

Bp Alem

Verslag vooroverleg en inspraak

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Maasdriel aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Alem kenbaar te maken.

Van 9 juli tot en met 19 augustus 2009 heeft gedurende 6 weken het voorontwerp bestemmingsplan Alem ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden reageren op het plan.

Gedurende de inspraakperiode is op 15 juli 2009 een inspraakavond gehouden in café herberg Het Hart van Alem in Alem. Tijdens deze avond werd het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

Vooroverleg.

Van de in het kader van het vooroverleg binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. Provincie Gelderland,

Postbus 9090, 6800 GX Arnhem.

Bebouwd gebied.

De regels maken het mogelijk aan de zuidwestzijde van het plangebied de bouw van een woning buiten het in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 aangegeven bebouwd gebied te realiseren. Dit moet worden voorkomen.

De bouw van een dergelijke woning zal worden voorkomen door aan de daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid de bepaling toe te voegen dat deze uitsluitend mag worden toegepast binnen het bebouwd gebied, zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie.

EHS.

De benamingen 'agrarisch – uiterwaardengebied' (legenda verbeelding) en 'agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden' (planregels) voor één en dezelfde bestemming komen niet overeen.

De benamingen worden met elkaar in overeenstemming gebracht.

Natura 2000.

Het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal" dient in de toelichting genoemd te worden, alsmede dient aan de voorwaarden van de wijzigingsmogelijkheden uit artikel 4.7 en 6.7 toegevoegd te worden dat een natuurtoets moet worden uitgevoerd.



In de toelichting zal aandacht worden besteed aan het Natura 2000-gebied. Aan de wijzigingsbevoegdheden wordt de voorwaarde voor een natuurtoets toegevoegd.

2. Vitens,

Postbus 1090, 8200 BB Lelystad.

Vitens bericht in dezen geen planologisch relevante bemerkingen te hebben.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. N.V. Nederlandse Gasunie,

Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Buiten het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Hierbij dienen externe veiligheidsaspecten in ogenschouw te worden genomen. Door de Gasunie is daartoe reeds gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De genoemde inbreiding en uitbreiding aan de zuidoost zijde van de kern kunnen bijdragen aan een toename van het groepsrisico.

In de toelichting zal de aanwezigheid van de leiding vermeld worden, alsmede de daarmee gepaard gaande externe veiligheidsaspecten. Omdat de genoemde inbreiding en uitbreiding niet concreet zijn en er nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden, zijn deze verder niet in het bestemmingsplan opgenomen. Wel wordt aan de regels en de verbeelding een aanduiding 'veiligheidszone – leiding' toegevoegd, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met externe veiligheid.

4. Gemeente Zaltbommel,

Postbus 10.002, 5300 DA Zaltbommel.

Het voorontwerp bestemmingsplan vormt voor de gemeente Zaltbommel geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

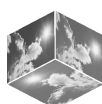
De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland,

Postbus 48, 3500 AA Utrecht.

Voorstel om binnen de bestemming 'detailhandel' de aanduiding 'supermarkt' te laten vervallen om de gebruiksmogelijkheden van de locatie te vergroten.

De supermarkt is in 2007 reeds gesloten. Om de gebruiksmogelijkheden te vergroten komt de aanduiding 'supermarkt' te vervallen.



Verzoek om aan de bestemming 'gemengd – voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing de functie 'extensieve verblijfsrecreatie' toe te voegen.

Conform het Regionale Bedrijfskader Vrijgekomen Agrarische Bebouwing wordt de functie 'extensieve verblijfsrecreatie' toegevoegd.

Voorstel om een bedrijf aan huis rechtstreeks toe te staan in plaats van na ontheffing.

Gelet op de grotere kans op beïnvloeding van de directe omgeving blijven nieuwe bedrijven aan huis slechts mogelijk na ontheffing. Daardoor is gegarandeerd dat er steeds een afweging moet plaatsvinden alvorens een bedrijf aan huis kan worden toegestaan. Aan de regels voor de bestemming 'wonen' wordt toegevoegd dat bestaande bedrijven aan huis (op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan) mogen worden voortgezet.

De nummering van de artikelen op de verbeelding en in de regels komt niet overeen.

De nummering zal aangepast worden.

6. Waterschap Rivierenland,

Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Het waterschap geeft aan dat de reactie tevens is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Bij het plan worden verder de volgende opmerkingen gemaakt:

Plankaart:

- de watergangen, waterkering, rioolwatertransportleiding en het rioolgemaal staan goed weergegeven op de plankaart.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Regels:

- de nummering van de artikelen op de verbeelding en in de regels komt niet overeen;
- de benaming van 'waterstaat – watervoerend rivierbed' en van 'waterstaat – stroomvoerend rivierbed' stemt niet overeen;
- voorstel om in artikel 20.3a de bepaling 'daartoe dient vooraf schriftelijk advies te zijn verkregen' op te nemen;
- voorstel om in artikel 20.5.2c de bepaling 'op basis van de keur van de waterkeringbeheerder' op te nemen;
- voorstel om in artikel 20.5.3 te vermelden dat voor alle werken en werkzaamheden een ontheffing van de keur vereist is.



De gevraagde aanpassingen zullen in de regels worden aangebracht, met uitzondering van het laatste voorstel. De keur van het waterschap is al van toepassing, dit hoeft niet nogmaals in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Toelichting:

- naast infiltratie vindt bij hoog rivierwater ook kwel plaats. In het plangebied zijn wel degelijk gegraven watergangen aanwezig;
- alle watergangen in het plangebied zijn A-watergangen;
- in het door het waterschap en de gemeente opgestelde Stedelijk Waterplan voor de kern Alem bestaat een waterbergingsopgave in of rond de kern Alem;
- bij de beschrijving van 'groen en water' ook aandacht besteden aan water;
- een paragraaf over het ontheffingsbeleid van het waterschap voor de waterkering ontbreekt.

De gevraagde aanpassingen zullen in de toelichting worden aangebracht, met uitzondering van een beschrijving van het ontheffingsbeleid. Het ontheffingsbeleid zal wel worden genoemd, maar voor de beschrijving daarvan zal worden verwezen naar de desbetreffende keur, die sowieso al van toepassing is.

7. Monumentencommissie van de gemeente Maasdriel,

Postbus 10.000, 5330 GA Kerkdriel.

De commissie is van mening dat een aantal panden in Alem als monument een beschermde status zou moeten krijgen en dat een deel van het dorp dringend bescherming behoeft.

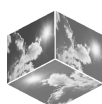
Het bestemmingsplan Alem regelt de bestaande situatie in de kern Alem. Dit geldt niet alleen voor de bestaande gebruiks- en bouwvormen, maar ook voor de bestaande bescherming van cultuurhistorische waarden. Het opstarten van een procedure om te komen tot verdere bescherming is in het kader van het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, dat vooral een beheerskarakter kent, niet aan de orde.

Daarnaast worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- aangeven dat het plangebied bijna de rode contour om Alem vormt en afwijking toelichten;

In de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied bijna de rode contour volgt, maar in de noordwest-hoek daarvan afwijkt. In deze hoek volgt de plangrens de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks deel, dan wel is ervoor gekozen om percelen die één geheel vormen ook geheel binnen het bestemmingsplan voor Alem te regelen.

- waarom is het historische deel van de kern niet als cultuurhistorisch belangrijk op de verbeelding weergegeven? Wat wordt bedoeld met 'de aanwezige



bouwmogelijkheden in deze delen van het dorp zijn daarmee in principe benut'?

Het historische deel is niet als cultuurhistorisch belangrijk op de plankaart gezet omdat dit deel van de kern niet officieel als zodanig is aangewezen, noch dat een aanwijzingsprocedure daartoe loopt. De aanwezige waarden zijn in het verleden en worden ook thans nog niet als zodanig waardevol aangemerkt dat extra bescherming noodzakelijk is.

- invulling van het achterterrein in het historische gedeelte van de kern is in tegenspraak met de geconstateerde cultuurhistorische waarden. De informatie op de kaartjes op blz 12 en 34 stemt niet overeen;

De invulling van het bedoelde achterterrein is niet zozeer een vorm van inbreiding, die mogelijk in tegenspraak is met de geconstateerde aanwezige cultuurhistorische waarden, maar veeleer een herinvulling van in onbruik geraakte of op korte termijn mogelijk in onbruik komende percelen en panden. Herinvulling, al dan niet in combinatie met herstructurering, is noodzakelijk om verval en verloedering te voorkomen. Door de herinvulling moet het mogelijk blijven om de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende percelen en panden in de toekomst in stand te houden dan wel te verbeteren. Overigens zijn in het plan geen ontwikkelingen in die richting opgenomen. Er is slechts een mogelijke ontwikkeling gesignaleerd.

- de kans op het aantasten van archeologische waarden is juist op een stroomrug het grootst, dus waar de kern Alem ligt;

De gemeente Maasdriel heeft zelf geen archeologisch beleidskader. Derhalve wordt uitgegaan van het provinciale beleidskader en de daarbij voorhanden zijnde informatie, zoals weergegeven op de Archeologische Waardenkaart. Deze geeft aan dat ter plaatse sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Vooralsnog wordt hiervan uitgegaan.

- er is in Alem één rijksmonument aanwezig binnen het plangebied. Verder is niet duidelijk waarom de grafheuvel niet op het overzichtskaartje met monumenten staat.

In de toelichting wordt de aanwezigheid van één rijksmonument binnen het plangebied vermeld. Het overzichtskaartje is een kaartje van het KiCH, waarop alleen de gebouwde monumenten (rijks- en gemeentelijk) opstaan. Om hierin te voorzien zal op het kaartje met archeologische monumenten de grafheuvel weergegeven worden.



8. VROM-Inspectie Directie Uitvoering Regioafdeling Oost,
Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Nationaal belang 10: Ruimte voor de rivier.

Naar verwachting wordt in september 2009 de herziening van het Besluit Rijksrivieren van kracht. Dit heeft tot gevolg dat een deel van het plangebied tot het stroomvoerend regime zal gaan behoren. Verzocht wordt daarop te anticiperen.

De gevraagde anticipatie zal worden doorgevoerd op het moment dat de herziening van het Besluit Rijksrivieren daadwerkelijk van kracht wordt. Nu dit nog niet het geval is, wordt de dubbelbestemming 'waterstaat – stroomvoerend rivierbed' nog niet conform de bijgeleverde kaart aangepast.

De nummeringen van de artikelen op de verbeelding en in de regels corresponderen niet met elkaar.

De nummeringen worden met elkaar in overeenstemming gebracht.



Inspraak.

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. inspreker 1,

....

Verzoek om het perceel 246 toe te voegen aan de agrarische bouwkavel Sint Odradastraat 13, conform de bestaande situatie.

De omvang van de agrarische bouwkavel zal conform de bestaande situatie worden uitgebreid met het perceel 246.

2. inspreker 2,

....

De bebouwing in perceel 1315 bestaat al 10 jaar niet meer. Verzoek om aan perceel 1315 de bestemming 'wonen' toe te kennen, conform de naastgelegen percelen.

De bebouwing op perceel 1315 is opgenomen in de door het kadaster aangeleverde ondergronden. De niet meer aanwezige bebouwing is daarin niet verwerkt. Dit zal alsnog worden aangepast. De bestemming 'agrarisch' van het perceel blijft gehandhaafd. Het perceel is thans nog agrarisch in gebruik. Daarnaast is dit in overeenstemming met de vigerende bestemming van het perceel.

3. inspreker 3,

....

Ter plaatse van Sint Odradastraat 4 + 4a is sprake van 2 zelfstandige woningen.

In overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan en de werkelijke situatie worden de woningen Sint Odradastraat 4 + 4a onder de bestemming 'wonen' gebracht, met daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke scheiding tussen de beide woningen, de aanduiding 'twee-aaneen' of 'gestapeld'. Het achterliggende agrarische bedrijf behoudt de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf', zonder aanduiding voor een 'bedrijfswooning'.

4. inspreker 4,

....

De woning Sint Odradastraat 9 is gesplitst, waarbij op perceel L1825 de woning Sint Odradastraat 9a is ontstaan. Perceel L1825 behoort geheel bij deze woning en is geen onderdeel van het naastgelegen agrarische bedrijf. Vraag naar de betekenis van de aanduiding 'TU' in de verbeelding op perceel L1824.



De woning Sint Odradastraat 9a zal als bestaande woning geregeld worden. Het geheel perceel L1825 zal onder de bestemming 'wonen' gebracht worden. De beide woningen 9 + 9a zullen worden voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. De aanduiding 'TU' betreft een aanduiding in de gebruikte kadastrale/gbkn-ondergrond. Hierin is de aanduiding W.I.U. (werk in uitvoering) opgenomen. Door de daaroverheen gelegen aanduidingen lijkt hier TU te staan. De aanduiding heeft geen betekenis en zal uit de ondergrond verwijderd worden.

5. inspreker 5,

....

Verzoek om de strook grond voor de woning Sint Odradastraat 41, die met toestemming van het waterschap wordt gebruikt als tuin, onder de bestemming 'wonen' te brengen.

De betreffende strook grond is in eigendom van het waterschap. Na de verhoging en verplaatsing van de dijk in 1999 was deze strook grond niet meer nodig voor de dijk en de daarop gelegen weg. De toegekende bestemming 'verkeer' zal ter plaatse niet gerealiseerd worden, gelet ook op de verderop op kortere afstand van de weg gelegen woonbestemmingen. Een duurzame groene inrichting van de strook ligt dan ook voor de hand. Omdat het echter gronden betreft in eigendom van het waterschap, zullen deze niet bestemd worden als tuin bij de bestemming 'wonen', maar als 'groen'.

6. inspreker 6,

....

Verzoek om op het perceel L1701, ten zuiden van de woning Veerweg 13 een bouwvlak ten behoeve van een woning op te nemen.

Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. In onderhavig geval ontbreekt een concreet bebouwingsvoorstel en er zijn ook geen onderzoeksresultaten beschikbaar, die aantonen dat woningbouw ter plaatse acceptabel is. Derhalve wordt de woningbouwmogelijkheid thans niet rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan. In het plan opgenomen is wel een algemene wijzigingsbevoegdheid, die onder voorwaarden de toevoeging van een woningbouwmogelijkheid mogelijk maakt. De voorwaarden hebben betrekking op de beschikbaarheid van de benodigde onderzoeksgegevens om een afweging aangaande de in het geding zijnde waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken, alsmede de haalbaarheid, daarbij rekening houdend met eventuele planschade, te kunnen beoordelen.



7. inspreker 7,

....

Verzoek om het bouwvlak voor de woning Sint Odradastraat 8 te vergroten opdat de gehele woning binnen het bouwvlak valt.

De woning Sint Odradastraat 8 bestaat uit een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw. Het hoofdgebouw is gelegen binnen het bouwvlak, het aangebouwd bijgebouw is deels binnen het bouwvlak en deels binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelegen. Dit is correct, hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te zijn gelegen en mogen worden uitgebreid over het volledige oppervlak van het bouwvlak tot een goothoogte conform de aanduiding op de verbeelding, in dit geval 6 m. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn gelegen. Voor zover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak, gelden voor de bijgebouwen dezelfde bouwregels als voor het hoofdgebouw. Binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelden de bouwregels voor de desbetreffende bouwaanduiding.

8. inspreker 8,

....

Verzoek om het bouwvlak voor de woning 't Buske 2 te vergroten opdat de gehele woning binnen het bouwvlak valt.

Zie de beantwoording onder 7. Ten aanzien van de woning 't Buske 2 geldt hetzelfde als voor de woning Sint Odradastraat 8.

9. inspreker 9,

....

Verzoek om de bestemming 'dienstverlening' voor het pand Veerweg 14 te behouden.

In het vigerende bestemmingsplan was aan het pand Veerweg 14 de bestemming 'dienstverlening' toegekend. In de veronderstelling dat van deze functie ter plaatse geen sprake meer was, is in het voorontwerp bestemmingsplan aan het pand de bestemming 'wonen' toegekend. Nu klaarblijkelijk nog steeds sprake is van dienstverlening zal ter plaatse de bestemming 'dienstverlening' behouden blijven. Tevens zal het bouwvlak afgestemd worden op het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan



10.inspreker 10,

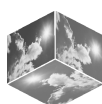
....

Verzoek om op de inbreidingslocatie aan de Veerweg woningbouw mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing heeft geen monumentale status, er zijn derhalve geen cultuurhistorische waarden aanwezig die invulling van de locatie in de weg staan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in z'n algemeenheid aangegeven dat de invulling van inbreidingslocaties bemoeilijkt wordt door de aanwezige cultuurhistorische waarden. Verdichting kan de eigenheid van het historische gedeelte aantasten. Vervolgens is aangegeven dat een afzonderlijk advies is uitgebracht voor de locatie aan de Veerweg, waarin is geconcludeerd dat ter plaatse één woning kan worden ingepast, achter de woning Leimuidenstraat 1. Verdere verdichting is niet wenselijk. In het advies is aangegeven dat verdere verdichting de karakteristieke openheid tussen de historische verspreide bebouwing aan de Veerweg en de later ontstane planmatige bebouwing van de uitbreiding van Alem aantast. Uit de situatie ter plekke laat zich de ontstaansgeschiedenis nog duidelijk aflezen. Enerzijds is er sprake van de Veerweg (dijk) met daaraan een enkele verspreide (dijk)woning, anderzijds zijn er de uitbreidingen van de kern Alem, die met de achterzijde naar de dijk zijn gelegen, veelal ook op enige afstand daarvan. De open ruimte tussen dijk en uitbreiding draagt bij aan de herkenbaarheid van beide bebouwingsontwikkelingen. Daarnaast blijft daardoor de zichtrelatie tussen de dijk en de lager, binnen de dijk gelegen kern Alem behouden. De cultuurhistorische waarden, die verdere verdichting hier niet gewenst maken, hebben derhalve niet zozeer betrekking op de aanwezige bebouwing, maar op de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast is sprake van landschappelijke waarde, in de vorm van de openheid rond de dijk en daarmee de herkenbaarheid van de dijk als zodanig. Verdere woningbouw blijft derhalve ongewenst.

Gevraagd wordt wat onder korte termijn verstaan moet worden in het gestelde dat 'op korte termijn geen bouwcapaciteit beschikbaar is op deze locatie'.

In de toelichting is aangegeven dat in z'n algemeenheid redelijkerwijs op korte termijn geen bouwcapaciteit vanuit inbreiding aanwezig is, gelet op de vele waarden en belangen die in het geding zijn. Daarmee is aangegeven dat op dat moment en naar verwachting tijdens de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan geen concrete woningbouwplannen beschikbaar zijn of zullen zijn, op basis waarvan nog tot afgewogen besluitvorming tot het opnemen van nieuwe woningbouwontwikkelingen in het bestemmingsplan kan worden gekomen. Over de periode daarna en of er dan wel woningen gebouwd kunnen worden is in de toelichting niets gezegd. Die vraag is ook niet aan de orde in het onderhavige bestemmingsplan, dat een beheersbestemmingsplan betreft, waarin de bestaande situatie (inclusief projecten waarover positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden) opnieuw wordt vastgelegd en van een actuele regeling wordt voorzien.



Verzoek om in de groenstrook langs de Veerweg woningbouw mogelijk te maken. De groenstrook is gelegen binnen de rode contour om Alem. De verkeersveiligheid kan ter plaatse verbeterd worden door het instellen van een maximum snelheid van 50 km/uur.

Bij de beantwoording van het eerste punt is reeds de waarde van de openheid van de groene zone langs de dijk aangegeven. Niet de verkeersonveiligheid is het argument om ter plaatse woningbouw als niet wenselijk aan te merken, maar de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze open groene zone. Derhalve worden ter plaatse geen woningbouwmogelijkheden opgenomen. De instelling van een maximum snelheid van 50 km/uur betreft een aspect dat met de inrichting/uitvoering van de weg te maken heeft. Het bestemmingsplan spreekt zich hier niet over uit en is ook niet het instrument om hierover uitspraken te doen.

11. inspreker 11,

....

Verzoek om op het perceel L1480 een woningbouwmogelijkheid op te nemen. Uit landschappelijk en stedenbouwkundig advies "Woonhuis te Alem Landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing (Oranjewoud, 2009) blijkt, dat:

1. ter plaatse sprake is van een rommelige situatie, bepaald door achterkanten;
2. bebouwing een goede schakel is tussen de historische bebouwing van Alem en de planmatige uitbreidingen uit de 20^e eeuw;
3. verdichting binnen de ringdijk vanuit historisch-geografisch oogpunt acceptabel is, al gaat hierdoor open ruimte verloren.

Ter plaatse is sprake van een situatie die van de zijde van de kern Alem bepaald wordt door achterkanten. Dit is het gevolg van de ontstaanswijze van de kern ter plaatse, waar binnen maar niet aan de ringdijk de kern Alem werd uitgebreid. Daardoor is plaatselijk sprake van rommelige situaties, echter door het groene en open karakter van het tussenliggende gebied blijft de ontstaansgeschiedenis duidelijk afleesbaar. Duidelijk zichtbaar blijft dat het hier gaat om twee afzonderlijke bebouwingsontwikkelingen, zijnde de dijk met een enkele verspreide (dijk)woning en de planmatige uitbreiding van Alem. Het voorstel om op perceel L1480 een woning te realiseren betekent een vermindering van genoemde afleesbaarheid en draagt niet bij aan vermindering van het rommelige beeld. Een woning op perceel L1480 is niet direct aan de straat, achter de bebouwing aan de Leimuidenstraat en de Veerweg gelegen. Daarmee wordt de woning onderdeel van het rommelig beeld en brengt dit beeld zelfs dichterbij de Veerweg.

Ter plaatse is geen sprake van een overgang van de historische bebouwing van Alem naar de meer planmatige uitbreiding daarvan, maar van de ringdijk naar de planmatige uitbreiding. Uit de ontstaansgeschiedenis blijkt dat een dergelijke overgang feitelijk niet aanwezig is, maar dat sprake is van twee zelfstandige ruimtelijke eenheden, waarbij de ene eenheid (van de dijk) slechts de begrenzing vormde/vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere eenheid (de planmatige uitbreiding). De enige verbindingen tussen beide eenheden zijn de



entrees vanaf de dijk naar de kern. Bebouwing die deze entrees markeert, zoals de nieuwe woning naast Veerweg 5, is bij uitzondering wel aanvaardbaar in de groene, open zone tussen dijk en planmatige uitbreiding.

Verdichting is niet bij voorbaat al uitgesloten in de kern Alem, ook al gaat dit ten koste van de openheid. Onderkend wordt de geconcentreerde ligging van de bebouwing binnen de ringdijk. Dit wil echter niet zeggen dat elke vorm van openheid voor woningbouw benut kan worden. Daar waar de openheid juist de ontstaanswijze binnen de grenzen van de ringdijk afleesbaar maakt is terughoudendheid gewenst en dient verdere verdichting voorkomen te worden. In de Structuurvisie-Plus is de locatie als potentiële inbreidingslocatie aangemerkt. Dit wil niet zeggen dat hier zonder meer gebouwd kan worden, maar dat de mogelijkheden op die locaties tot woningbouw nader te onderzoeken zijn. Naar aanleiding van eerder ingediende bouwplannen is de inbreidingslocatie Veerweg inmiddels nader onderzocht, waarbij is geconcludeerd dat verdere invulling niet wenselijk is.



Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Alem nog enkele onvolkomenheden gesignaleerd. Deze worden hierna weergegeven, voorzien van de wijze waarop een en ander gewijzigd zal worden.

Bouwpercelen.

Conform de omschrijving van het begrip 'bouwperceel' worden hiertoe ook gerekend de perceelsgedeelten waarop conform de regels niet gebouwd mag worden. In de toelichting wordt dit in het hoofdstuk Wijze van bestemmen verduidelijkt.

Perceel tussen Sint Odradastraat 45 en 45a.

Perceel is in eigendom van het waterschap en wordt niet voor woondoeleinden gebruikt. Derhalve is de bestemming 'wonen' hier niet van toepassing. Het perceel wordt onder de bestemming 'groen' gebracht, in aansluiting op de bestemming 'groen', die naar aanleiding van een inspraakreactie ook wordt toegekend aan de strook tussen de woningen Sint Odradastraat 41 en 43 en de Sint Odradastraat.

Agrarisch met waarden.

De nog agrarisch in gebruik zijnde percelen aan de noordoost- en zuidzijde van het plangebied worden onder de bestemming 'agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' gebracht. Deze bestemming sluit beter aan bij de bestemming van de aangrenzende agrarische gronden in het bestemmingsplan Buitengebied, dan de eerder toegekende bestemming 'agrarisch'.

Horeca Sint Odradastraat 5.

Voor de horecagelegenheid Sint Odradastraat 5 is het principebesluit genomen om deze ook te kunnen gebruiken als woning, niet zijnde een bedrijfswoning. Ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden is het daarnaast ook wenselijk dat de horecafunctie niet beperkt wordt tot de begane grond. De regels van de bestemming horeca worden zodanig aangepast dat ter plaatse ook een burgerwoning is toegestaan en dat horeca ook op de verdieping is toegestaan.

Plangrenzen.

De plangrenzen worden digitaal afgestemd op de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied, teneinde deze naadloos op elkaar aan te laten sluiten. Daar waar bewust van de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied is afgeweken in verband met de ligging van de rode contour blijft de reeds ingetekende plangrens gehandhaafd.

Nutsvoorziening Veerweg 15.

Abusievelijk is de nutsvoorziening aan de Veerweg 15 niet onder de bestemming 'bedrijf – nutsvoorziening' gebracht. Deze bestemming wordt alsnog aan de nutsvoorziening toegekend.

Eindhoven,
30 september 2009.



