

-1.731.212		2013-567
GEMEENTE WOUDRICHEM		
1 2 MRT 2013		
	DAAG	PAR.
Linde		

Het college van burgemeester
en wethouders van Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 11 MERT 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Giessensesteeg 9 Giessen, Broekgraaf 4 Almkerk'

Datum

7 maart 2013

Ons kenmerk

C2109976/3366624

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Giessensesteeg 9 Giessen, Broekgraaf 4 Almkerk'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een hoveniersbedrijf aan de Giessensesteeg 9 te Giessen naar een VAB-locatie aan de Broekgraaf 4 te Almkerk. In het plan krijgt de Giessensesteeg 9 een woonbestemming en het terrein van het voormalig gevestigde hoveniersbedrijf krijgt de bestemming 'agrarisch -2'. De Broekgraaf 4 krijgt de bestemming 'Bedrijf- Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'.

Beide locaties zijn op grond van de Verordening ruimte gelegen in gebied met de aanduiding 'agrarisch gebied'.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

7 maart 2013

Ons kenmerk

C2109976/3366624

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Voordat het plan door uw gemeente in procedure is gebracht heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met onze directie.

Wij merken daarom op dat de onderstaande opmerkingen over dit plan met name de vertaling betreffen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in de planvoorschriften en op de plankaart in relatie tot de Verordening.

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat het bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft.

In de plantoelichting op blz. 6 is aangegeven dat het gehele terrein landschappelijk wordt ingepast door een zone met opgaande beplanting en bomen. In de planvoorschriften en op de plankaart is de landschappelijke inpassing niet zekergesteld.

Wij verzoeken u de landschappelijke inpassing zeker te stellen in het bestemmingsplan en/ of een anterieure overeenkomst, zoals is vereist op grond van artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

In artikel 4 'Bedrijf- Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' onder 4.3.1 is een afwijkingsregeling opgenomen om een groter bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing toe te staan. In het betreffende artikel zijn voorwaarden opgenomen op grond waarvan dit mogelijk is.

Onder sub j. en k. wordt aangegeven, waaraan voldaan dient te zijn indien het bestemmingsvlak wordt verruimd tot 1,5 ha of tot boven de 1,5 ha. Wij wijzen erop dat onderhavige afwijkingsregeling voor een groter bebouwingsoppervlakte geen betrekking kan hebben op verruiming van het bestemmingsvlak.



Als uw gemeente voor verruiming van het bestemmingsvlak een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid in het plan wil opnemen dan dient in deze regeling te worden geborgd dat aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte wordt voldaan.

Datum

7 maart 2013

Ons kenmerk

C2109976/3366624

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen.

Giessensesteeg 9

Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van een hoveniersbedrijf aan de Giessensesteeg, omzetting van de aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de herbouw van deze woning.

Op grond van artikel 11.1 lid 4 van de Verordening ruimte kan een voormalige bedrijfswoning worden gebruikt als burgerwoning mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plangebied aan de Giessensesteeg 9 krijgt de bestemming 'Agrarisch -2' en voor de burgerwoning wordt de bestemming 'Wonen' gelegd.

In het plan is niet verzekerd, dat de aanwezige voormalige, en als overtollig aan te merken, bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Wij verzoeken het plan op dit punt aan te vullen en dit zeker te stellen bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst.

In het plan is in artikel 5.3.1 een afwijkingsregeling opgenomen om het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Daarnaast is in artikel 5.3.4 een afwijkingsregeling opgenomen om de inhoud van de woning te vergroten onder de voorwaarde dat legaal aanwezige bebouwing wordt gesloopt.

Tenslotte is in artikel 5.3.6 van het plan een afwijkingsregeling opgenomen om herbouw van de woning mogelijk te maken onder andere als overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals hierboven is aangegeven is op grond van artikel 11.1 lid 4 van de Verordening ruimte de omzetting naar een burgerwoning mogelijk als verzekerd is dat overtollige bebouwing is gesloopt.

Onduidelijk is welke bebouwing als overtollig wordt aangemerkt en welke bebouwing voor de in artikel 5 van de planvoorschriften genoemde mogelijkheden in aanmerking komt.

Daarnaast wijzen wij op artikel 3 'Agrarisch-2' onder 3.2.2. sub c en d, waarin vermeld staat *'Paardenbakken zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan'* en *'Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, ...'*

In de huidige situatie komen in het plangebied geen paardenbakken en veldschuren voor, zodat deze bepalingen ter verduidelijking geschrapt kunnen worden.



Broekgraaf 4

In artikel 4.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'bedrijf agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf' naar een andere vorm van bedrijf. Onder sub e. van deze bepaling is opgenomen '*een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan*'.

Er kan geen onduidelijkheid bestaan, of er wel of niet al een tweede bedrijfswoning op het perceel aan de Broekgraaf aanwezig is, mede gelet op artikel 11.1 lid 2 van de Verordening ruimte. De zinsnede '*voor zover niet reeds aanwezig*' kan in dit verband geschrapt worden.

Datum

7 maart 2013

Ons kenmerk

C2109976/3366624

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij mogelijke strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Broekgraaf 4

Voor het perceel Broekgraaf 4 te Almkerk zal de C-watgang, die het perceel in de bestaande situatie doorkruist, worden verlegd. In dat kader hebben wij vergunning verleend (kenmerk 201223320/197175) voor het dempen van C-water 075000 en 020891, het vergraven van B-water 021119 en het graven van nieuw water.

De overige ontwikkelingen op het perceel zijn in de waterparagraaf van het bestemmingsplan onvoldoende uitgewerkt. Wij verzoeken u om aan te geven:

- ⇒ Wat de werkelijke toename van verhard oppervlak op het perceel zal zijn. Hierbij geldt dat zowel dakoppervlak, terreinverharding en worteldoek (deels) meetellen als verharding.
- ⇒ Hoe de bedrijfsactiviteiten zich verhouden tot pot- en containercultuur en het Activiteitenbesluit. Dat is ons op basis van de huidige beschrijving van bedrijfsactiviteiten onvoldoende duidelijk. Voor pot- en containercultuur hanteert het waterschap separate toetsingscriteria.
- ⇒ Of en hoeveel compenserende waterberging nodig is, daarbij rekening houdend met cumulatie. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt geconcludeerd dat er geen compensatie nodig is, vanwege eenmalige vrijstelling van compensatieplicht voor 1.500 m2 toename verharding in het buitengebied. In onze beleidsregels is deze vrijstelling inderdaad opgenomen. Er kan echter sprake zijn van cumulatie. Cumulatie houdt in dat eerdere verhardingen moeten worden opgeteld (bijv. de veestal waarvoor eerder een bouwvergunning is afgegeven) en dat de vrijstelling van 1.500 m2 van toepassing is op de totale toename van verharding in het plangebied.
- ⇒ Hoeveel extra waterberging er wordt gerealiseerd door de aanleg van een nieuwe watgang rondom de locatie, en of deze extra berging toereikend is als compensatie voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Waterberging die is gerealiseerd ter compensatie van dempingen mag hierbij niet worden meegerekend.
- ⇒ Hoe het genoemde helofytenfilter eruit komt te zien en hoe deze zal functioneren.

Verder merken wij naar aanleiding van de waterparagraaf op dat:

1. Afstromend hemelwater alleen mag worden geloosd op een A- of B-watgang en dus niet op een C-watgang.
2. De grondslag van dit gebied niet geschikt is voor het infiltreren van hemelwater.
3. Als de totale toename van verharding op het perceel onder de vrijgestelde grens voor compensatie blijft, de precieze toename van verharding wel moet worden gemeld bij onze afdeling Vergunningen.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits onze opmerkingen voor de locatie Broekgraaf 4 in het plan worden verwerkt.

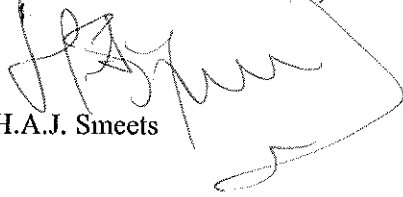
Wij verzoeken de initiatiefnemer van het plan om de opmerkingen voor Broekgraaf 4 inhoudelijk af te stemmen met onze afdeling Vergunningen en de hoofdlijn vervolgens op te nemen in de waterparagraaf van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere bestemmingsplanprocedure en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een melding of watervergunning van het waterschap vereist. In een watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mail secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier L-2012-060380.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw H. Jager, telefoonnummer (0344) 64 92 74, e-mailadres h.jager@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,

H.A.J. Smeets



P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-VWE/AvB