b

Onderwerp: Ontwikkeling Burg. van Dijkstraat 4-6

Samenvatting: (omschrijf in het kort waar de adviesnota over gaat)

Advies om in te stemmen met de koop en verkoop van bouwgrond aan de Dr. Tjalmastraat en Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen, het sluiten van een anterieure overeenkomst en om de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 5 woningen aan de Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen.

Beslispunten: (zoals op besluitenlijst vermeld moet worden).

1. Besluit om in te stemmen met de verkoop van 946 m<sup>2</sup> bouwgrond aan Woonservice Meander voor de bouw van vijf geschakelde woningen aan de Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen;
2. Besluit om in te stemmen met de aankoop van 990 m<sup>2</sup> bouwgrond voor 2 of 3 vrijstaande woningen van Woonservice Meander aan de Dr. Tjalmastraat te Veen;
3. Besluit om in te stemmen met het sluiten van een anterieure overeenkomst met Aannemingsbedrijf Hoefnagel voor het verhalen van plankosten;
4. Besluit om afwijking artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen van de voorschriften van wijzigingsplan "Dr. Tjalmastraat – Burg. Van Dijkstraat, Veen" voor het bouwen van vijf starterwoningen op het perceel Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen;
5. Besluit om omgevingsvergunning met nummer 1746541 te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende, als zodanig gewaarmerkte tekeningen, overige bescheiden en omschrijving.

Opsteller : T. (Tonnie) Muijen

Gezien afdeling. *Fin H*

op 21/09/2015

Sector/afdeling : Grondgebied / Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieu

Opmerkingen:

Datum 16 september 2015

Paraaf sector/afdelingshoofd: *[Handwritten Signature]*

Opmerkingen/gezien door:  
op:

Bijlagen bij dit voorstel:

- Kadastrale kaart
- Ruimtelijke onderbouwing
- Adviesnota van 28 april 2015
- Anterieure overeenkomst
- Omgevingsvergunning met nummer 1746541

Portefeuillehouder: P. Bouman / D. Prosman

Akkoord  
conform advies

Bespreken

Vervolgactie:

A.M.T. Naterop

D. Prosman

S.R. Sheikkariem

P.A. Bouman

B.A. Duijster

**Bestuurlijke behandeling:** niet van toepassing

Besluit:  
Gemeenteraad op:

Besluit:

**CONFORM ADVIES**

## **Inleiding**

Aannemingsbedrijf Hoefnagel heeft in 2014 plannen gemaakt voor het oprichten van vijf starterswoningen op een bouwperceel van Woonservice Meander aan de Dr. Tjalmastraat. Dit plan is op die locatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat ter plaatse alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn. Bovendien was er vanuit de directe omgeving weerstand tegen het bouwplan. Dit was aanleiding om naar een alternatieve locatie voor het bouwplan van Aannemingsbedrijf Hoefnagel op zoek te gaan. Uiteindelijk is overeengekomen de gronden aan de locatie aan de Burg. Van Dijkstraat 4-6 en de Dr. Tjalmastraat te ruilen en te verrekenen (zie onder 'Financiële en personele consequenties').

Aannemingsbedrijf Hoefnagel heeft op 9 april 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van vijf starterwoningen op het perceel Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen.

Het perceel Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen heeft in het vigerende wijzigingsplan "Dr. Tjalmastraat – Burg. Van Dijkstraat, Veen" de bestemming "Wonen" (artikel 4). De aanvraag is in strijd met deze voorschriften van het bestemmingsplan omdat op het perceel uitsluitend 'vrijstaand' mag worden gebouwd.

Binnen het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen om de genoemde strijdigheid op te heffen. Met toepassing van artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a Wabo kan worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 28 april 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten medewerking te verlenen aan het opstarten van deze afwijkingsprocedure en heeft deze vanaf 1 juli 2015 tot 12 augustus 2015 terinzage gelegd.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. De ontwerpbeschikking kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

## **Beleidskader, doel en effect**

- het afwijken van voorschriften van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo;
- verlenen omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1 onder a juncto artikel 2.10 Wabo.

## **Argumenten en kanttekeningen**

### **1.1 Verkoop bouwperceel Burg. Van Dijkstraat 4-6**

De gemeente Aalburg heeft een perceel bouwgrond van 946 m<sup>2</sup> voor het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Burg. Van Dijkstraat. De ligging van de bouwblokken op dit perceel is vanwege een milieucirkel van Bouwbedrijf Honcoop aan de Witboomstraat niet ideaal. Verschillende verkoopronde hebben de afgelopen jaren geen interesse opgeleverd. Als onderdeel van een grondtransactie met Woonservice Meander wordt voorgesteld wordt deze bouwgrond te verkopen aan Woonservice Meander ten behoeve van de bouw van vijf starterswoningen.

### **2.1 Aankoop bouwperceel Dr. Tjalmastraat**

Aan de Dr. Tjalmastraat heeft Woonservice Meander een bouwperceel van 990 m<sup>2</sup> voor de bouw van 2 of 3 vrijstaande woningen. De ligging van dit perceel is gunstig met de situering van de bouwblokken en achtertuin op het zuiden. Als onderdeel van een grondtransactie met Woonservice Meander wordt voorgesteld wordt deze bouwgrond aan te kopen van Woonservice Meander. Na aankoop van dit perceel worden de percelen te koop aangeboden aan particulieren ten behoeve van het zelf bouwen van een vrijstaande woning.

- 3.1 *Anterieure overeenkomst exploitatiebijdrage*  
Met Aannemingsbedrijf Hoefnagel wordt anterieur overeengekomen dat een exploitatiebijdrage aan de gemeente is verschuldigd van € 15.000 (exclusief BTW) ten behoeve van het aanpassen van de openbare ruimte (aanleg extra parkeerplaatsen).  
De kosten voor de afwijkingsprocedure (en bijkomende onderzoeken) komen voor rekening van Aannemingsbedrijf Hoefnagel. Deze legeskosten van € 11.897 zijn in rekening gebracht bij de bijgaande omgevingsvergunning.
- 4.1 *De afwijkingsprocedure is afgerond.*  
Door afwijking te verlenen ex artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, kan gelijktijdig met het nemen van dit besluit ook worden beschikt op de omgevingsvergunning. De afwijking strekt ertoe strijdigheden van het bouwplan met het geldende wijzigingsplan 'Dr. Tjalmastraat – Burg. Van Dijkstraat, Veen' op te heffen.
- 5.1 *De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met nummer 1746541*  
De vastgestelde afwijking en omgevingsvergunning worden kenbaar gemaakt aan verzoeker. Daarnaast wordt deze tevens gepubliceerd in het Kontakt en is er de mogelijkheid om binnen zes weken schriftelijk beroep aan te tekenen bij de Rechtbank. Zo niet dan worden na zes weken de afwijking en de omgevingsvergunning onherroepelijk.

#### **Aanpak en proces**

Het besluit tot medewerking wordt samen met de verleende omgevingsvergunning aansluitend gepubliceerd in "Het Kontakt" en vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid mondeling of schriftelijk beroep tegen het besluit aan te tekenen. Zoals genoemd zijn er tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren gebracht.

#### **Juridische consequenties**

Er zijn geen juridische consequenties aan de verkoop van de grond gebonden, omdat dit een civiele aangelegenheid is.

#### **Communicatie en burgerparticipatie**

Met betrekking tot de inpassing van het onderhavige bouwplan op het betreffende perceel heeft er een terugkoppeling plaatsgevonden met de afdeling Openbare Werken. Eventuele opmerkingen zijn meegenomen in de vergunning.

Met betrekking tot de beoordeling van de constructieve berekeningen is advies uitgebracht door een constructeur, die de constructieve berekeningen controleert. Eventuele opmerkingen zijn meegenomen in de vergunning.

De besluiten van uw college worden schriftelijk kenbaar gemaakt aan verzoeker. De verleende afwijking en omgevingsvergunning zullen gepubliceerd worden in het Kontakt en op de gemeentelijke website. Verzoeker kan gedurende zes weken beroep aantekenen bij de Rechtbank.

#### **Regionale en lokale aspecten**

Niet van toepassing.

#### **Financiële en personele consequenties**

De transactie betreft de aankoop van een perceel van 990 m<sup>2</sup> (voor de bouw van 2 of 3 vrijstaande woningen aan de Tjalmastraat) en de verkoop van een perceel van 946 m<sup>2</sup> (voor de bouw van vijf geschakelde woningen aan de Burg. Van Dijkstraat).

Met Woonservice Meander wordt onderstaande verrekening overeengekomen:

Verschil te betalen aan Woonservice Meander: 44 m<sup>2</sup> x € 240 = € 10.560 (exclusief BTW).

Dit gaat nu ten laste van de grondexploitatie (Jonker Petfood en Tjalmastraat), maar zal bij verkoop weer terugvloeien. De grondexploitatie van het totale gebied blijft hiermee positief.

Na aankoop van dit perceel worden de percelen te koop aangeboden aan particulieren ten behoeve van het zelf bouwen van een vrijstaande woning.

Met Aannemingsbedrijf Hoefnagel wordt anterieur overeengekomen dat een exploitatiebijdrage aan de gemeente is verschuldigd van € 15.000 (exclusief BTW) ten behoeve van het aanpassen van de openbare ruimte (aanleg parkeerplaatsen).

De kosten voor de afwijkingsprocedure komen voor rekening van Aannemingsbedrijf Hoefnagel. Deze kosten van € 11.897 zijn in rekening gebracht bij de bijgaande omgevingsvergunning.

### **Duurzaamheid**

In de koopovereenkomst is opgenomen dat de te bouwen woning minimaal dient te voldoen aan het manifest Nieuw Altena's Peil.

### **Advies**

1. Besluit om in te stemmen met de verkoop van 946 m<sup>2</sup> bouwgrond aan Woonservice Meander voor de bouw van vijf geschakelde woningen aan de Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen;
2. Besluit om in te stemmen met de aankoop van 990 m<sup>2</sup> bouwgrond voor 2 of 3 vrijstaande woningen van Woonservice Meander aan de Dr. Tjalmastraat te Veen;
3. Besluit om in te stemmen met het sluiten van een anterieure overeenkomst met Aannemingsbedrijf Hoefnagel voor het verhalen van plankosten;
4. Besluit om afwijking artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen van de voorschriften van wijzigingsplan "Dr. Tjalmastraat – Burg. Van Dijkstraat, Veen" voor het bouwen van vijf starterwoningen op het perceel Burg. Van Dijkstraat 4-6 te Veen;
5. Besluit om omgevingsvergunning met nummer 1746541 te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende, als zodanig gewaarmerkte tekeningen, overige bescheiden en omschrijving.