

Beantwoording Raadvragen

Onderwerp:	Vragen PvdA en CDA inzake vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde"	Datum antwoord:	8 november 2022
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Datum vraag:	26 oktober 2022 (PvdA) en 1 november 2022 (CDA)		
Gesteld door:	PvdA (schriftelijk) en CDA (mondeling)		
Registratienr.:			

Vraag

- Op Pagina 125 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) buitengebied die begin 2020 uiteindelijk op 2 november 2021 is vastgesteld staat: "Om het waardevolle zicht op de open akkers, ten noorden van bebouwingsconcentratie, te behouden wordt er aan deze zijde geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden." en "Wanneer er sprake is van waardevolle zichtrelaties, is nieuwe bebouwing niet toegestaan." en "Ook het zicht richting de Raamsloop aan de westzijde van het langebied dient zoveel mogelijk behouden te blijven.". Hoe past voorliggende bestemmingsplanwijziging in deze beschrijving? Waarom staat hier niets over in het raadsvoorstel?
- In het ontwerp bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de maatvoering van een bijgebouw van max 240m². Een gangbare maatvoering voor woningen volgens het vigerende art. 29.2.3 van het "bestemmingsplan buitengebied 2009" is 100m² bij Woningen. Ook in het concept "Bestemmingsplan buitengebied 2021" dat momenteel ter inzage ligt, wordt gesproken over een lager maximum. Immers hierin staat: "De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m²." Waarom wordt van beide varianten afgeweken? Waarom wordt deze afwijking niet expliciet vermeld in het raadsvoorstel? Welk precedent schept deze afwijking?
- Zijn er meer aspecten in o.a. de "regels" welke afwijkend zijn ten opzichte van de beginselen van het bestemmingsplan buitengebied? Zo ja, welke zijn dit?
- Hoe wordt geborgd en bewaakt dat de vereiste retentievoorziening wordt aangelegd (60m³)? We kunnen dit in de formele stukken nergens terugvinden.
- Is het advies van het waterschap om de woning te bouwen op minimaal 70 cm boven GHG een bindend voorschrift voor initiatiefnemer? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe is dat geborgd?
- Kempenland West is een Natura 2000 gebied en ligt op 800 m afstand. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting wordt gesteld dat stikstofuitstoot geen factor van belang is. Hoe past deze conclusie bij alle mediaberichtgeving dat Nederland op slot zit qua bouw van woningen?
- Inmiddels blijkt dat de berekende Aerius-depositiewaarden enkele tientallen procenten kunnen afwijken van de werkelijke depositie. Brengt dit risico's met zich mee voor deze ontwikkeling?
- De Aerius calculatie die is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting dateert van 10 maart 2021 en daarbij is gebruik gemaakt van de verouderde Aerius versie 2020. Na actualisatie van de AERIUS Calculator zou volgens de Regeling natuurbescherming een nieuwe berekening uitgevoerd moeten worden obv de Aerius versie 2021. Waarom is dit (nog) niet gedaan?



9. Is er een verplichting om binnen een bepaalde termijn na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te starten met bouwen cq de bouw gerealiseerd te hebben?

Tijdens de commissie is door het CDA een aanvullende vraag gesteld:

10. Waarom kan hier een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd worden, terwijl andere initiatiefnemers te horen krijgen dat er geen titels uit onze gemeente beschikbaar zijn?

Antwoord

1. Deze ruimte voor ruimtewoningen zijn, als onderdeel van de natuurontwikkeling langs de Raamloop en deze te laten meanderen. Wij merken op dat op het moment dat deze afspraken gemaakt zijn de NRK nog niet vastgesteld was. Desondanks passen de woningen binnen de NRK. Nieuwe bebouwing die de doorzichten belemmeren is niet toegestaan buiten de contouren van de bebouwingsconcentratie, zoals aangegeven op pagina 125 van de NRK. Het voorliggende perceel valt binnen deze contouren. Daarnaast is op pagina 124 van de NRK het volgende opgenomen "De westelijke entree van de bebouwingsconcentratie kan worden versterkt door herschikking van de bebouwing. Dit kan daarnaast worden versterkt door het bieden van nieuwe bebouwingsmogelijkheden ter plaatse, aan de noord- en zuidzijde van de Neterselsedijk."

Voor deze locatie geldt een zichtlijn, waarbij deze op pagina 125 van de NRK is weergegeven met een groene pijl. Voor deze zichtlijnen geldt dat er onder voorwaarden het toevoegen van bebouwing mogelijk is. Eén van die voorwaarden is dat een zichtrelatie naar het achterliggende gebied blijft bestaan. Bij de stedenbouwkundige visie voor dit gebied (zie bijlage) is rekening gehouden met de zichtlijn. Doelstelling was om de zichtlijn zoveel mogelijk te behouden. Dit is ook de reden waarom de woningen worden vormgegeven als 'boerderijwoning' en 'schuurwoning'. Daarbij werd de zichtlijn voorzien aan de westzijde van het perceel en de woningen aan de oostzijde. Tijdens de omgevingsdialog bleek dat er in de omgeving meer draagvlak was als het plan gespiegeld werd uitgevoerd. Om die reden is besloten om het plan te spiegelen, waardoor de woningen aan de westzijde van het plangebied kwamen. Een zichtlijn vanuit de bebouwingsconcentratie naar het achterliggende gebied blijft (zoveel mogelijk) behouden.

In het raadsvoorstel is er, zoals gebruikelijk, voor gekozen om niet op ieder beleidsstuk afzonderlijk in te gaan. De reden daarvoor is dat de toelichting al aantoont dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: Uitsnede pag. Nota Ruimtelijke Kwaliteit, met het plangebied rood omcirkeld



2. In dit bestemmingsplan worden ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. Bij Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt vaker 240m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Dit is vanwege de grootte van de kavels en de woningen. De bijgebouwen moeten in het bestemmingsvlak wonen (geel op de kaart) worden geplaatst en mogen niet daarbuiten.

De regeling van 240m² aan bijgebouwen zit ook in andere, reeds door de raad vastgestelde, bestemmingsplannen. Voorbeelden daarvan zijn:

- Buitengebied 2009, herziening Kattenbos 6 (vastgesteld op 12 maart 2019)
- Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong. (vastgesteld op 5 juli 2022);

In alle gevallen gaat het om ruimte-voor-ruimte woningen. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied kijken we nog eens kritisch naar de bijgebouwenregelingen.

3. Nee, er zijn geen afwijkingen van het beleid.
4. De genoemde 60m³ is een inschatting van de watercompensatie die nodig is op het moment dat van de maximale mogelijkheden gebruik wordt gemaakt. Beoogd daarmee is om aan te tonen dat binnen het plangebied voldoende mogelijkheden zijn voor watercompensatie. Beoogd wordt om dit te realiseren door middel van een grondkoffer of een grindstrook, maar dit ligt als zodanig niet vast.

Wel ligt vast dat, om een vergunning te krijgen, er sprake moet zijn van voldoende waterberging. Dit is opgenomen in artikel 4.4.4 'voorwaardelijke verplichting watercompensatie'. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende compensatie aanwezig is én blijft. De 60m³ wordt daarbij niet expliciet genoemd. De reden daarvoor is dat watercompensatie aangelegd moet worden als compensatie voor verharding. Wanneer de verharding in de toekomst toe of afneemt, ten opzichte van wat nu is voorzien, kan die 60m³ ook meebewegen.

5. Dit is geen bindend voorschrift, in de zin dat niet verplicht is om minimaal 70cm boven GHG te bouwen. Wel is initiatiefnemer verplicht om voldoende watercompensatie te realiseren op basis van artikel 4.4.4 van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt bij een vergunning getoetst of er géén wateroverlast gecreëerd wordt. De 70cm is een (mogelijke) oplossing om dat doel te bereiken. Het bestemmingsplan heeft het doel vastgelegd (voldoende watercompensatie), maar in het bestemmingsplan kunnen geen technische oplossingen vastgelegd worden. De reden daarvoor is dat er mogelijkere, geschiktere alternatieven beschikbaar kunnen komen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar).
6. In paragraaf 4.3.2 is aangegeven dat bij zowel de bouw als het gebruik van de woningen sprake kan zijn van de uitstoot van stikstof en dat die uitstoot gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Uit de bijgevoegde Aerius berekeningen (bijlage 2) voor dit specifieke plan blijkt dat er geen sprake is van depositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening zit ook bij het bestemmingsplan bijgevoegd.
7. Op basis van de beschikbare middelen en rekenmethodes wordt de uitvoerbaarheid van een plan getoetst en gecontroleerd. Gelet ook op de beantwoording van vraag 8, wordt hiermee de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond. Mocht bij de bouw aanvraag een nieuwe berekening verplicht worden gesteld, zal op dat moment die berekening moeten voldoen aan de dan geldende regels.
8. Gelet op de tussenuitspraak van de Raad van State over het project Porthos van 2 november 2022 is het raadzaam deze Aerius calculatie te behouden. In de uitspraak is aangegeven dat de bouwvrijstelling niet mag worden gebruikt en dat er moet worden teruggevallen naar de situatie van voor 1 juli 2021. Deze berekening dateert van voor die datum. In de Aerius



calculatie is ook de aanleg- en bouwphase berekend. Hieruit komt naar voren dat de calculator geen rekenresultaten geeft hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

9. Nee. Bouwmogelijkheden die met een bestemmingsplan worden geboden, blijven bestaan tot dat het met een nieuw bestemmingsplan wordt aangepast. Wel moet er uiteraard een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd voordat met de bouw gestart kan worden.
10. Beleid van de gemeente is om alleen ruimte voor ruimte woningen toe te staan indien er sprake is van een significante milieuwinst binnen de gemeente. In dit geval is er sprake van maatwerk. De ontwikkeling van dit plan hangt samen met de natuurontwikkeling aan de Utrecht, specifiek het laten meanderen van de Raamsloop. Daarmee wordt verdroging in de natuur tegengegaan. Dit proces is al jaren gaande. Toen dit besluit werd genomen, waren er nog titels beschikbaar. Pas later in het proces bleek dat er geen titels meer beschikbaar zijn. Om deze reden is besloten om slechts ruimte-voor-ruimte titels te laten aankopen. Door middel van de verkoop van Ruimte-voor-ruimte titels, wordt een milieuverbetering gerealiseerd, ook binnen onze gemeente. Samen met de natuurontwikkeling, is het college van mening dat er voldoende is voldaan aan de voorwaarde dat er een verbetering van milieudoelen in de gemeente is gerealiseerd.

Op dit moment zijn er inderdaad geen ruimte voor ruimte titels beschikbaar in onze gemeente. Initiatiefnemers die nu de vraag stellen of ze ruimte-voor-ruimte woningen kunnen realiseren worden gewezen op de beleidsregel. Hierdoor is het realiseren van nieuwe initiatieven met gekochte titels niet mogelijk.