

Behandelaar:
Telefoonnummer:
Mail:

Uw kenmerk:
Zaaknummer: 421808

Verzonden op: 19 april 2023

Onderwerp: Standpunt principeverzoek

Geachte

Op 9 november 2022 ontvingen wij van u (hierna: initiatiefnemer) een principeverzoek voor de locatie Venweg 2a in Alphen. Wij hebben uw verzoek behandeld en hier een standpunt over ingenomen. Wij deden dit in de vergadering van 11 april 2023.

In deze brief informeren wij u over het ingenomen standpunt en de vervolgprocedure.

Wat is uw verzoek?

In uw verzoek vraagt u toestemming voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' waarbij met gebruikmaking van de Sloopkwaliteitsregeling 325 m² aan bijgebouwen behouden blijft op de locatie Venweg 2a in Alphen.

Wat is ons standpunt?

Wij zijn in principe bereid planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel aan de Venweg 2a, Alphen van 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' waarbij met gebruikmaking van de Sloopkwaliteitsregeling 325 m² aan bijgebouwen behouden blijft.

Welke voorwaarden gelden er?

In de vervolgprocedure moet voldaan worden aan de volgende voorwaarde(n):

- Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te worden beëindigd;
- Initiatiefnemers dienen vóór ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan privaatrechtelijk eigenaar te zijn van het perceel aan de Venweg 2a dan wel nadrukkelijke instemming te hebben van de eigenaar dat hij de gewenste bestemming wil verwezenlijken;
- Voor het bestemmingsplan gelden als basis de regels van het bestemmingsplan 'correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010';
- Het college kan geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, omdat het initiatief niet voldoet aan de voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 4.6.4, onder e van het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve herziening

Buitengebied Alphen Chaam 2010'. De oppervlakte aan resterende bijgebouwen is namelijk groter dan 200 m²;

- De overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, de sleufsilos dient te worden gesaneerd en de overbodige verharding dient te worden verwijderd;
- De locatie dient landschappelijk ingepast te worden. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing dient aanvrager een inrichtingsplan op te stellen waarin sprake is van streekeigen/inheemse beplanting conform de STILA-methode. Tevens dient initiatiefnemer rekening te houden met de ruimtelijke vertrekpunten uit de structuurvisie. De landschappelijke inpassing dient te worden geborgd op de verbeelding met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels;
- Initiatiefnemer en gemeente sluiten een overeenkomst vóór de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- Initiatiefnemer dient een onderzoek milieuzonering volgens de VNG Brochure Milieuzonering uit te voeren;
- Initiatiefnemer dient in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (de diverse planologische en milieu-hygiënische aspecten dienen onderzocht te worden);
- Initiatiefnemer dient te motiveren dat aan de voorwaarden van de Sloopkwaliteitsregeling fase 1 kan worden voldaan. Daaruit moet daarom ook blijken waarom behoefte is aan 'extra' meters bijgebouwen;
- Bij de verdere uitwerking van het plan dient onderzocht te worden of het mogelijk is om de Vlaamse schuur, zoals weergegeven in figuur 5, te behouden op grond van cultuurhistorie en zo ja, op welke wijze het behoud van deze schuur gewaarborgd kan worden;
- Initiatiefnemer dient in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat voldaan kan worden aan de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant en de afspraken uit de 'Kwaliteitsverbetering van landschap in de regio West-Brabant';
- Initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met omwonenden en belanghebbenden;
- De ontwikkeling mag in de aanleg- en gebruiksfase niet leiden tot een depositie van meer dan 0.0 mol stikstof op de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

Wat is de volgende stap?

Nu u ons standpunt kent over uw principeverzoek, is het aan u om te bepalen of u door wilt gaan met uw plan. Indien u door wilt gaan, adviseren wij u een adviesbureau voor ruimtelijke ordening te benaderen dat u kan ondersteunen en adviseren in de procedure. Zij kunnen ook de benodigde documenten, onder andere een (concept) plan opstellen en de noodzakelijke onderzoeken verzorgen.

Let op!

Er is nog geen inzicht in onder andere milieuhygiënische en planologische onderzoeksresultaten. Ook moeten we de reacties van anderen op uw plan afwachten. Wij kunnen het door u gewenste resultaat daarom niet garanderen.

Wat als u niet verder wilt met uw plannen?

Als u besluit om niet met uw plannen door te gaan, hoeft u niets te doen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neem dan contact op met
of per e-mail via

; via telefoon

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam,