

**Verslag Inspraak & Vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan Babylonienbroek
NL.IMRO.0738.BP1000-VO01**



Inleiding

De gemeente Aalburg is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Babyloniënbroek. Ondanks dat het geldende bestemmingsplan voor Babyloniënbroek slechts enkele jaren geleden is vastgesteld wenst de gemeente het bestemmingsplan wel te actualiseren. Het geldende bestemmingsplan uit 2008 voldoet namelijk niet aan de nu geldende wettelijke eisen. Om aan deze wettelijke eisen te voldoen en tevens aan te sluiten bij de systematiek en juridische invulling van de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen binnen de gemeente heeft de gemeente Aalburg besloten het bestemmingsplan Babyloniënbroek te actualiseren.

Inspraak

Met ingang van 8 november 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Babyloniënbroek, NL.IMRO.0738.BP1000-VO01, zes weken ter inzage gelegen (tot en met 19 december 2012). Binnen de genoemde termijn was er gelegenheid van het voorontwerpbestemmingsplan Babyloniënbroek kennis te nemen bij de balie "Bouwen en Milieu" van het Aalburgloket, Grote Kerkstraat 42 te Wijk en Aalburg. Het voorontwerpbestemmingsplan Babyloniënbroek is ook digitaal gepubliceerd op www.aalburg.nl en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de termijn van zes weken was de gelegenheid schriftelijk danwel mondeling een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Aalburg.

Ook is op donderdag 29 november 2012, van 16.00 tot 19.30, een inloopbijeenkomst gehouden in het dorps huis te Meeuwen.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Babyloniënbroek is aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg, conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Voor de inspraakprocedure begon zijn acht verzoeken ingediend die aangemerkt zijn als premature inspraakreacties.

Gedurende de inspraaktermijn is één inspraakreactie ingediend en 3 reacties van overlegpartners. In dit document zijn de binnengekomen reacties individueel samengevat, waarna per inspraakreactie de antwoorden van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalburg zijn weergegeven.

INSPRAAK

Van de mogelijkheid om in te spreken, hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

	indiener	namens	woonachtig	Mondeling/ schriftelijk	ingekomen
1.	Fa. Lankhaar		Hillsestraat 34 4269 VH BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	17 februari 2011 (premature reactie)
2.	H. van Krieken / L. van Andel 3x		Hillsestraat 35 4269 VH BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	4 juni 2011 / 8 mei 2012 / 22 mei 2012 (premature reactie)
3.	C. Colijn / R. Colijn – van der Stelt 3x		Hillsestraat 3 4269 VG BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	28 februari 2012 / 3 juli 2012 / 17 september 2012 (premature reactie)
4.	Van Dun Advies	Dhr. M.J. Boom	Broeksestraat 30 4269 VB BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	21 maart 2012 (premature reactie)
5.	T. Vos		Hillsestraat 42 4269 VH BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	5 april 2012 (premature reactie)
6.	Architraaf / ZLTO	Maatschap Straver	Broeksestraat 1 4269 VA BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	10 april 2012 (premature reactie) / 3 december 2012
7.	N. Liefvering		Broeksestraat 60 4269 VC BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	26 juli 2012 (premature reactie)
8.	AgriTeam Makelaars	Maatschap Werther- Rittman	Broeksestraat 67 4269 VE BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	30 juli 2012 (premature reactie)
9.	H. van Andel / M. van Andel-Neven		Broeksestraat 48 4269 VC BABYLONIËNBROEK	schriftelijk	4 december 2012

1. Fa. Lankhaar, Hillsestraat 34

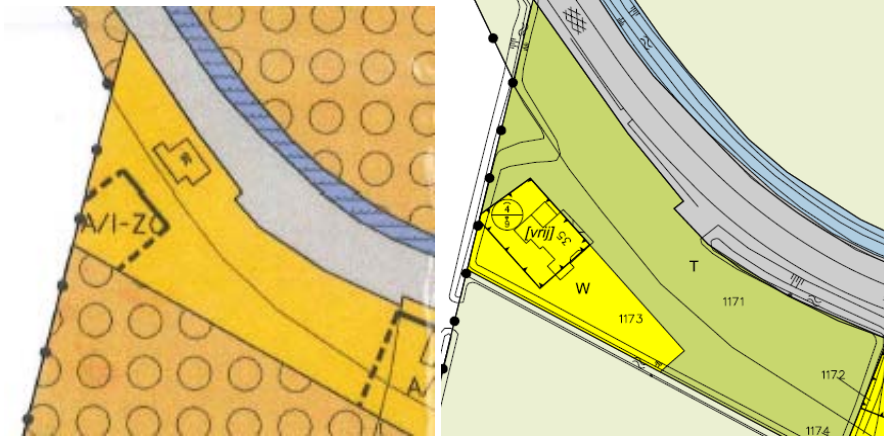
Inspreker heeft een verzoek ingediend tot het uitbreiden van het agrarisch bouwblok. Zij hebben echter niet ingestemd met een adviesaanvraag van de agrarische adviescommissie en daarmee hun verzoek niet in stand gehouden.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

2. H. van Krieken / L. van Andel, Hillsestraat 35

Inspreker verzoekt om een schuur te bouwen voor de bebouwingsgrens.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

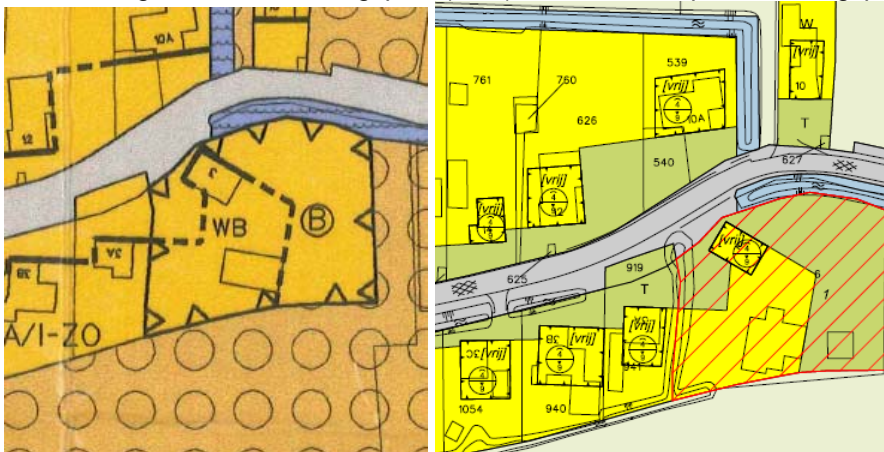
Het is gelet op de bestaande dorps structuur van Babyloñienbroek is het zeer ongebruikelijk en onwenselijk om bijgebouwen op te richten voor het hoofdgebouw. Insprekers hebben op eigen verzoek vergunning ontvangen om de bestaande woning te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel, waardoor er weinig ruimte meer is voor het oprichten van bijgebouwen achter de woning. Om die reden zijn reeds in het voorontwerp bebouwingmogelijkheden toegevoegd op het zijerf.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

3. C. Colijn / R. Colijn – van der Stelt

Inspreker wenst de mogelijkheid om een extra woning te bouwen te handhaven in het nieuwe plan.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

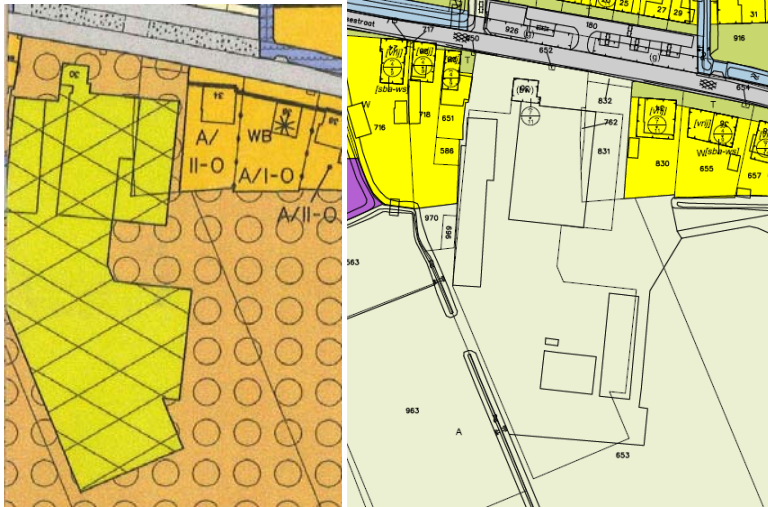
In het vigerend bestemmingsplan is op dit perceel een wijzigingsbevoegdheid B opgenomen waardoor onder bepaalde voorwaarden het mogelijk is een tweede woning op te richten. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze mogelijkheid gehandhaafd in de vorm van wro-zone – wijzigingsgebied 1.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

4. M.J. Boom

Inspreker verzoekt om het bouwblok te vergroten tot 1,5 hectare. Het verzoek is onderbouwd met een situatietekening en begeleidende brief door Van Dun Advies BV.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

Het verzoek van de inspreker is beoordeeld door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB constateert dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met de gevraagde ligboxenstal en voeropslagen een reële bedrijfsontwikkeling betreft en als noodzakelijk vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering kan worden beschouwd. Om bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is vergroting van het bouwblok daartoe noodzakelijk.

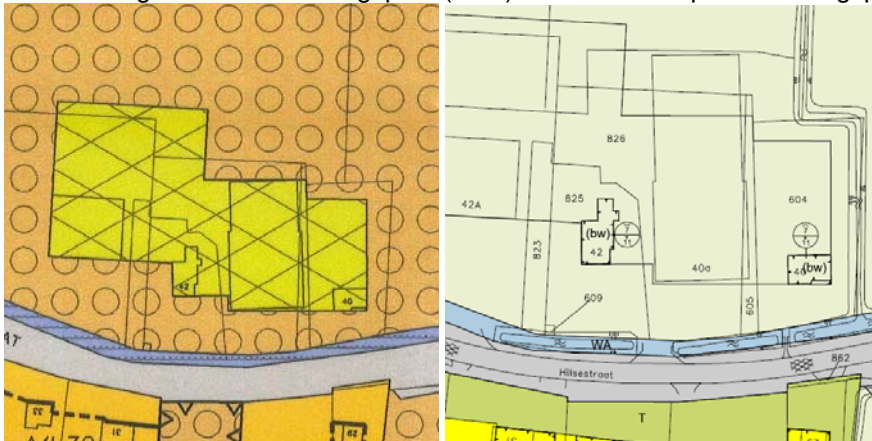
Ten aanzien van de vergroting van het bouwblok aan de zuidoostzijde van het bedrijf merkt de Adviescommissie op dat deze vergroting deels bedoeld is voor de aanleg van beplanting en dat deels hiervoor geen toekomstig gebruik in beeld is. Aangezien het een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft, is er op grond van de Verordening Ruimte geen verplichte landschappelijke inpassing binnen het bouwblok, maar kan erfbeplanting buiten het bouwblok worden gesitueerd. De AAB concludeert dat de noodzaak voor de vergroting aan de zuidoostzijde van het bouwblok niet kan worden onderbouwd en niet aanwezig is.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan behoeft aanpassing.

5. T. Vos, Hillsestraat 42

Inspreker verzoekt tot omzetting van bedrijfswoning naar woonbestemming (Hillsestraat 40).

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

In het vigerend bestemmingsplan is op dit perceel een agrarisch bouwblok opgenomen met in twee bedrijfswoningen. De betreffende woning (nummer 40) ligt in het agrarisch bouwblok en derhalve ook

binnen de contouren van de milieucirkel van het agrarisch bedrijf. Er zijn dus vanuit het aspect milieu belemmeringen om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

6. Maatschap Straver

Huidige bouwplan komt niet overeen met vergunde en werkelijke situatie. Straver wil percelen ruilen en tevens is uitbreiding gewenst tot 1,69 ha.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

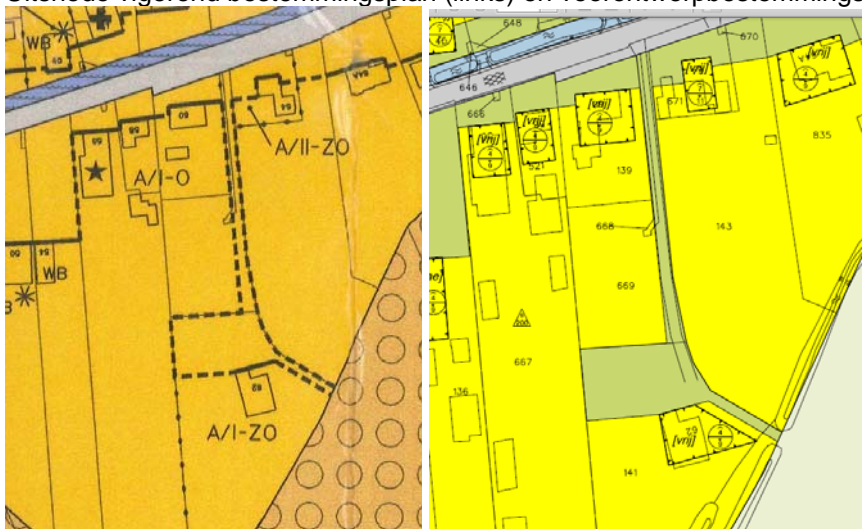
Het verzoek van de inspreker is beoordeeld door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB constateert dat het bedrijf beschikt over een zodanig areaal cultuurgrond dat sprake zal zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De combinatie van melkveehouderij en akkerbouwbedrijf, liggen er aan ten grondslag dat het voorgestelde bouwblok een omvang heeft van 1¼ ha. De AAB is van mening dat de voorgestelde bedrijfsbebouwing en voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling. Om deze bedrijfsontwikkeling te kunnen realiseren is de gevraagde vergroting van het bouwblok noodzakelijk.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan behoeft aanpassing.

7. N. Lieferring, Broeksestraat 60

Inspreker heeft de wens om een terras/theetuin te realiseren.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

In het vigerend bestemmingsplan is op dit perceel een woonbestemming opgenomen. Het verzoek is zeer summier en niet concreet. Door een 'wro-wijzigingsgebied' op te nemen kan in een later stadium worden bepaald of het verzoek voldoet aan de voorwaarden.

Aan inspreker zal bij effectuering van de wijzigingsprocedure een planschadeovereenkomst worden toegezonden.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan behoeft aanpassing. Het deel achter de woning zal een 'wro-zone – wijzigingsgebied' krijgen, zodat indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden het mogelijk wordt de bestemming te wijzigen in doelen die geschikt zijn voor het oprichten van een theetuin.

8. Maatschap Werther-Rittman, Broeksestraat 67

Volgens inspreker klopt het bouwblok niet en de wens is om het juiste formaat bouwblok (1 ha) op te nemen. Zij hebben echter niet ingestemd met een adviesaanvraag van de agrarische adviescommissie en daarmee hun verzoek niet in stand gehouden.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

9. H. van Andel / M. van Andel-Neven, Broeksestraat 48

Inspreker geeft aan dat er 2 woningen op het perceel staan (Broeksestraat 48) met beide een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. De wens is dit te behouden in het nieuwe bestemmingsplan.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en voorontwerpbestemmingsplan (rechts):



Reactie gemeente:

In het vigerend bestemmingsplan is op dit perceel in tegenstelling tot wat de insprekers aangeven één woning toegestaan. Het bouwwerk achter de woning is momenteel in gebruik als bijgebouw. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming gehandhaafd conform het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

VOOROVERLEG

	indiener	adres		datum inkomst
1.	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151 5200 MC 's- Hertogenbosch		18 januari 2013
2.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599 4000 AN Tiel		18 december 2012
3.	Brandweercluster Land van Heusden en Altena			29 november 2012

1. Provincie Noord-Brabant

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. In overwegende mate is het voorontwerpbestemmingsplan niet in strijd met provinciale belangen. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening:

1. Wij constateren dat de toelichting geen retrospectieve toets bevat, waarin een helder overzicht wordt gegeven in de planologisch relevante (functie)veranderingen buiten bestaand stedelijk gebied die niet in eerdere planologische procedures zijn vastgelegd, maar die wel in dit plan (positief) zijn bestemd. Nu een retrospectieve toets ontbreekt, is niet duidelijk of de provinciale belangen goed zijn geborgd.
2. Het bestemmingsplan staat in artikel 3.3.1 sub a de bouw van silo's voor mestopslag buiten het bouwperceel toe, hetgeen strijdig is met artikelen 2.1 en 8.3 lid 1 sub d Verordening ruimte. Op grond van deze bepaling dient alle bebouwing te worden geconcentreerd in een bouwblok/bouwvlak.
3. Artikel 3.5.1 lid a biedt mogelijkheden om het agrarisch bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha. Op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte dient dan sprake te zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap. Zonder kwaliteitsverbetering als voorwaarde te stellen achten wij deze regel op een aantal punten strijdig met artikel 2.2 Verordening ruimte.
4. Artikel 3.5.1 lid b staat door middel van een wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een collectieve mestopslag toe van maximaal 5.000 m³. Dit betreft de nieuwvestiging van een voorziening ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven buiten een bestaand bouwblok. Dit is in strijd met artikel 2.1 Verordening ruimte.
5. In artikel 17.2.2, lid b wordt de mogelijkheid geboden om met omgevingsvergunning paardenbakken aan te leggen buiten bestaand stedelijk gebied. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebrek wordt een ruimtelijke onderbouw van de noodzaak voor een omvang van 1200 m² gemist.
6. Artikel 8.3, 2^e lid onder b laat maximaal 5.000 m² netto kassen toe bij een grondgebonden agrarisch bedrijf. Planartikel 3.3.1 onder c maakt via een afwijkingsmogelijkheid, de bouw van kassen mogelijk groter dan 1.000 m² binnen een bouwvlak, evenwel zonder de omvang hiervan te limiteren op voornoemd maximum. Aldus bestaat strijdigheid met artikel 8.3 van de Verordening ruimte.

De provincie verzoekt het bestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen.

Reactie gemeente:

1. Deze opmerking kunnen we niet plaatsen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Babyioniënbroek uit 2006. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen (functie)veranderingen aangebracht. Naar onze mening zijn op dit aspect de provinciale belangen goed geborgd.
2. Artikel 3.3.1 onder a wordt aangepast zodat silo's (niet zijnde mestopslag) niet buiten het bouwblok kunnen worden gerealiseerd.
3. Artikel 3.5.1 onder a wordt aangepast door opname van een landschapsinvesteringsregeling zoals overeengekomen in de RRO van West Brabant.
4. De wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.5.1. voor het realiseren van een collectieve mestopslag zal vervallen. Voor de realisatie van een collectieve mestopslag zal allereerst ruimte moeten worden gezocht binnen een bestaand bouwblok.

5. Het artikel 17.2.2., lid b wordt gewijzigd zodat er sprake is van een beleidsregel welke voldoet aan artikel 2.1 Verordening ruimte 2012.
6. Planartikel 3.3.1 onder c wordt aangepast, de begrenzing wordt maximaal 5.000 m² netto kassen.

Conclusie:

Het voorontwerp wordt aangepast zoals in de hiervoor gegeven reactie.

2. Waterschap Rivierenland

De watertoetsprocedure is voldoende doorlopen. Het voorontwerp bestemmingsplan is aan het waterschap voorgelegd voor een wateradvies. Vervolgens is op 7 december 2012 een vooroverleg geweest in het kader van de watertoets.

Het betreft een conserverend plan en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. De volgende onderdelen zijn beoordeeld:

1. Verbeelding
2. Regels
3. Waterparagraaf

1. Verbeelding

Op de verbeelding is een deel van de A-watergangen als "Water" bestemd, maar een deel ook niet. Wij verzoeken u alle A-watergangen als "Water" te bestemmen.

2. Regels

Het waterschap adviseert om in de bouwregels op te nemen dat bouwwerkzaamheden zijn toegestaan, mits het waterschap positief heeft geadviseerd of dat een watervergunning is verkregen. Dat geldt specifiek voor de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijven", "Maatschappelijk" en "Wonen".

3. Waterparagraaf

In een aantal bestemmingen zijn uitbreidingsmogelijkheden van bouwvlakken opgenomen. Daarom verzoekt het Waterschap om in de waterparagraaf de compensatieregels voor toename verhard oppervlak op te nemen. Hierbij gelden de volgende vuistregels:

- de eerste 500 m² (in bebouwde kom) of 1500 m² (landelijk gebied) van het verhard oppervlakte hoeft niet gecompenseerd te worden.
- Per hectare toegenomen verharding dient 436 m³ gecompenseerde waterberging gerealiseerd te worden. Als compensatie in oppervlaktewater gerealiseerd wordt, mag gerekend worden met een peilstijging van 0.3 meter.
- Indien de compensatie in ondergrondse voorzieningen of wadi's plaatsvindt, geldt een vuistregel van 664 m³ per hectare.

Reactie gemeente:

Verbeelding:

De laatste legger is opgevraagd. Alle A-watergangen zijn bestemd als "Water", wij kunnen de opmerking niet plaatsen. De aanwezige B-watergangen zullen de bestemming "Verkeer" krijgen. Binnen de bestemming "Verkeer" zijn waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk.

Regels:

De voorgestelde formulering met betrekking tot de aanpassing van de regels strekt ons inziens te ver. Dit werpt een flinke blokkade op voor alle bouwplannen binnen alle enkel bestemmingen. Ook geldt dit dan eveneens voor de vergunningsvrije bouwwerken. Het waterschap beschikt over een juridisch kader (de Keur) waarmee niet passende ingrepen voorkomen kunnen worden. Een bestemmingsplan behoeft daarom niet ook een regeling te bevatten. In het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" (vastgesteld 29 januari 2013) is bij de dubbelbestemmingen "Waterstaat-waterkering" en "Waterstaat-waterlopen" in nauw overleg met het waterschap een consultatieplicht bij het waterschap Rivierenland opgenomen. Op het bestemmingsplan Babyloniënbroek is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van toepassing (via artikel 17 overige regels, lid 3). Hiermee zijn de belangen van het waterschap naar onze mening voldoende gewaarborgd.

Waterparagraaf:

De waterparagraaf zal aangevuld worden met de door het waterschap aangegeven vuistregels voor compensatie.

Conclusie:

De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. De waterparagraaf wordt aangevuld met de compensatieregels.