

BESTEMMINGSPLAN “Kapelweg 2, Chaam”

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Lijst van indieners

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant
- 2.3 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta

3. Ambtshalve wijziging

- 3.1 Overige zone - attentiezone stiltegebied

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Alphen-Chaam heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan “Kapelweg 2” in Chaam voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omdat de locatie Kapelweg 2 in Chaam. Het bestemmingsplan voorziet in diverse ontwikkelingen, namelijk:

1. Het wijzigen van de hoofdbestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” en de medebestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden” in de bestemming “bedrijf”;
2. Het wijzigen van de hoofdbestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” en de medebestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden” in de bestemming “agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1.
3. Ten aanzien van de herbestemming van intensieve veehouderij worden overtollige agrarische bedrijfsopstallen gesaneerd;
4. Ten behoeve van de beoogde bedrijfsbestemming wordt een aannemersbedrijf van 400 m² en een statische opslag van 950 m² mogelijk gemaakt;
5. Het geheel zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing die is geborgd op de verbeelding met de bestemming “groen – landschappelijke inpassing” en een voorwaardelijke verplichting kent in de planregels.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. lid 1 Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding hiervan zijn vooroverlegreacties ingediend. De onderhavige “nota van vooroverleg” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

1.3 Lijst van indieners

In onderstaande tabel is een overzicht van de indiener van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan

Vooroverlegreacties		
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	5 juli 2021
2	Waterschap Brabantse Delta Bouvignelaan 5 4863 AA Breda	11 mei 2021

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan “Kapelweg 2” samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	Ten aanzien van de statische opslag ontbreekt de behoefte. De provincie verzoekt dit te onderbouwen met het oog op het voorkomen van leegstand	Op dit moment is de statische opslag al grotendeels volgeboekt. Bovendien is er een ontwikkeling gaande waarbij het camper en caravanbezit, mede door de COVID-19 de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen. De vraag naar een statische opslag volgt voornamelijk uit de behoefte van de kern Chaam en Breda-Zuid. Daarnaast zijn er in de gemeente Alphen-Chaam veel campings en recreatiemogelijkheden aanwezig. In relatie tot de vele recreatiemogelijkheden in combinatie met de ligging is er relatief veel behoefte aan stalling. De locatie Kapelweg 2 ligt op ca. 400 meter van de kern Chaam en op relatief korte afstand van Breda, waardoor een stalling van statische goederen op korte afstand gelegen en voorziet in de behoefte.
2.	Op basis van luchtfoto's is geconstateerd dat een deel van de bebouwing al is gesloopt en de statische opslag in 2019 al in gebruik was. De provincie verzoekt om in het ontwerp bestemmingsplan wat de huidige feitelijke situatie is, hoe deze tot stand is gekomen en wat de relatie is met de nu voorliggende ontwikkeling.	Wij hebben op d.d. 19 juni 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de statische opslag en aannemersbedrijf. Daaropvolgend heeft initiatiefnemer al reeds overtollige bebouwing gesloopt en vond de statische opslag al deels plaats. Op d.d. 20 juni 2019 ontvingen wij het eerste concept bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is meermaals beoordeeld, waardoor het enige tijd heeft geduurd voordat ambtelijke goedkeuring op het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en het concept bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) naar de vooroverlegpartners is gestuurd. Het is op dit moment voor eenieder wenselijk om het feitelijke gebruik ook als zodanig te bestemmen, waarin tevens de ontwikkeling van het aannemersbedrijf mee wordt genomen.
3.	De onderbouwing van de ontwikkelrichting (art. 3.73 lov-NB) is erg algemeen en zegt weinig over hoe de gemeente met het gebied wil omgaan en hoe deze ontwikkeling hierin past.	Ten aanzien van de onderbouwing van artikel 3.73 lov-NB is een specifieke gebiedsgerichte benadering gemaakt. In artikel 3.73 wordt verwezen naar de gebiedsgerichte benadering, welke is opgenomen in de toelichting in paragraaf 3.3.2.
4.	Ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is een meerwaardeberekening opgesteld. Naast dat het onduidelijk is of de gesloopte bebouwing mee kan worden genomen in de berekening, valt het op dat het	Zoals al reeds gesteld is onder onze reactie onder 2 is initiatiefnemer voortvarend aan de slag gegaan met de sanering van de agrarische opstallen, terwijl het aanleveren van het bestemmingsplan enige tijd op zich heeft laten wachten. Mede vanwege de

	bedrag van €35 p/m² erg hoog is in vergelijking met de rest van Brabant waar €25 p/m² gangbaar is. Verzocht wordt om met €25 p/m² te rekenen of nader te onderbouwen waarom €35 p/m² aanvaardbaar is. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing merken we op dat op de kaart wordt gesproken over het revitaliseren van de bestaande houtsingels ‘als dat nodig is binnen 2 jaar na vaststelling van het plan’. Dit is een erg vrijblijvende formulering, en onduidelijk is wanneer dat nodig is. Bovendien valt op dat de landschappelijke inpassing relatief op afstand van het bouwperceel wordt gelegd, ingegeven vanuit het feit dat dan gebruik wordt gemaakt van de bestaande groene inpassing. Dit nodigt echter uit om de ruimte tussen de landschappelijke inpassing en het bouwperceel voor bijvoorbeeld buitenopslag aan te wenden. Verzocht wordt om de landschappelijke inpassing strakker om het bouwperceel te leggen.	vele aanpassingen en beoordelingen is het ons inziens rechtmatig om de gesloopte bebouwing mee te nemen in de meerwaardeberekening, waarbij wij de sloop van overvloedige bebouwing als kwaliteitsverbetering zien. Het bedrag van €35 p/m² achten wij inderdaad niet in verhouding met de bedragen die worden genoemd in de rest van Noord-Brabant. Het bedrag is in de meerwaardeberekening aangepast naar €25 p/m². Wij begrijpen daarnaast dat het op afstand gelegen landschappelijke inpassing uitnodigt tot buitenopslag. Om die reden hebben wij enerzijds buitenopslag uitgesloten in de planregels. Daarnaast hebben we het landschappelijk inpassingsplan aangepast. In de nieuwe vorm ligt de landschappelijke inpassing met een houtsingel om de bebouwing heen. De vrijblijvende formulering over het revitaliseren van de houtsingels is aangepast en verduidelijkt.
5.	Tot slot wordt verzocht om de milieuvergunning van de voormalige veehouderij in te trekken.	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen- Chaam ontving op 26 februari 2018 een verzoek van de initiatiefnemer, voor het intrekken van de omgevingsvergunning milieu voor het houden van varkens aan de Kapelweg 2 in Chaam. De vergunning betreft een revisievergunning en is op verleend in 2002. Op 10 oktober heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam besloten, gelet op artikel 2.33, lid 2, onder b van de Wabo, de omgevingsvergunning (activiteit milieu) aan Kapelweg 2 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie L nummers 99 en 100, verleend op 28 november 2011 in te trekken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Regels

- In artikel 3.4.1. strijdig gebruik is de volgende bepaling toegevoegd: “Tevens is buitenopslag ten behoeve van het aanwezige bedrijf niet toegestaan”.

Verbeelding

- De bestemming ‘groen – landschappelijke inpassing’ is aangepast naar aanleiding van het toevoegen van een houtsingel.

Toelichting

- In paragraaf 2.2 van de toelichting is de behoefte voor de statische opslag nader onderbouwd;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting is de feitelijke situatie i.r.t. de beoogde ontwikkeling nader onderbouwd;
- T.a.v. van de gebiedsgerichte benadering is in paragraaf 3.3.2. een nadere motivering opgenomen;

- De landschappelijke inpassing, zoals benoemd op pagina 30 van de toelichting is aangevuld met een nieuwe houtsingel, waardoor de landschappelijke inpassing om de resterende bebouwing heen is gelegen.

Bijlage bij de regels

- Bijlage 2, landschappelijke inpassing is aangepast met een nieuw toe te voegen houtsingel.

Bijlage bij de toelichting

- Bijlage 1, landschappelijke inpassing is aangepast met een nieuw toe te voegen houtsingel.
- In bijlage 2, berekening kwaliteitsverbetering is het bedrag van gesloopte bebouwing aangepast van €35 p/m² naar €25 p/m²;
- Bijlage 2, berekening kwaliteitsverbetering is aangepast n.a.v. van het toevoegen van een nieuwe houtsingel.
- In bijlage 8 is onderhavige nota vooroverleg toegevoegd.

2.3 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
1.	De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een herbestemming van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een aannemingsbedrijf met statische opslag. Er zijn geen relevante wijzigingen in de waterhuishouding. Het waterschap stelt dat de belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen, waardoor een positief wateradvies wordt afgegeven.	Deze reactie nemen we kennisgeving aan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

-

3. Ambtshalve wijziging

3.1 Overige zone - attentiezone stiltegebied

Naar aanleiding van het vooroverleg is ons gebleken dat de locatie Kapelweg 2 in Chaam is gelegen in de provinciale aanduiding “overige zone - attentiezone stiltegebied”. Een verantwoording of een statische opslag en aannemersbedrijf passen binnen deze zone is in het voorontwerp bestemmingsplan “Kapelweg 2” niet opgenomen. Om die reden is, met een akoestisch onderzoek, alsnog gekeken of beoogd planvoornemen hier aan kan voldoen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de beoogde vervolg functies passen binnen de provinciale regels die gelden voor de attentiezone stiltegebied. Het bestemmingsplan “Kapelweg 2” dient naar aanleiding van deze zone op meerdere plekken gewijzigd te worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Regels

In artikel 9 “algemene aanduidingsregels” is de volgende planregeling opgenomen:

Hoofdregel

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone stiltegebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het nastreven van stilte en rust in het stiltegebied.
- b. Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting vanwege een locatie gebonden milieubelastende activiteit ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone stiltegebied' geldt 50 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte
 1. op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het stiltegebied ligt;
 2. op 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 50 meter van de grens van het stiltegebied ligt.
- c. Als grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege een niet locatie gebonden geluidsbron binnen de aanduiding 'overige zone - attentiezone stiltegebied', geldt een geluidsniveau van 50 dB(A) LAeq, 24 uur, op de grens van het stiltegebied.

Uitzonderingen

Het bepaalde in geldt niet voor activiteiten die behoren tot het normale gebruik, beheer en onderhoud van binnen het gebied aanwezige functies en gronden.

Verbeelding

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding “overige zone – attentiezone stiltegebied” toegevoegd.

Toelichting

Op pagina 16 van de toelichting is de onderbouwing opgenomen over de provinciale aanduiding “Attentiezone stiltegebied (artikel 2.40, 2.41 en 2.47)”

Bijlage bij de toelichting

In bijlage 9 is het akoestisch onderzoek toegevoegd.