

voorstel aan de raad

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zandpad te Sleeuwijk

samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Zandpad Sleeuwijk dat voorziet in de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan het Zandpad heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen

beslispunten

- In te stemmen met de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen en de zienswijzen ongegrond verklaren met uitzondering van punt 2 in de zienswijze van de provincie waar het de bewijsstukken betreft van de aankoop van de Ruimte voor Ruimte bouwtitel;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten op andere wijze door middel van een anterieure overeenkomst al is verzekerd.
- Het bestemmingsplan Zandpad te Sleeuwijk met IMROcode NL.IMRO.0870.02BP1111KSZandpad-VA01 waar het de regels en verbeelding betreft ongewijzigd vast te stellen en in de toelichting de bewijsstukken te verwerken van de aankoop van de Ruimte voor Ruimtetitel voor beide woningen.

zaaknummer

21165

datum voorstel

21 april 2015

portefeuillehouder

M. de Gelder

medewerker

A. Boterblom

unit

Ruimte

telefoon

0183-507345

e-mail

anja.boterblom@werkendam.nl

commissie

Grondgebied

datum commissie

maandag 11 mei 2015

datum raad

dinsdag 26 mei 2015

bijlagen n.b. bijlagen zijn te raadplegen via www.werkendam.nl/raad

- Zienswijzen
- Nota van zienswijzen

Aan de raad van de gemeente Werkendam

1. Inleiding

Van 13 februari jl. heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan Zandpad te Sleeuwijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid twee ruimte voor ruimte woningen te realiseren aan het Zandpad tegenover het agrarisch bedrijf Zandpad 12 te Sleeuwijk. Initiatiefnemers van dit project zijn degenen die al jarenlang eigenaar zijn van de betreffende kavels aan het Zandpad. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp zijn 4 zienswijzen ontvangen.

2. Beleidskader, doel en effect

De volgende (rechts)personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijzen in te brengen:

1. Provincie Noord-Brabant.
2. De heer Noorduijn, Rijksstraatweg 12 te Sleeuwijk
3. De familie de Bruijn, Zandpad 13 te Sleeuwijk

4. De familie Ottevanger, Zandpad 12 te Sleeuwijk

Van de zienswijzen is een nota van zienswijzen gemaakt. De zienswijzen zijn daarin samengevat en er is een voorstel gedaan voor de beantwoording ervan. Wij verwijzen u daar korthedshalve naar.

3. Argumenten en kanttekeningen

De drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena hebben in juni 2013 de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld.

In deze Structuurvisie is aangegeven hoe we als gemeenten om willen gaan met uitbreiding van woningbouwlocaties, bedrijvigheid e.d.

Ook is in deze visie beschreven waar Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd zouden kunnen worden.

Voordien was er geen beleid voor deze woningen en werden verzoeken daartoe afgewezen.

Binnen het Land van Heusden en Altena is onderscheid gemaakt tussen het open buitengebied waar de landbouw zoveel mogelijk wordt gefaciliteerd en het gebied dat als gemengde plattelandseconomie is aangeduid. Dit gebied betreft onder andere de noordelijke oeverwal omdat daar de meeste verstedelijking en functiemenging voorkomt. Binnen dit gebied is er voor gekozen meer toe te staan aan functies dan binnen het gebied dat primair voor de landbouw is bedoeld. Zo worden ook Ruimte voor ruimtewoningen toegestaan als ze passen binnen de provinciale spelregels.

Het gebied aan de noordzijde van het Zandpad kan als een kernrandachtige zone worden beschouwd en ligt binnen het tot gemengde plattelandseconomie aangeduide gebied.

Het verlenen van medewerking aan het initiatief is om die reden wat ons betreft in overeenstemming met het door u vastgestelde ruimtelijke kader.

Met de belangen van omwonenden is wat ons betreft voldoende rekening gehouden. De afstand tot de boerderij voldoet ruimschoots aan de wettelijke norm van 50 meter (en is nagenoeg 100 meter).

De woningen conflicteren evenmin met het landgoed omdat ze ver naar achteren zijn gesitueerd. Hierdoor is er ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van de woning Zandpad 13.

Het plan leidt niet tot verstoring van aanwezige natuurwaarden.

Een aan te leggen IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) moet voldoen aan de wettelijke normen. Het waterschap heeft hierover in het kader van het bestemmingsplan ook geen opmerkingen gemaakt.

Gelet hierop zijn wij van mening dat het verantwoord is medewerking te verlenen aan het plan dat voorziet in de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen.

4. Financiën

Niet van toepassing.

5. Aanpak

Niet van toepassing.

6. Communicatie en burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft het plan in het kader van de inspraak ter inzage gelegen en is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via [http://www.werkendam.nl/Inwoners:WZCzoXp0SUaUFIJ1pT_WOA/Verhuizen ver bouwen/Bestemmingsplannen/Bestemmingsplannen_inzien](http://www.werkendam.nl/Inwoners/WZCzoXp0SUaUFIJ1pT_WOA/Verhuizen_ver_bouwen/Bestemmingsplannen/Bestemmingsplannen_inzien)

Initiatiefnemers hebben gesprekken gevoerd met omwonenden en ook van gemeentewege hebben gesprekken plaatsgevonden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan

beroep worden aangetekend bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun
zienswijzen hebben kenbaar gemaakt.

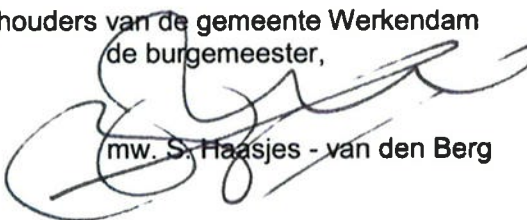
7. Regionale en lokale aspecten

Niet van toepassing.

8. Besluit

Wij stellen u voor, het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam
de secretaris,
A.J.L.G. van Oudheusden

 de burgemeester,
mw. S. Haasjes - van den Berg

raadsbesluit

Zaaknummer

21165

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zandpad te Sleeuwijk

De raad van de gemeente Werkendam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. In te stemmen met de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen en de zienswijzen ongegrond verklaren met uitzondering van punt 2 in de zienswijze van de provincie waar het de bewijsstukken betreft van de aankoop van de Ruimte voor Ruimte bouwtitel;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten op andere wijze door middel van een anterieure overeenkomst al is verzekerd.
3. Het bestemmingsplan Zandpad te Sleeuwijk met IMROcode NL.IMRO.0870.02BP1111KSZandpad-VA01 waar het de regels en verbeelding betreft ongewijzigd vast te stellen en in de toelichting de bewijsstukken te verwerken van de aankoop van de Ruimte voor Ruimtetitel voor beide woningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Werkendam van 26 mei 2015

de raadsgriffier,

mr. I. Bakker

de voorzitter,

mw. S. Haasjes - van den Berg

Nota van zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Zandpad Sleeuwijk



Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Werkendam d.d. 26-5-2015

(R 21165)

Mij bekend,
de griffier.

Het ontwerpbestemmingsplan Zandpad heeft vanaf 13 februari t/m 27 maart 2015 ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan Zandpad Sleeuwijk.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Fam. De Bruijn, Zandpad 13, 4254 XN Sleeuwijk
3. N.J.A. Noorduyn, Rijksstraatweg 27
4. Fam. Ottevanger, Zandpad 12 te Sleeuwijk

De zienswijzen worden hieronder samengevat en er wordt een reactie gegeven op de zienswijzen.

1. Provincie Noord-Brabant	a. In het eerste punt wordt aangegeven waarom de provincie, ondanks een eerder negatief advies over de locatie toch kan instemmen met deze locatie voor de twee Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij wordt wel aangegeven dat het geen aanzet mag zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling in het gebied. b. De bewijsstukken waaruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (aangekochte bouwtitels) moeten zijn vervat in het vastgestelde bestemmingsplan.	a. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarop hoeft ook niet te worden gereageerd. b. De bewijsstukken zijn voorhanden en worden verwerkt in het bestemmingsplan. Zienswijze voor wat betreft punt b gegrond verklaren.
2. Fam. De Bruijn, Zandpad 13 Sleeuwijk	a. De gemeente verleent eerst medewerking aan de bouw van landgoedwoningen in een landelijk gebied met onbelemmerd uitzicht. Nu wordt medewerking verleend aan plannen voor een versteend gebied met beperkend uitzicht. b. Het schoon en verontreinigd water wordt geloosd op het oppervlaktewater. Deze sloot staat regelmatig droog waardoor wij vrezen voor stank.	a. Garanties op een eeuwigdurend vrij uitzicht geven we als gemeente nooit. Aanvankelijk (ten tijde van de landgoedontwikkeling) was er geen beleid voor de realisatie van ruimte voor ruimte woningen. In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena die in juni 2013 is vastgesteld is dat beleid wel opgenomen. Dit plan voldoet daaraan. De twee geplande Ruimte voor Ruimte woningen worden verder naar achteren gesitueerd dan de woning van de familie De Bruijn.

	Dit kan worden opgelost met een deugdelijk rioleringssysteem.	Hierdoor vindt geen onevenredige aantasting plaats van het uitzicht vanuit de betreffende woning van de familie de Bruijn. Bovendien komen de woningen op een ruim perceel waardoor niet van een versteend gebied kan worden gesproken. De woningen passen bij de korrelgrootte en maatvoering van de aangrenzende bebouwing en kavels. Dat conflicteert niet met het landgoed. Het daadwerkelijke landgoed staat namelijk op het grondgebied van de gemeente Woudrichem. De woning van de familie de Bruijn en de daarnaast gelegen woning staan op het grondgebied van de gemeente Werkendam. Ze zijn van het landgoed afscheiden door middel van hoog opgaande afschermdende beplanting en een watergang. De uiterlijke verschijningsvorm van deze woningen is ook geheel anders dan die van het landgoed, waardoor ze geen relatie lijken te hebben met het landgoed. b. Het is juist dat door het ontbreken van een rioleringssysteem ter plaatse de nieuwe woningen moeten worden uitgerust met een IBA waarbij lozing plaatsvindt op het oppervlaktewater. Het waterschap heeft ingestemd met het plan en kijkt hierbij zowel naar aspecten van waterkwantiteit als waterkwaliteit. De IBA moet voldoen aan de normen die hieraan worden gesteld. Als dat het geval is kunnen geen aanvullende eisen worden gesteld. Initiatiefnemers zouden kunnen overwegen een kwalitatief betere IBA aan te schaffen waardoor het water (nog) meer gezuiverd op de sloot wordt geloosd. Zienswijze ongegrond verklaren
3. N.J.A. Noorduijn, Rijksstraatweg 12 Sleeuwijk	a. Het ten westen van de planlocatie gelegen natuurgebied is in mijn bezit en wordt gekoesterd. Het is van hoge ouderdom en bevat een boeiende flora waar veel water aanwezig is. Ik mis een totaalvisie op de omgeving van het landgoed in	a. Om de effecten van het plan op het gebied van flora en fauna in beeld te brengen heeft in het kader van het bestemmingsplan een toetsing (incl. veldbezoek) plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op het gebied en directe omgeving. Met

	breder zin en de aansluiting op de bebouwing van de kern Sleeuwijk. Het zou de voorkeur verdienen het gebied tussen het landgoed en het natuurgebied zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Daar hoort niet bij dat toevallig te koop gekomen percelen worden volgebouwd. b. Ter plaatse ontbreekt een rioleringsstelsel en vervuiling van het water kan leiden tot een aantasting van de flora.	het aanbrengen van hagen en beplanting in de tuin wordt zelfs meer diversiteit aangebracht. De visie van de gemeente op het gebied ligt vast in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena. Het is geen gebied dat is bedoeld voor stedelijke ontwikkelingen. Het ligt wel in een gebied dat daarin is aangeduid als gemengde plattelandseconomie. Dit betekent dat in dit gebied, meer dan in het volledig open agrarische middengebied waar de nadruk ligt op landbouw, functiemenging mogelijk is. Overigens gaat het dan vooral om bestaande bebouwing die voor meerdere functies gebruikt kan worden. Tevens betekent deze aanduiding dat ook toevoeging van bebouwing mogelijk is maar dan uitsluitend binnen het kader van Ruimte voor ruimte. In algemene zin dragen deze woningen dus bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de schaal van Brabant gezien. Elders in Brabant zijn veestallen gesloopt en milieurechten ingeleverd. Aangezien het hier om twee woningen op zeer ruime kavels gaat kan niet van verstedelijking worden gesproken. De woningen conflicteren niet met het landgoed om redenen zoals hiervoor aangegeven. b. Zoals bij de vorige zienswijze ook reeds aangegeven moet een IBA voldoen aan wettelijk vastgestelde regels. Indien de IBA daaraan voldoet, kan het lozen niet leiden tot een vervuiling van het water en een aantasting van de flora. In de huidige situatie zijn overigens ook de woningen Zandpad 12, 13 en 15 voorzien van een IBA. Zienswijze ongegrond verklaren.
4. Fam. Ottevanger, Zandpad 12 Sleeuwijk	a. De afstand van de nieuwe woningen tot de agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt niet de vereiste 100 meter. Graag zien wij dat deze afstand in acht genomen wordt.	a. Wanneer een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom ligt, moet de afstand tot een melkveehouderij 100 meter bedragen. In dit geval is er sprake van een in het buitengebied gelegen bedrijfslocatie waarbij de afstand minimaal 50 meter moet zijn. Daaraan wordt ruimschoots

		voldaan.
		Zienswijze ongegrond verklaren.

8

