

**RAADSVOORSTEL**

Raadsvergadering: 12 september 2013	Raadsvoorstel nr.: 13-07-13
Behandelend medewerker: Dhr. B. van Strien Afdeling: Beleid en Beheer	Portefeuillehouder: Wethouder Braspenning
Datum voorstel: 20 augustus 2013	
Besluitvormend / Meningsvormend	

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Het Schaan"
1. Samenvatting

De eigenaren van de woning en bijbehorende gronden aan de Schaanstraat 6a te Chaam hebben het plan opgevat om een landgoed te realiseren. Door de realisatie van een landgoed kunnen zij zorgen voor een eigen woonlocatie in de vorm van een landhuis van allure op een locatie gelegen aan de bestaande vijver. Dit landhuis vervangt de bestaande bebouwing ter plaatse. In het buitengebied kunnen niet zonder meer nieuwe woningen worden gebouwd of woningen die een grotere inhoud hebben dan 750 m³. Op grond van de Verordening ruimte zijn er mogelijkheden om hiervan af te wijken, indien een landgoed wordt gerealiseerd. Een landgoed heeft een omvang van minstens 10 ha. Per op het landgoed gelegen woning (nieuw of bestaand) dient het landgoed een omvang van 5 ha te hebben.

Door aankoop van gronden hebben de initiatiefnemers ongeveer 18 ha verworven. Hierop staan op dit moment een voormalige boerderij en de eigen woning met bijbehorende bebouwing. Beide woningen worden vervangend nieuwgebouwd in het kader van de landgoedontwikkeling. Daarnaast worden 3 nieuwe landgoedwoningen gebouwd.

Er zijn 3 zienswijzen over het plan ingediend. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, door een omwonende en een nabij gelegen grondgebonden agrarisch bedrijf. De zienswijzen geven geen aanleiding om geen medewerking meer te verlenen aan het plan. De zienswijze van de provincie geeft aanleiding tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen staan genoemd de Staat van wijzigingen die is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

Aanleiding:

Het verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen om het realiseren van een landgoed aan de Schaanstraat 6a te Chaam mogelijk te maken.

Gevraagde beslissing:

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Het Schaan".

Beoogd effect:

Het realiseren van een landgoed met een omvang van ongeveer 18 ha, 2 vervangende woningen, 3 nieuwe landgoedwoningen en ongeveer 16 ha nieuwe natuur in de vorm van bos, poelen en bloemrijke graslanden.

2. Onderbouwing

Het initiatief betreft het ontwikkelen van een landgoed. Het landgoed heeft een omvang van ongeveer 18 ha, waarvan ongeveer 16 ha met nieuwe natuur wordt ingericht. Het bestaande gebruik is agrarisch. Er zijn geen bijzondere waarden in het plangebied aanwezig op het gebied van natuur en landschap.



Aan de Schaanstraat komt ter hoogte van de bestaande boerderij op nummer 4 een toegangsweg naar een cluster van 3 landgoedwoningen. Deze woningen hebben een maximale inhoud van 1.500 m³. Aan een zijtak van deze toegangsweg komt het landhuis van allure aan de vijver. Dit is de beoogde woning van initiatiefnemers met een maximale inhoud van 2.000 m³. Op de locatie van de bestaande boerderij zal een vervangende woning worden gebouwd. Eén van de landgoedwoningen wordt aangemerkt als vervangende woning voor de bestaande woning van initiatiefnemers.

Gerekend met de regels in de Verordening ruimte is het landgoed formeel ongeveer 2 ha te klein. De vervangende woning van de voormalige boerderij op nummer 4 wordt buiten de planologische figuur van 'landgoed' gehouden. Op het landgoed komen zodoende 4 woningen, waarvan 3 nieuwe zoals hierboven is uitgelegd. Het landgoed zou daarom een oppervlakte van 20 ha dienen te hebben. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 18 ha. De Verordening ruimte is echter formeel een beleidsregel die geldt voor de provincie en niet de gemeente. De provincie kan eigen besluiten baseren op de Verordening ruimte, zoals het indienen van een zienswijze of beroep of het geven van een reactieve aanwijzing. Met de provincie is overleg gepleegd over het plan. Het plan heeft voldoende kwaliteiten om flexibel om te gaan met het formele tekort. Er zijn geen mogelijkheden om aangrenzend op een logische wijze gronden aan te kopen om het landgoed te vergroten. Op grond van de Verordening dient het nieuwe landgoed uit minimaal 2,5 ha per nieuwe woning te bestaan, totaal 7.5 ha in dit geval. Er wordt 16 ha nieuwe natuur aangelegd, zodat dit ruim voldoende is. Tevens is in de toelichting uitgebreid opgenomen op welke wijze het plan tegemoet komt aan de motivatie die aan de regels in de Verordening ten grondslag liggen. Er ontstaat geen aanzet tot verstedelijking en het landgoed is voldoende robuust van opzet. Hierover is overleg gevoerd met de provincie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 januari 2013 tot en met 11 maart 2013. Tijdens de inzage termijn zijn zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde zienswijzenrapportage worden de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop behandeld. De zienswijzen leiden tot enkele marginale aanpassingen ten opzichte van het ontwerp.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten over het verhaal van gemeentelijke kosten en de aanleg en instandhouding van het landgoed. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zullen bepaalde kwalitatieve verplichtingen notarieel vastgelegd dienen te worden. Deze betreffen de aanleg en instandhouding van het landgoed op de wijze zoals in het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Alternatieven:

Het alternatief is om te besluiten geen medewerking te verlenen aan het initiatief en te weigeren een bestemmingsplan vast te stellen. Hierbij wordt opgemerkt dat de raad over het initiatief is geïnformeerd op 17 november 2011.

3. Lasten, Baten en Dekking

Investering:

n.v.t.

Eenmalige kosten:

n.v.t.

Structurele kosten:

n.v.t.

Dekking:

n.v.t.

4. Vervolg

Planning:

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt hiervan onverwijld mededeling gedaan aan de provincie. Hierbij wordt verzocht of er bezwaren bestaan tegen het binnen 6 weken publiceren van het raadsbesluit, omdat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Het besluit tot vaststelling zal met bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Communicatie:

Het raadsbesluit wordt ter inzage gelegd, waarvan mededeling worden gedaan in Ons Weekblad en de Staatscourant.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

Bijlage(n):

- Zienswijzenrapportage
- Ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Het Schaan” (digitaal beschikbaar op http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1723.BPLndgoedHetSchaan-OP01)

De raad van de gemeente Alphen-Chaam;

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 augustus 2013,
afdeling Beleid en Beheer, nr. 13-07-13;

overwegende dat

- het geldende bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 het realiseren van een landgoed niet toestaat;
- het realiseren van een landgoed past in het Landschapsontwikkelingsplan en de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling;
- in de Verordening ruimte mogelijkheden zijn opgenomen om een landgoed te realiseren;
- het landgoed bijdraagt aan het creëren van een natuurlijke en aantrekkelijke omgeving;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om geen medewerking te verlenen aan het plan;
- de zienswijze van de provincie wel aanleiding geeft tot het deels gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op

- de bevoegdheid van de raad om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast te stellen;

BESLUIT:

- het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Schaan, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.BPLndgoedHetSchaan-OP01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen door het aanpassen van de regels, verbeelding en toelichting conform de Staat van wijzigingen die is opgenomen in de bij dit besluit behorende zienswijzenrapportage;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Landgoed Het Schaan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 12 september 2013.

 , voorzitter
 , griffier
5 / 5