

# Verzoek herbegrenzing ‘verstedelijking afweegbaar’

## Inleiding

In het noordoosten van de kern Alphen ligt uitbreidingsgebied ‘De Ligt’, een woningbouwlocatie die in fases wordt gerealiseerd. De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om fase IV te realiseren. Deze gronden hebben momenteel nog een agrarische bestemming. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.



*Afbeelding: Ligging De Ligt IV binnen Alphen en omgeving*

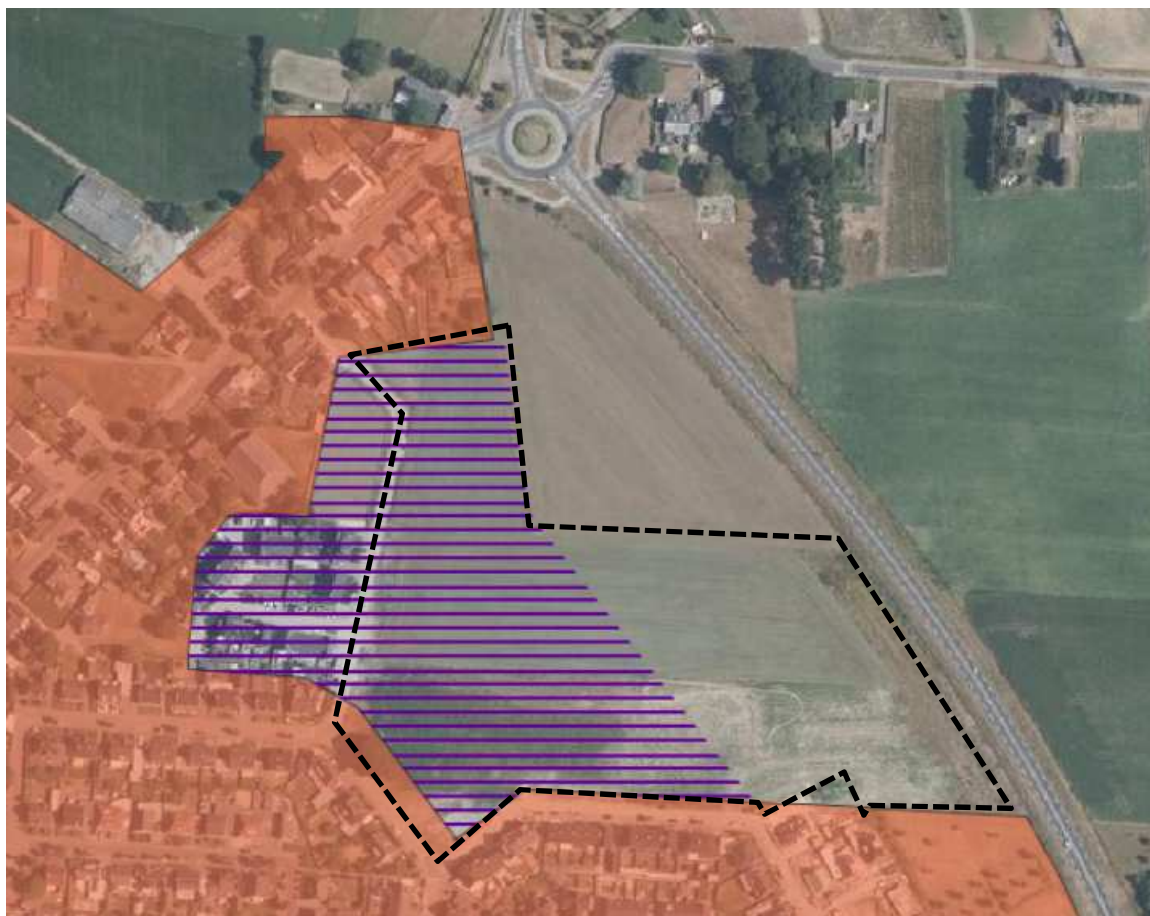
In een vroeg stadium heeft overleg plaatsgevonden met de provincie mede omdat een deel van de locatie buiten het ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ (Verordening Ruimte) ligt, wat in de Interim Omgevingsverordening is opgenomen als werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’. De provincie heeft aangegeven zich voor te kunnen stellen dat de gehele locatie in beeld is voor de woningbouwopgave. De provincie kan echter pas een definitief standpunt innemen als het plan nader onderbouwd is op grond van de lagenbenadering, de ladder voor duurzame verstedelijking en de woningbouwprogrammering. Daarbij zal een stedenbouwkundige visie ontwikkeld moeten worden voor de oostelijke dorpsrand.



Daarnaast merkt de provincie op dat indien voor een dergelijke ontwikkeling wordt gekozen er een herbegrenzingsprocedure doorlopen moet worden om het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ te wijzigen op grond van artikel 5.3.4 van de Interim Omgevingsverordening.

## **Wat staat er in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant?**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening ruimte (IOv) Vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening is met ingang van 5 november 2019 in werking getreden.

In de Interim Omgevingsverordening is De Ligt IV gelegen in 'landelijke kern', 'verstedelijking afweegbaar' en deels in 'landelijk gebied'.



-  : Verstedelijking afweegbaar (thema verstedelijking)
-  : Landelijke kern (thema verstedelijking)

*Afbeelding: Interim Omgevingsverordening, uitsnede kaart 'verstedelijking', de plangrens van de Ligt IV is in het zwart aangegeven. De gronden waar alleen de luchtfoto te zien is, zijn in de IOv aangeduid als gemengd landelijk gebied.*

#### *Verstedelijking afweegbaar*

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

#### *Landelijk gebied*

Voor die delen van het plangebied die in het landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking binnen het landelijk gebied pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Een deel van de woningbouwontwikkeling valt buiten het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' wijzigen.

De gemeente Alphen-Chaam wil gebruik maken van de mogelijkheid in de Interim Omgevingsverordening om de begrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. De gemeente moet daarvoor een herbegrenzingsprocedure doorlopen om de begrenzing 'verstedelijking afweegbaar' te wijzigen op grond van artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening.

In de Interim Omgevingsverordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Dit is een uniforme benadering, waarbij voor de wijziging van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' specifieke voorwaarden zijn opgenomen. Hieronder volgt de uniforme benadering en de betreffende specifieke voorwaarden.

#### *Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden*

1. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:
  - a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
  - b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
  - c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
  - d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
  - e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.
2. nvt
3. nvt
4. In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:
  - a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
  - b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
  - c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.
5. nvt

#### *Artikel 6.2 procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek*

1. In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.
2. Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:
  - a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
3. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

4. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.
5. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

## Motivatie

### **Past de wijziging in de gevallen waarin gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de werkingsgebieden te wijzigen? (artikel 5.3.1)**

Artikel 5.3.1 kent een vijftal gevallen waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de grenzen van werkingsgebieden te wijzigen. Dit wordt in de Interim Omgevingsverordening de uniforme benadering van alle werkingsgebieden genoemd. Voorliggend verzoek is passend bij sub c: *de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening*. De drie uitgewerkte motivaties hieronder geven weer dat de herbegrenzing passend is binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de Interim Omgevingsverordening. Hiermee kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en sluit aan bij de specifieke voorwaarden die voor wijziging van het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar zijn gesteld.

### **Past de wijziging van de grenzen binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken? (artikel 5.3.4 sub a)**

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening. Daarmee wil de provincie Noord-Brabant de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en daarmee de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de desbetreffende gemeente. In feite gaat het hier om de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 9 van het bestemmingsplan. Hieronder is de conclusie van de ladderonderbouwing opgenomen.

De woningbehoefte van de kern Alphen kan niet in zijn geheel binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De uitbreidingslocatie De Ligt IV biedt als aanvulling op de locaties binnen bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte om grondgebonden vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen en betaalbare huurwoningen te realiseren. De mogelijkheden om dit programma (in aantal en woningtype) binnen stedelijk gebied te realiseren ontbreken. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6, lid 2, Bro, is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de criteria van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens dienen conform regionale afspraken uitleglocaties regionaal bestuurlijk te worden afgestemd. Op bladzijde 8 van het 'Perspectief op wonen & woningbouw' is onder punt 0 opgenomen dat uiterlijk in januari 2018 de gemeenten in kleiner verband alle genoemde plannen met elkaar in beeld brengen en toelichten. Op 15 januari 2018 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de wethouders van de gemeente Alphen-Chaam en de gemeente Baarle-Nassau. Het verslag van dit overleg is in bijlage 10 van het bestemmingsplan opgenomen. Vervolgens is dit verslag, geheel in lijn met het Perspectief op wonen & woningbouw, op 8 maart 2018 gepresenteerd in het bestuurlijk

subregionaal (Breda e.o.) overleg. In dit bestuurlijk overleg is kennis genomen van het resultaat van dit overleg. Er zijn geen opmerkingen gekomen vanuit de regio.

*Conclusie:*

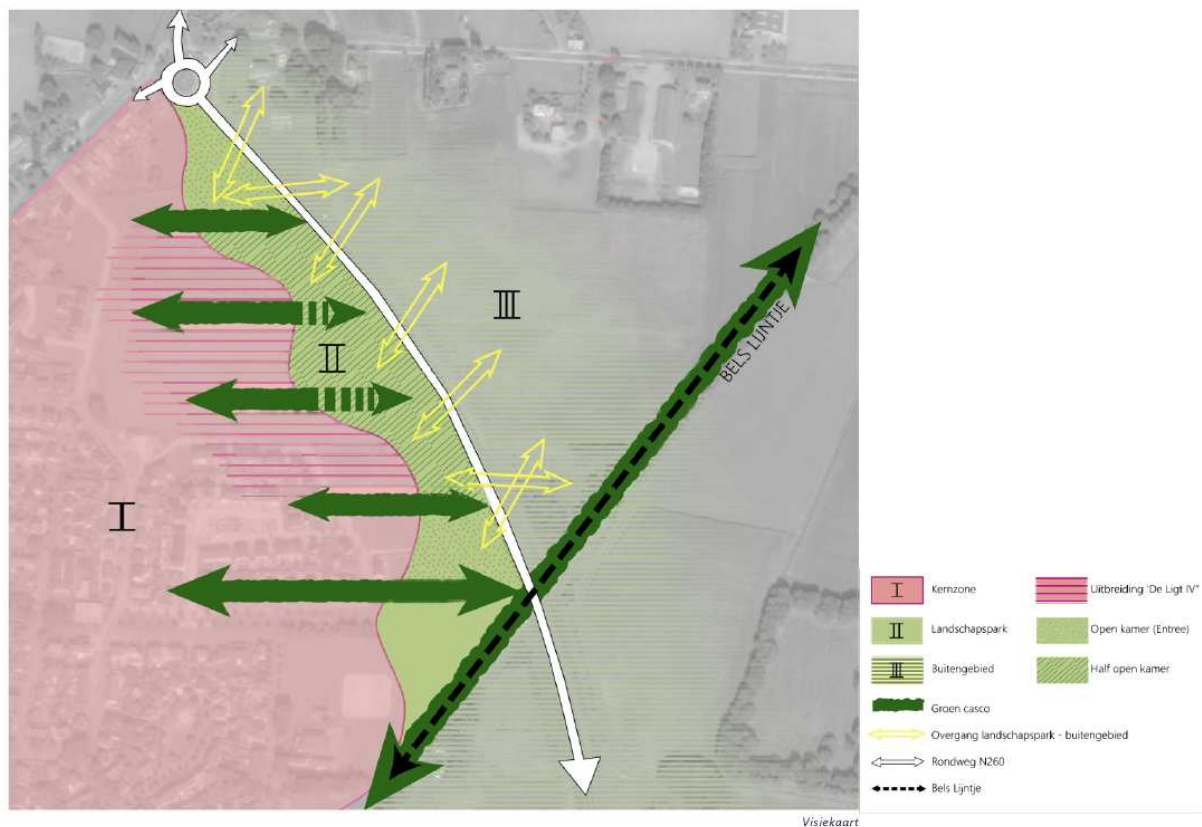
Het realiseren van de woningbouwontwikkeling 'De Ligt IV' buiten het stedelijk gebied, is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking, aanvaardbaar.

**Draagt De Ligt IV bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit? (artikel 5.3.4 sub b)**

Conform artikel 5.3.4 sub b IOv is een wijziging alleen mogelijk indien dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

De Ligt IV gaat de nieuwe oostelijke dorpsrand van de kern Alphen vormen en is gelegen op de grens met het buitengebied. Een zorgvuldige en samenhangende vormgeving van zowel het bebouwde als onbebouwde gebied is belangrijk. Om die reden is er een visie gemaakt waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en het inrichtingsplan van de openbare ruimte zoals dat gerealiseerd is bij de ontwikkeling van 'De Ligt II'. Voor de visie wordt verwezen naar de Visie dorpsrand-oost Alphen d.d. 18 december 2018, deze is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

De visiekaart is hieronder weergegeven.



Afbeelding: Visiekaart

*Conclusie*

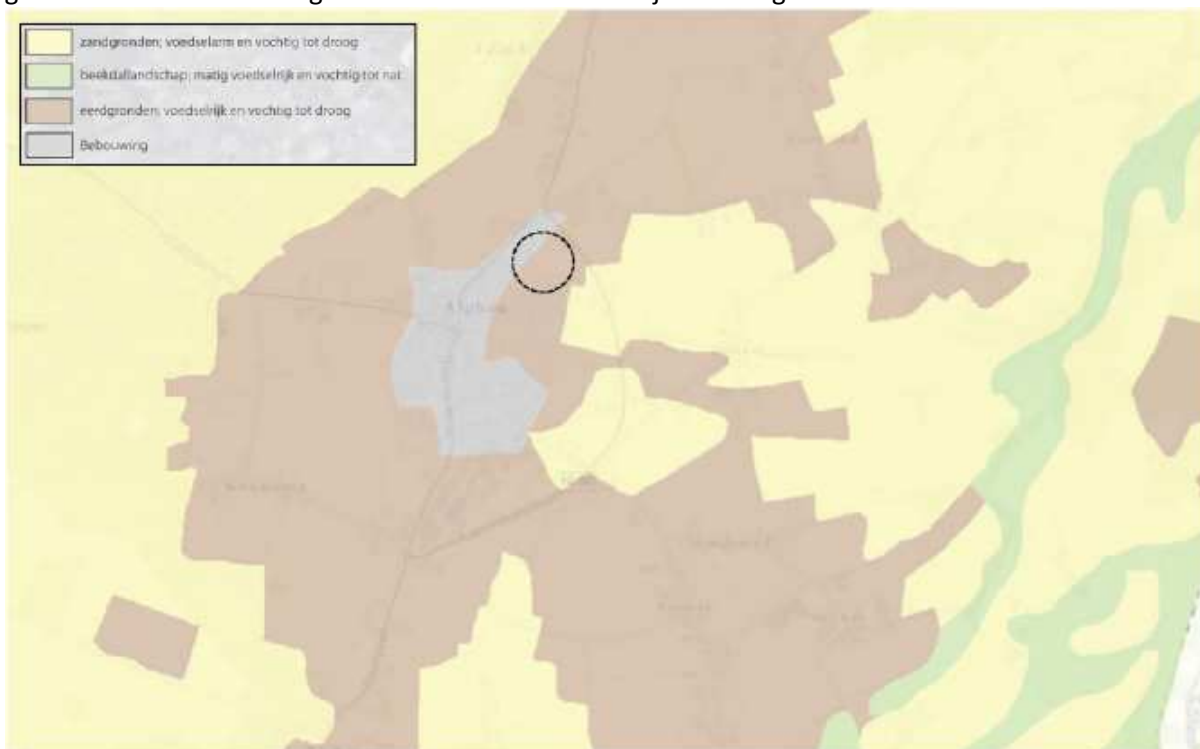
De Ligt IV draagt bij aan een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke kwaliteit.

### Is de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar? (artikel 5.3.4 sub c)

Conform artikel 5.3.4 sub c is een wijziging alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

In dit kader is een notitie opgesteld waarin de toepassing van de lagenbenadering is uitgevoerd. De notitie d.d. 24 januari 2019 is toegevoegd in bijlage 2 van het bestemmingsplan van dit verzoek. Hieronder is de conclusie van de lagenbenadering opgenomen.

Net als veel Brabantse kernen ligt de kern Alphen op een dekzandplateau met een zone eerdgronden. Op deze gronden zijn deze zones grotendeels bebouwd geraakt ten behoeve van uitbreiding van de oorspronkelijke kernen. Alphen ligt op een relatief groot dekzandplateau, met een groot gebied met eerdgronden. De woningbouwuitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog zijn voor de kern Alphen redelijk beperkt gebleven in verhouding tot andere kernen. De uitbreidingen van de kern Alphen hebben zich met name in zuidelijke- en oostelijke richting gevormd. Met name aan de noord- en westzijde van de kern bevinden zich nog onbebouwde eerdgronden. Deze zone is nog over grote delen aangesloten en in tact. Aan de oostzijde van de kern Alphen is de zone eerdgronden 'versnipperd' geraakt, door met name de aanleg van de rondweg N260. Om die reden is gekozen om de uitbreidingen voort te zetten in oostelijke richting.



Afbeelding: Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

### Conclusie

Op basis van de lagenbenadering kan gesteld worden dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potenties voor woningbouw heeft en aantasting van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn.

### Conclusie van de motivatie

In de motivatie zijn drie vragen gesteld, waarmee ook antwoord wordt gegeven aan de vraag uit de uniforme benadering of een wijziging van de werkingsgebieden pas binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening. De antwoorden op deze vragen zijn:

1. *Is inzet en uitbreiding van het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar in relatie tot de woningbehoefte nodig?*

Antwoord: ja het realiseren van de woningbouwontwikkeling 'De Ligt IV' buiten het stedelijk gebied, is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking wenselijk.

2. *Draagt De Ligt IV bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit?*

Antwoord: Ja De Ligt IV draagt bij aan een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke kwaliteit.

3. *Is de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar?*

Antwoord: Ja de lagenbenadering toont aan dat aantasting van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn.

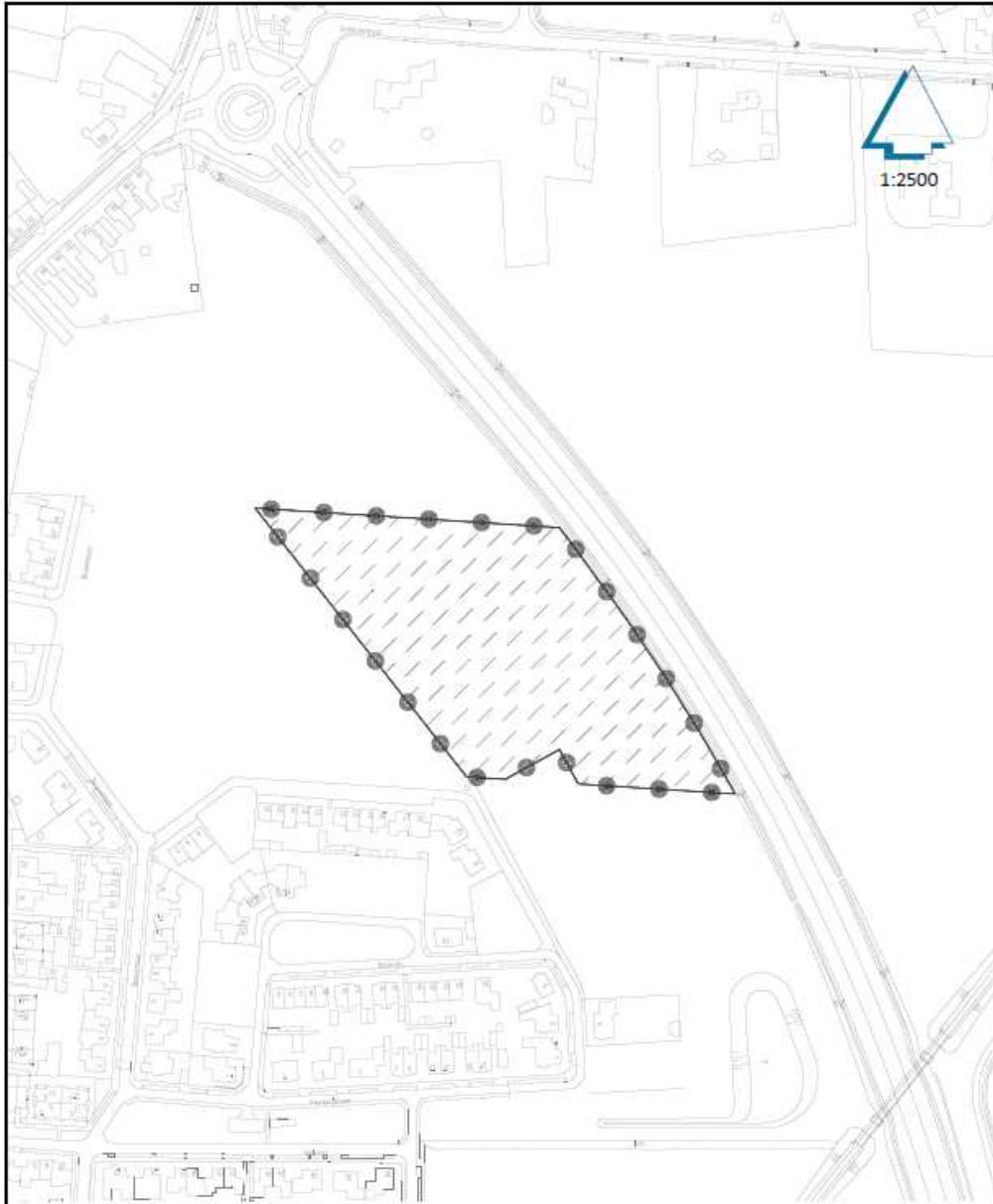
Het college van burgemeester en wethouders verzoekt Gedeputeerde Staten om medewerking te verlenen aan herbegrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ten behoeve van de realisatie van De Ligt IV te Alphen.

### **Verzoek tot herbegrenzing**

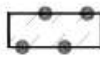
Verzocht wordt om:

Op basis van artikel 8.3 Interim Omgevingsverordening het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van bijgevoegd kaartje. Dit werkingsgebied is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

De procedure wordt conform artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening doorlopen.



1:2500



overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

