

Gemeente Alphen-Chaam

**Rapportage inspraak en vooroverleg**

**Voorontwerpbestemmingsplan “Bollemeer”**

## **Inhoud**

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
  - 4.1 Overleg
  - 4.2 Inspraak
5. Verslag inspraakavond
6. Aanpassingen bestemmingsplan “Bollemeer”

## **1. Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de reacties van de overlegpartners behandeld. De lijst met insprekers is opgenomen in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. In hoofdstuk 6 volgt een samenvatting van de gehouden inspraakavond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

## **2. Gevolgde procedure**

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan “Bollemeer” te Galder is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in “Ons weekblad” van week 42.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 25 oktober 2012 is een inspraakavond gehouden.

### 3. Lijst van insprekers

#### Overlegpartners

1. P.M.A. van Beek, bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling, namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, per brief verzonden op 6 december 2012, door de gemeente ontvangen op 7 december 2012.
2. Ir. A.H.J. Bouten, hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen namens het dagelijks bestuur van Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, per brief verzonden op 30 november 2012, door de gemeente ontvangen op 3 december 2012;

#### Insprekers

Van het recht om schriftelijk in te spreken is gebruik gemaakt door de volgende persoon:

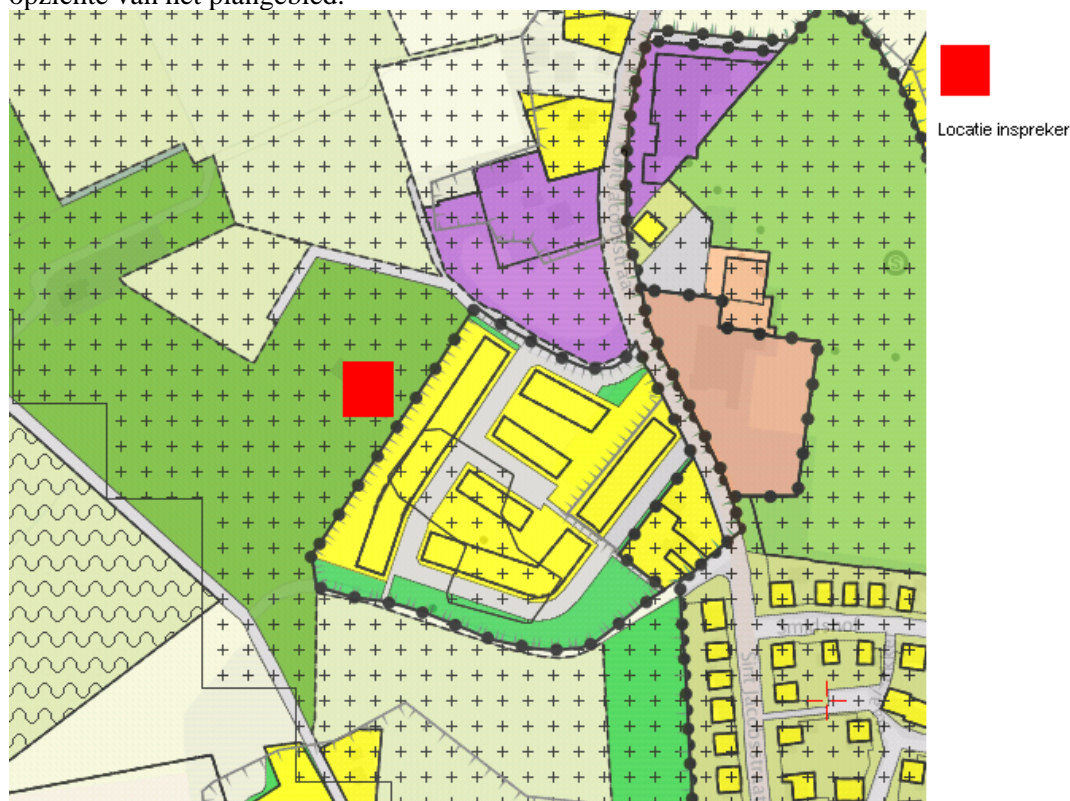
3. De heer J.F.C. Graumans, Sint Jacobsstraat 8a, 4855 AL Galder, bij brief van 4 december 2012. Deze is door de gemeente ontvangen op 4 december 2012.

#### Ontvankelijkheid

De reactie vertoont geen formele gebreken. De reactie voldoet volledig aan de gestelde eisen en wordt in behandeling genomen. De reactie van het Waterschap Brabantse Delta is binnen de gestelde termijn binnen gekomen. De reactie van de Provincie Noord-Brabant is zowel verzonden als ontvangen buiten de gestelde termijn. De reactie van de Provincie wordt toch inhoudelijk behandeld in deze rapportage omdat het plan nog slechts een voorontwerp betreft en vooral ook bedoeld is voor vooroverleg.

#### Locatie inspreker ten opzichte van het plangebied

Op de onderstaande kaart is aangegeven waar de indiener van de inspraakreactie woont ten opzichte van het plangebied.



## **4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente**

### **4.1 Overleg**

#### **Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan “Bollemeer” te Galder.**

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerpbestemmingsplan “Bollemeer” toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

#### 1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 6 december 2012 constateert de directie dat er strijdigheid is met de Verordening op de volgende punten:

- 1.1 Om de beoogde ontwikkeling in het agrarisch gebied mogelijk te maken is een herbegrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling vereist. Hiertoe dient een gemotiveerd verzoek bij GS te worden ingediend. Het voornemen om een dergelijk verzoek te doen maakt deel uit van de voorbereiding van het bestemmingsplan.
- 1.2 Op de opgestelde verbeelding in het bestemmingsplan is aangegeven waar de aanduiding ‘agrarisch gebied’ dient te worden verwijderd en waar de aanduiding ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’ moet komen te liggen. De aanduiding ‘agrarisch gebied’ blijft echter bestaan totdat het bestaand stedelijk gebied wordt herbegrenst. De provincie verzoekt de verbeelding op dit punt aan te passen.
- 1.3 Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap kiest de gemeente Alphen-Chaam voor een geldelijke bijdrage aan het gemeentelijke groenfonds. Daarbij wordt echter geen bedrag genoemd. De provincie verzoekt om de toelichting op dit punt nader te verantwoorden en te concretiseren.

#### Reactie gemeente:

- 1.1 Om de beoogde ontwikkeling in het agrarisch gebied mogelijk te maken, zal ingevolge artikel 3.1, lid 5, Verordening een gemotiveerd verzoek worden ingediend bij GS. Ingevolge artikel 3.1, lid 7, van de Verordening zal na afloop van de tervisieleggingstermijn het gemotiveerd verzoek bij GS ingediend worden onder overlegging van de eventueel ingebrachte zienswijzen tegen de herbegrenzing en het oordeel van de gemeente hierover. Het voornemen om het verzoek te doen zal ingevolge artikel 3.1, lid 6, van de Verordening deel uitmaken van de voorbereiding van het bestemmingsplan en zal derhalve in de bekendmaking van het ontwerpplan worden vermeld.
- 1.2 De gebiedsaanduiding 'overig - Verordening ruimte te verwijderen agrarisch gebied' zal worden verwijderd uit de regels en van de verbeelding.
- 1.3 In paragraaf 3.2.2 ‘Verordening ruimte 2012’ onderdeel artikel 2.2 ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ wordt de geldelijke bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap nader verantwoord en geconcretiseerd.

Voorgesteld wordt de reactie onder **punt 1.1 voor kennisgeving aan te nemen** en de reactie onder **punt 1.2 en 1.3 gegrond** te verklaren.

## 2. Waterschap Brabantse Delta

Bij brief van 29 november 2012 heeft het Waterschap Brabantse Delta één opmerking gegeven naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Bollemeer.

- 2.1 Binnen het plangebied ligt op perceel kadastraal bekend als Chaam, H, 737 een klein stukje bos dat aangewezen is als volledig beschermd gebied. Tevens bevindt zich aan de zuidoost zijde van het plangebied een beperkt beschermd gebied. In de Keur van het Waterschap zijn beperkingen opgenomen aan activiteiten in beschermde gebieden. Graag ziet het Waterschap dat in de toelichting van het bestemmingsplan de beschermde gebieden benoemd worden en op een kaart weergegeven worden.

Ondervoorbehoud van verwerking van bovenstaande opmerking in het OBP Bollemeer geeft het Waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies.

### Reactie gemeente:

- 2.1 In december 2012 zijn de kaarten van de Keur met de beschermde gebieden aangepast. Het kleine stukje bos op het perceel kadastraal bekend als Chaam, sectie H nummer 737 is niet meer aangewezen als beschermd gebied. In het plangebied is dus geen beschermd gebied aanwezig.

Voorgesteld wordt de reactie onder **punt 2.1 ongegrond** te verklaren.

## **4.2 Inspraak**

### 3. J.F.C. Graumans, Sint Jacobsstraat 8a, 4855 AL Galder

Inspreker geeft aan erg begaan te zijn met de natuur en vindt dat er een te grote aanslag wordt gepleegd op de Ecologische Hoofdstructuur, los van de aantasting van zijn woongenot.

- 3.1 Inspreker geeft aan dat het plan in strijd is met de Verordening ruimte 2012 van de provincie en zal zich verzetten tegen het verzoek tot wijziging van de Verordening ruimte bij de provincie.
- 3.2 Inspreker vraagt zich af of de ontwikkeling te bestempelen is als een kleinschalige ontwikkeling en daarmee onder de wijzigingsregels in de Verordening Ruimte valt. Zijns inziens is het een relatief grote ontwikkeling voor een kleine kern die Galder is.
- 3.3 Inspreker geeft aan dat, binnen de in de Verordening aangegeven zoekgebieden, er nog ontwikkelingen mogelijk zijn op de percelen CHA00 H 707 G en CHA00 H 728 G. Deze percelen voldoen aan alle gestelde criteria zoals bijvoorbeeld de ligging t.o.v. de school e.d. Inspreker voegt daaraan toe dat bij hem bekend is dat deze percelen aan de gemeente te koop zijn aangeboden.
- 3.4 In hoofdstuk 3.2 wordt gesteld dat er geen aantasting van de EHS plaatsvindt doordat o.a. de achtertuinen aan de westzijde tegen de grens van de EHS worden gesitueerd. Inspreker geeft aan dat door de bebouwing zo dicht op zijn perceel te zetten de EHS wel degelijk wordt aangetast.
- 3.5 Inspreker meent dat nieuwe bewoners binnen afzienbare tijd gaan vragen om overhangende takken weg te halen en (soms monumentale) bomen te kappen vanwege gevaar voor omwaaien.
- 3.6 Inspreker merkt op dat hij nergens in de beschrijving terug leest dat het bosperceel aan de westzijde niet alleen een bosperceel is maar een perceel dat bewoond wordt.
- 3.7 Inspreker meent dat het college bij de kredietvoting voor aankoop van de gronden d.d. 12 maart 2012 aan de raad randvoorwaarden heeft meegegeven waaronder krediet verleend kan worden. Een van de randvoorwaarden zou zijn dat een *zone van 10 meter wordt vrijgehouden in verband met de overgang van het woongebied naar de EHS waar de locatie tegenaan ligt*. Dit uitgangspunt vindt inspreker nergens terug in het stedenbouwkundig plan. Inspreker is van mening dat deze randvoorwaarde als

- een van de belangrijkste uitgangspunten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan had moeten worden meegegeven.
- 3.8 Inspreker geeft aan tegen de stedenbouwkundige invulling te zijn zoals die is opgenomen. Inspreker verzoekt het stedenbouwkundig plan zodanig aan te passen dat aan zijn zijde van het perceel/EHS de grote vrijstaande woningen worden gesitueerd zodat er zo de minste confrontatie is tussen toekomstige bewoners en zijn perceel.
  - 3.9 Inspreker is van mening dat het situeren van de bufferzone en retentievijver aan de noordzijde van de locatie hem iets meer zekerheid geeft dat zijn woongenot gehandhaafd blijft.
  - 3.10 Inspreker geeft aan tegen het voornemen te zijn dat het plan in één keer bouwrijp wordt gemaakt. De verkaveling conform het stedenbouwkundig plan ligt dan al vast en is er van de aangegeven flexibiliteit weinig meer over.
  - 3.11 Inspreker verzoekt het plan in fases uit te voeren en te werken met een wijzigingsbevoegdheid waarin nu een kleine fase als rechtstreekse mogelijkheid wordt opgenomen. Deze fase zou dan uiteraard direct aan de weg en zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing aan gelegen moeten zijn.

De heer Graumans geeft aan zijn schrijven van 5 april 2012 als ingelast te beschouwen. Onderstaande punten uit het schrijven van 5 april 2012 zijn niet in de inspraakreactie van 4 december 2012 opgenomen, maar maken wel onderdeel uit van deze reactie:

- 3.12 Inspreker geeft aan dat door de geplande woonlocatie het bos, genaamd Den Hegakker, de aansluiting met het open veld en veel van de aanwezige natuurwaarde dreigt te verliezen.
- 3.13 Inspreker is van mening dat het feit dat de gemeente percelen grond aangeboden heeft gekregen onvoldoende reden is om het buitengebied hiervoor op te offeren.
- 3.14 Inspreker geeft aan dat door de voorgenomen bouwplannen zijn gezin ernstig bedreigd wordt in hun privé domein. Waar nu rust van bos en omliggende landerijen is zal door de bouwplannen een uitzicht ontstaan dat ongewenst is in het buitengebied.
- 3.15 Inspreker geeft aan zichzelf met alle mogelijke rechtsmiddelen te zullen verzetten tegen de ontwikkeling.

#### *Reactie gemeente*

- 3.1 Het plan is momenteel inderdaad in strijd met de Verordening ruimte 2012 van de provincie. Om de beoogde ontwikkeling in het agrarisch gebied mogelijk te maken, zal ingevolge artikel 3.1, lid 5, Verordening een gemotiveerd verzoek worden ingediend bij GS. Ingevolge artikel 3.1, lid 7, van de Verordening zal na afloop van de tervisieleggingstermijn het gemotiveerd verzoek bij GS ingediend worden onder overlegging van de eventueel ingebrachte zienswijzen tegen de herbegrenzing en het oordeel van de gemeente hierover. Het voornemen om het verzoek te doen zal ingevolge artikel 3.1, lid 6, van de Verordening deel uitmaken van de voorbereiding van het bestemmingsplan en zal derhalve in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan worden vermeld. Inspreker wordt dus in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze tegen wijziging van de Verordening ruimte 2012 kenbaar te maken.
- 3.2 Het betreft een woongebied voor de realisatie van ca. 40 woningen. De locatie is deels gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2012. Met toepassing van de correctieafstanden van 25 meter en 12,5 meter is een deel van het plangebied nog steeds buiten het zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied gelegen. Bij een verzoek om wijziging van de begrenzing van het zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied dient aangetoond te worden dat er sprake is van een beperkte afronding van een daadwerkelijke stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leidt. In het reeds bestaande zoekgebied is niet voldoende ruimte beschikbaar om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in combinatie met het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Er is dus meer ruimte nodig om tot

een goede stedenbouwkundige afronding van de ontwikkeling te kunnen komen. Voor het verzoek om herbegrenzing van het zoekgebied verstedelijking gaat het dus niet om de totale omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt maar om de grootte van de uitbreiding van het zoekgebied. Het betreft hier een beperkte afronding van een daadwerkelijke stedelijke ontwikkeling.

- 3.3 De percelen kadastraal bekend Chaam, sectie H nummer 707 en 728 liggen in het bestemmingsplangebied ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ en hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2’. Deze gronden hebben tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied’ en zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor natuurontwikkeling. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ grotendeels de bestemming Agrarisch en deels de bestemming Wonen. De bestemmingen van het plangebied in het thans vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ ziet in tegenstelling tot de bestemming voor de percelen kadastraal bekend Chaam, sectie H nummer 707 en 728 in het geheel niet op natuurontwikkeling. Het huidige plangebied is daarom meer geschikt voor de realisatie van een nieuw woongebied.

Een deel van de door inspreker genoemde gronden is door het Waterschap Brabantse Delta in het kader van de waterhuishouding in de Keur als beperkt beschermd gebied aangewezen. In de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan is in het onderzoek van ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel naar de waterhuishouding d.d. 21 januari 2013 een uitsnede van de kaart met beschermde gebieden van de Keur opgenomen. Dit gegeven vormt een belemmering voor woningbouw ter plaatse.

Daarnaast zijn er milieutechnische belemmeringen, veroorzaakt door de aanwezigheid van 2 kassencomplexen en een siersmederij in de directe omgeving van de locatie. Het wegnemen van deze milieutechnische belemmeringen is financieel niet haalbaar. De percelen zijn van onvoldoende omvang om de komen 10-15 jaar te voorzien in de woningbehoefte voor Galder.

De realisatie van een nieuw woongebied op de twee percelen heeft gevolgen voor de woonbeleving/woongenot van tenminste 23 huishoudens. Het nieuwe woongebied op de locatie ‘Bollemeer’ (het plangebied) heeft slechts gevolgen voor het woongenot van ca. 5 omwonenden waaronder inspreker, die woonachtig is in een recreatiewoning. Twee van de woningen zijn onlangs verkocht en de nieuwe eigenaren zijn op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

Kortom het huidige plangebied is geschikter als nieuw woongebied voor Galder dan de percelen kadastraal bekend Chaam, sectie H nummer 707 en 728.

In de gemeentelijke archieven is niets terug te vinden waaruit blijkt dat de percelen kadastraal bekend Chaam, sectie H nummer 707 en 728 aan de gemeente te koop zijn aangeboden voordat de koop van het plangebied Bollemeer is gedaan. Het huidige college is niet bekend met een aanbod van de gronden voordat de gronden van Bollemeer aangekocht zijn. Ook het huidige afdelingshoofd beleid en beheer, de huidige medewerker grondzaken en de beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening zijn niet bekend met een dergelijk aanbod in de afgelopen 10 jaar. In oktober 2012, na aankoop van het plangebied (12 maart 2012 heeft de raad het krediet verleend en op 15 augustus 2012 zijn de gronden in eigendom gekomen van de gemeente), heeft de eigenaar van de betreffende gronden de verantwoordelijk wethouder benaderd. De wethouder heeft de eigenaar geadviseerd hierover contact op te nemen met de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, stedelijk gebied. Tot op heden heeft de eigenaar nog geen contact opgenomen met betreffende medewerker.

- 3.4 Het plangebied grenst aan de westzijde aan de EHS waarin tevens de recreatiewoning van inspreker is gelegen. Er is gekozen voor het situeren van de achtertuinen van woningen tegen de EHS in plaats van openbare ruimte tegen de EHS zodat er geen toegang is tot de EHS. De openbare verlichting verstoort het gebied wat de ter plaatse



- aanwezige flora en fauna ten goede komt. De realisatie van een ontsluitingsweg grenzend aan de EHS is evenmin wenselijk. De verkeersbewegingen en het geluid van de weg kunnen de aanwezige flora en fauna verstoren. Er is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd en daaruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een negatieve invloed vanuit het plangebied op de EHS en de aanwezige flora en fauna niet verstoord wordt. Inspreker is eigenaar van het perceel dat grenst aan het plangebied en in de verordening ruimte is aangeduid als EHS. Inspreker heeft een persoonsgebonden gedoogbeschikking om zijn recreatiewoning welke gelegen is in deze EHS permanent te bewonen. Inspreker gebruikt de gronden intensief. De EHS wordt dus gebruikt als multifunctioneel bos. De realisatie van een nieuw woongebied tegen deze EHS heeft dan ook geen negatieve invloed op deze EHS.
- 3.5 Inspreker is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn bomen. Ook als er geen woningen in het plangebied staan dient inspreker zijn bomen te onderhouden en te voorkomen dat deze omwaaien en terecht komen op aangrenzende percelen.
- 3.6 In de toelichting wordt opgenomen dat in het bosperceel, zijnde de EHS, een recreatiewoning is gelegen.
- 3.7 In het raadsvoorstel van 12 maart 2012 zijn de uitgangspunten benoemd die gehanteerd zijn voor de exploitatieberekeningen voor de locatie. De berekeningen zijn gemaakt om de financiële haalbaarheid van de locatie inzichtelijk te maken. In het voorstel is tevens opgenomen dat optimalisaties van het plan een positiever resultaat tot gevolg kunnen hebben. De raad heeft 12 maart 2012 het volgende besluit genomen: “een krediet van €928.832,- exclusief k.k. te voteren voor de aankoop van de gronden kadastraal bekend gemeente Chaam sectie H, nummers 734, 735, 736, 737 (gedeeltelijk) te Galder, gezamenlijk groot 20.236 m<sup>2</sup>, ten behoeve van een toekomstig woongebied.” De raad heeft geen randvoorwaarden verbonden aan het verleende krediet.
- 3.8 Gekozen is voor een strokenverkaveling in het bestemmingsplan waarin zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie moet de komende 10 tot 15 jaar ruimte bieden aan de woningbehoefte in Galder. Het plan is flexibel zodat bij de realisatie van de woningen ingespeeld kan worden op de woningbehoefte van dat moment. Als er gedurende de realisatieperiode vooral behoefte is aan twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen dan moeten die in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. In Galder is een CPO groep opgericht. In deze groep zitten veel starters die graag een rijwoning willen bouwen. Bij de oprichting van de CPO groep is gebleken dat er veel jongeren in Galder zijn die graag in Galder willen blijven wonen. De verwachting is dan ook dat gedurende de realisatieperiode de behoefte aan met name rijwoningen groot zal zijn. Als aan het verzoek van inspreker tegemoet gekomen wordt, verdwijnt de flexibiliteit nagenoeg geheel uit het plan. Het alleen mogelijk maken van vrijstaande woningen tegen de het perceel/EHS van inspreker is derhalve niet gewenst.
- 3.9 De ontwikkeling van het woongebied is gebaseerd op enerzijds een optimale aansluiting op het dorp Galder en anderzijds een passende landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is gezocht naar een oplossing waarbij er een relatie gelegd wordt tussen het (agrarische) landschap, het aanwezige bosgebied en het nieuw te ontwikkelen plan. De zuidelijke rand van het woongebied wordt derhalve gevormd door een brede groenzone. De groenzone vormt een overgang naar het omliggende agrarische gebied en legt een verbinding tussen het bos aan de westzijde dat onderdeel vormt van de EHS en het bosperceel aan de zuidoostzijde. De zone zal landschappelijke worden ingericht. Zoals bij punt 3.3 is aangegeven hebben de gronden ten zuiden van het plangebied een zekere landschappelijke waarde waarbij natuurontwikkeling voorop staat. Daarnaast is een deel van de gronden ten zuiden van het plangebied in de Keur van het Waterschap aangeduid als beschermd gebied. De groenzone in het zuidelijk deel van het plangebied zorgt voor een optimale landschappelijke inpassing.

Bij punt 3.4 is toegelicht waarom tegen het perceel (EHS) van inspreker achtertuinen zijn gesitueerd.

Wijziging van de stedenbouwkundige structuur is om voornoemde redenen niet gewenst.

- 3.10 De flexibiliteit van het plan zit zoals onder punt 3.8 toegelicht in de strokenverkaveling waarin zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het betreft hier een kleine locatie, flexibiliteit in de stedenbouwkundige structuur is niet mogelijk en niet gewenst. Het is niet mogelijk voor een dergelijk kleine locatie halverwege de realisatieperiode over te stappen op een andere stedenbouwkundige structuur, dit komt de samenhang binnen het plangebied bepaald niet ten goede. Daarnaast vindt de gemeente het wenselijk omwonenden en toekomstige bewoners enige zekerheid te bieden omtrent de invulling van het plangebied. De locatie wordt in één keer bouwrijp gemaakt om de volgende redenen:
- Een goede afwikkeling van het bouwverkeer;
  - Goede bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten zoals de brandweer;
  - Zo min mogelijk overlast voor de bewoners die gedurende de realisatieperiode in het plangebied komen te wonen;
  - Om flexibel kavels te kunnen verkopen in het plangebied en niet gebonden te zijn aan slechts een klein deel van de locatie.
- 3.11 Omwille van de flexibiliteit is het wenselijk het gehele woongebied een directe bestemming te geven. De kavels in het plangebied kunnen zo flexibel verkocht worden. Zo kan eventueel clustering van bijvoorbeeld alle rijwoningen in een klein deel van het gebied voorkomen worden. Ook wil de gemeente de mogelijkheid hebben om bij de uitgifte van percelen voor vrijstaande woningen deze naar wens van de koper te verkopen. Er kan dan makkelijker gevarieerd worden in de grootte en ligging van het perceel. Daarnaast is momenteel nog niet bekend hoeveel percelen de vereniging CPO Galder afneemt.
- 3.12 Er is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd en daaruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een negatieve invloed vanuit het plangebied op de EHS en de aanwezige flora en fauna niet verstoord wordt. Inspreker is eigenaar van het perceel dat grenst aan het plangebied en in de verordening ruimte is aangeduid als EHS. Inspreker heeft een gedoogbeschikking om zijn recreatiewoning welke gelegen is in deze EHS permanent te bewonen. Inspreker gebruikt de gronden intensief. De EHS wordt dus gebruikt als multifunctioneel bos. De realisatie van een nieuw woongebied tegen deze EHS heeft dan ook geen negatieve invloed op deze EHS.
- 3.13 Het bestaand stedelijk gebied van Galder is zeer compact. Er is nog ruimte voor toevoeging van slechts enkele woningen. Door koerswijzigingen in de plannen rondom de Leeuwerik zijn de bouwmogelijkheden voor woningen ter plaatse van die locatie komen te vervallen. Alleen de locatie van de school biedt nog mogelijkheden voor de bouw van ca. 2 tot 6 woningen. Verder is er in de kern hier en daar misschien toevoeging van een enkele woning mogelijk. Deze aantallen zijn onvoldoende om in de huidige vraag, momenteel 14 woningen voor een CPO groep, en in de toekomstige (10-15 jaar) vraag naar woningen te kunnen voorzien. Er is daarom gezocht naar een locatie buiten het stedelijk gebied.
- 3.14 Inspreker woont middenin het aangrenzende bosperceel, ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en behoud, herstel en/of ontwikkeling van de houtteelt/houtproductie. Door de ligging van de recreatiewoning van inspreker midden in het bos beschikt inspreker niet over een vrij uitzicht over het omliggende landschap. Het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders waardoor het behoudt van het bos gegarandeerd is. Het uitzicht van inspreker wijzigt dus niet tot nauwelijks. Het bosgebied zal tevens de privacy van

inspreker en zijn gezin garanderen. Door de situering van de nieuwe woningen met de achtertuinen tegen het perceel van inspreker zal de privacy van inspreker en zijn gezin niet tot nauwelijks aangetast worden. Voor de toekomst van Galder is een nieuw woongebied echter noodzakelijk. Het belang van de gemeenschap van Galder acht het bestuur van groter belang.

- 3.15 Het staat inspreker vrij gebruik te maken van zijn rechten. Gezien het grote belang van een nieuw woongebied voor de gemeenschap van Galder zal de gemeente de procedures om tot realisatie van het woongebied te komen voortzetten. Momenteel is er reeds een concrete vraag naar circa 14 woningen vanuit de vereniging CPO Galder. Deze CPO groep wordt in hoofdzaak gevormd door starters en jonge gezinnen die nagenoeg allemaal geboren en getogen zijn in Galder en Strijbeek. Voor deze doelgroepen is momenteel in Galder geen woningaanbod aanwezig omdat de huidige woningvoorraad hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande woningen. Het is van groot belang deze doelgroepen voor de gemeenschap van Galder te behouden. De gemeenschap van Galder is sterk aan het vergrijzen, jonge gezinnen en starters zullen het verenigingsleven en de voorzieningen mede in stand houden. Zoals inspreker graag in Galder woont zo willen ook deze mensen graag deel uit blijven maken van de gemeenschap van Galder.

Voorgesteld wordt de reactie onder **punt 3.6 gegrond** te verklaren, de reactie onder **punt 3.15 voor kennisgeving aan te nemen** en de reactie voor de **overige punten ongegrond** te verklaren.

## 6. Verslag inspraakavond

Tijdens de inspraakavond zijn zowel het voorontwerpbestemmingsplan Ballemanseweg als het voorontwerpbestemmingsplan Bollemeer behandeld. Er zijn twee verslagen gemaakt van de inspraakavond. In deze Rapportage is het verslag opgenomen dat betrekking heeft op het plan Bollemeer.

### Verslag inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Bollemeer te Galder

d.d. 25 oktober 2012

Locatie: “Knooppunt Galder” te Galder

#### Aanwezig

- Marjolijn Nijssen – Ruimte voor ruimte over locatie Ballemanseweg
- Ellen Muskens – Compositie 5 over locatie Bollemeer
- Sofie Rens en Dorien van Riel - CPO groep Galder
- Wethouder Ton Braspening, Michelle Korst en Michiel Gorissen namens de gemeente Alphen – Chaam
- ca. 60 belangstellenden

Wethouder Ton Braspening opent de avond en heet de aanwezigen welkom bij de inspraakavond omtrent de voorontwerp bestemmingsplannen Ballemanseweg en Bollemeer te Galder. Nadat wethouder Braspening een korte introductie heeft gegeven over de locaties van onderwerp geeft hij het woord aan Ellen Muskens van Compositie 5 Stedenbouw die namens de gemeente een en ander vertelt over de locatie Ballemanseweg.

#### **Ballemanseweg**

De locatie Ballemanseweg betreft 8 kavels van circa 1000m<sup>2</sup> en ligt ten zuidwesten van de Sint Jacobsstraat. Het voorontwerp bestemmingsplan Ballemanseweg te Galder is te bekijken op [www.alphen-chaam.nl](http://www.alphen-chaam.nl).

#### *Gestelde vragen door aanwezigen*

**Vraag:** Wanneer zal de uitgifte van de kavels plaatsvinden?

**Antwoord:** Dat zal afhangen van het doorlopen van de procedure

**Vraag:** Wat zal de prijs per M<sup>2</sup> worden?

**Antwoord:** Dat is vooralsnog niet bekend

**Vraag:** Is het plein, zoals zichtbaar in het plan, puur om te parkeren?

**Antwoord:** Het plein is ingericht voor parkeren, voor het draaien en keren en er is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten. Naast de diverse verkeersfuncties is het plein bedoeld als verblijfsgebied.

#### **Bollemeer**

Vervolgens heeft Ellen Muskens het plan Bollemeer nader toegelicht. Het plan Bollemeer is een toekomstig woongebied in het noordwesten van Galder. Het biedt ruimte aan 40 woningen. De CPO groep Galder zal in dit plan de mogelijkheid hebben om op basis van collectief bouwen een aantal woningen te realiseren. Naast de CPO woningen is er in het gebied de komende jaren ruimte om Galder op een verantwoorde wijze uit te breiden. Het voorontwerp bestemmingsplan Bollemeer is te bekijken via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op [www.alphen-chaam.nl](http://www.alphen-chaam.nl).

### ***Gestelde vragen door aanwezigen***

**Vraag:** Wanneer het waarschijnlijk enkele jaren zal duren voordat de woonlocatie in zijn geheel bebouwd is hoe zit dit dan met het bouwrijp maken?

**Antwoord:** De gehele locatie zal in één keer bouwrijp gemaakt worden

**Vraag:** Waarom is er ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur een andere kleur aangebracht?

**Antwoord:** Dit is de kleur die is gebruikt om het bestaande bos te typeren. Er is een digitale kaart geprojecteerd op een luchtfoto.

**Vraag/Opmerking:** Het water, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige kaart, is niet als zodanig aangeduid in het voorontwerp bestemmingsplan Bollemeer.

**Antwoord:** Dit is niet nodig omdat de groenbestemming ruimte biedt aan een inrichting met water.

**Vraag/Opmerking:** De groene zone van tien meter aan de westkant van het plangebied, zoals gesitueerd ten tijde van de kredietvotering door de Raad, is verdwenen.

**Antwoord:** De groene overgangszone is in het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp naar de zuidkant van het plangebied verplaatst. De reden hiervoor is een betere combinatie tussen het verbinden van de ecologische hoofdstructuur met de kwaliteit van het plangebied. Door de groenstrook aan de zuidkant te situeren ontstaat er een gebied dat niet alleen fungeert als verbindingzone voor flora en fauna maar ook als aantrekkelijk verblijfsgebied voor bewoners.

**Vraag:** Komt dit nieuwe bestemmingsplan dan wel weer langs de Raad?

**Antwoord:** Ja, dit plan moet worden vastgesteld door de Raad.

### **CPO groep Galder**

Namens de CPO groep Galder hebben Sofie Rens en Dorien van Riel verteld wie ze zijn en wat de CPO groep Galder doet. De CPO groep Galder is een groep van jonge enthousiaste mensen die graag in Galder willen gaan of blijven wonen maar dit vooralsnog niet konden doen vanwege het beperkte woningaanbod in Galder. De CPO groep Galder is niet alleen voor jongeren maar voor eenieder die geïnteresseerd is in collectief bouwen in Galder.

### **Bestemmingsplan procedure**

Michelle Korst van de gemeente Alphen-Chaam heeft voor beide bestemmingsplannen uitgelegd hoe procedureel een en ander in elkaar steekt. Het is mogelijk om op deze voorontwerp bestemmingsplannen zowel schriftelijk als mondeling een reactie te geven gedurende de 6 weken van ter inzage legging. De ingekomen reacties zullen worden meegenomen richting het Ontwerpbestemmingsplan. Wilt u de mogelijkheid open houden om beroep in te dienen na vaststelling van een van de twee plannen dient u in ieder geval een reactie te hebben gegeven op het Ontwerpbestemmingsplan. Wanneer de procedure voorspoedig verloopt wordt het bestemmingsplan Ballemanseweg in mei 2013 vastgesteld en omstreeks juli 2013 zal deze onherroepelijk. Voor het bestemmingsplan Bollemeer wordt gestreefd naar een vaststelling in juni en het onherroepelijk worden omstreeks september 2013.

### **Overige vragen:**

**Vraag:** Bij het herontwikkelen van de Sint-Jacobsstraat, wordt er dan rekening gehouden met de verkeersveiligheid?

**Antwoord:** Ja er zal gekeken worden naar goede verkeersremmende oplossingen bijvoorbeeld het werken met kruising plateaus. De bloembakken zullen niet meer gebruikt worden als verkeersremmende oplossing en zullen verdwijnen.

**Vraag:** Worden alle bomen bij het gemeenschapshuis en St.Jacobsstraat gerooid?

**Antwoord:** Niet alle bomen worden gerooid, het voorterrein zal worden aangepakt en er wordt gekeken naar een nieuwe groene inkleding.

**Afsluiting van de avond**

Wethouder Ton Braspenning sluit de avond in “Knooppunt Galder” af met een korte toelichting over toekomstige ontwikkelingen in Galder. Hij bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.

**Conclusie gemeente**

De inspraakavond geeft geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan “Bollemeer” aan te passen.

## 7. Aanpassing bestemmingsplan “Bollemeer”

### *Vooroverleg*

Naar aanleiding van de reacties van de vooroverlegpartners worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

- 1.2 De gebiedsaanduiding 'overig - Verordening ruimte te verwijderen agrarisch gebied' zal worden verwijderd uit de regels en van de verbeelding.
- 1.3 In paragraaf 3.2.2 ‘Verordening ruimte 2012’ onderdeel artikel 2.2 ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ wordt de geldelijke bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap nader verantwoord en geconcretiseerd.

### *Inspraakreacties*

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie wordt de volgende wijziging in het plan aangebracht:

- 3.6 In de toelichting wordt opgenomen dat in het bosperceel, zijnde de EHS, een recreatiewoning is gelegen.

### *Ambtelijk*

1. In paragraaf 3.2.2 ‘Verordening ruimte 2012 (VR 2012)’ van de toelichting de herbegrenzing van het zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied Verordening ruimte 2012 nader motiveren;
2. In artikel 1 het begrip ‘onderkomen’ zoals dat in artikel 9.1 sub d is opgenomen nader definiëren;
3. De term wooneenheden op de verbeelding vervangen door de term woning;
4. In artikel 5.2.1 sub b de term wooneenheden vervangen door de term woning;
5. Artikel 7 ‘Anti-dubbeltelbepaling’ wijzigen in Anti-dubbeltelregel.
6. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van de verbeelding en uit de bestemmingsplanregels verwijderen. De gronden zijn inmiddels volledig onderzocht op de aanwezigheid van archeologische sporen en vondsten.