

Wijzigingsbesluit ex artikel 3.6 lid a Wro

Onderwerp: Snijderseweg 20 te Chaam
Datum: 28 juni 2016

Inleiding

Voor de percelen aan de Snijderseweg 20 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 118 en 119, is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De heer Van der Net heeft verzocht de bestemming te wijzigen.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bestaat uit een bestemmingsvlak, zijnde bouwvlak van circa 6140 m² en er is één bedrijfswoning toegestaan. De planregels van het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn van toepassing op het bestemmingsvlak van de Snijderseweg 20 te Chaam

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.4. van het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6 lid a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Ruimtelijke onderbouwing

Van de wijzigingsbevoegd kan gebruikt worden gemaakt als wordt voldaan aan een aantal in de betreffende artikelen genoemde voorwaarden.

4.6.4 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- *De percelen hebben de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied'.*
- b Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden- 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- *Conform de bijgevoegde weergave zal het bestemmingsvlak, zijnde bouwvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' verkleind worden voor het bestemmingsvlak 'Wonen'. Het overblijvende deel zal gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.*

- c Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
- *Sinds jaren wordt er ter plaatse al geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. In ieder geval al niet meer sinds 2000, toen de milieuvergunning geheel is ingetrokken.*
- d Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- *Op de een of andere manier is agrarisch gebruik van een dergelijke locatie altijd wel mogelijk is. Deze voorwaarde is een standaardbepaling die eigenlijk in elk bestemmingsplan is te vinden. Het is echter gemeentelijk beleid dat niet te eng aan deze voorwaarde wordt getoetst en dat de situatie en wens van de eigenaren in relatie tot het woon- en leefklimaat en voorwaarde f bepalend is voor het al dan niet verlenen van medewerking.*
- e De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- *De oppervlakte bijgebouwen bedraagt momenteel al niet meer dan 200 m². Er dient dus niet meer gesloopt te worden.*
- f De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- *De naastgelegen veehouderij, Snijderseweg 20a, is een varkenshouderij. Deze is al enige jaren niet meer als zodanig gebruikt, in ieder geval niet sinds 2010. Er is een vergunning voor het houden van maximaal 488 vleesvarkens. De toezichthouder acht het niet aannemelijk dat vanwege de staat van onderhoud, huisvestingsregels en het feit dat het object te koop staat er nog dieren in kunnen worden gehouden. De afstand tussen de woning op nummer 20 en de stal op nummer 20a is ongeveer 111 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is er sprake van een minimale afstand van 50 meter in het buitengebied. Er kan dus geconcludeerd worden dat het wijzigen van de bestemming van de woning op nummer 20 geen onevenredige belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarisch bedrijf.*
- g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- *De achtergrondbelasting betreffende geur is ter plaatse op een aanvaardbaar niveau voor het woon- en leefklimaat.*
- h De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- *De aanwezige waarden zullen niet onevenredig aangetast worden. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone' worden overgenomen.*

Daarnaast dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in artikel 3 en artikel 6.7 onder 5 van de provinciale Verordening Ruimte 2014.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het voorliggende plan betreft een wijziging van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen. Het bestaande bestemmingsvlak zal verkleind worden van circa 6.140 m² naar 3.200 m². Het nieuwe bestemmingsvlak is zo vormgegeven dat de bijgebouwen en de paardenbak binnen het bestemmingsvlak gelegen zijn. De overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt, momenteel is niet meer dan 200m² aan bijgebouwen aanwezig op het bestemmingsvlak. Kijkend naar het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant is bij deze ontwikkeling sprake van categorie 2.

In het kader van Groen Blauw Stimuleringskader Noord Brabant heeft de heer Van der Net reeds in 2011 een landschappelijk inpassingsplan op laten stellen door de heer Braat van Brabants Landschap. Het plan betreft o.a. het aanplanten van een bosplantsoen en laanbomen en het bewerken van de bodem. Deze landschappelijke aanpassingen worden gezien als de gewenste kwaliteitsverbetering. Bij de Dienst Regelingen, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is door de heer Van der Net een aanvraag voor subsidie ingediend. De inpassing van het landschap is reed gerealiseerd. In de bestemmingsregels zal een kwalitatieve verplichting opgenomen worden om de instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Het landschappelijk inpassingsplan en de beslissing op de subsidieaanvraag zijn als bijlage opgenomen. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.

6.7 Wonen

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuw vestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - De woning zal niet gesplitst worden in meerdere woonfuncties.
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - De oppervlakte bijgebouwen bedraagt momenteel al niet meer dan 200 m². Er dient dus niet meer gesloopt te worden.

Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient een wijzigingsbevoegdheid digitaal te worden verbeeld en ontsloten te worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Middels dit ontwerpbesluit wordt het wijzigingsbesluit 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, wijziging Snijderseweg 20' ter inzage gelegd. De verbeelding van de locatie is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en is tevens bij dit ontwerp wijzigingsbesluit gevoegd. Voor de nieuwe bestemming 'Wonen' gelden de regels van artikel 23 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Dit ontwerp wijzigingsbesluit dient als toelichting op het plan.

Het ontwerp wijzigingsbesluit ligt gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. De terinzagelegging is tevoren bekend gemaakt door middel van publicatie in de

Staatscourant en het weekblad "Ons Weekblad", waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging is tevens aangekondigd door publicatie op de gemeentelijke website.

Vooroverlegreacties

De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn gevraagd om een vooroverlegreactie.

Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp wijzigingsbesluit.

Provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het plan op enkele onderdelen nog niet geheel voldoet aan de regels van de Verordening. In het voorontwerpbesluit is strijdigheid in de opgenomen bestaande en nieuwe oppervlakten. Het verzoek is om die omissie te herstellen.

Het voorontwerp plan voorziet in een landschappelijke inrichting van de directe omgeving volgens een overgelegd inrichtingsplan. Er ontbreekt echter een onderbouwing van de vereiste kwaliteitsverbetering en de zekerheidstelling van aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering dient nog te worden geborgd.

De vooroverlegreacties geven aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp op voornoemde punten. In de bij dit besluit behorende toelichting is dit uitgebreid uiteengezet.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschade die door het plan veroorzaakt zou kunnen worden te verhalen. Voor dit bestemmingsplan is slechts sprake van kosten voor ambtelijke bijstand ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht, het verhaal van kosten zijn dus reeds anderszins verzekerd. De verschuldigde leges zijn reeds door de initiatiefnemer voldaan. Er behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan.

Procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient een wijzigingsbevoegdheid digitaal te worden verbeeld en ontsloten te worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het wijzigingsbesluit 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010, wijziging Snijderseweg 20' zal ter inzage worden gelegd. De verbeelding van de locatie is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. De regels van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn van toepassing op het gewijzigde bestemmingsvlak. Dit wijzigingsbesluit dient als toelichting op het plan.

Het wijzigingsbesluit ligt gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. De terinzagelegging is tevoren bekend gemaakt door middel van publicatie op de gemeentelijke website en het weekblad "Ons Weekblad", waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het instellen van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Bijlagen

1. Weergave aanpassing bestemmingsvlak
2. Landschappelijk inpassingsplan inclusief aanvraagformulier Groen Blauw Stimuleringskader Noord Brabant
3. Beslissing op de subsidieaanvraag Groen Blauw Stimuleringskader Noord Brabant

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 4.6.4. van het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6, lid a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

- Het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingsvlak zijnde bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de percelen aan de Snijderseweg 20 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 118 en 119 door
 - o het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'.
 - o de volgende kwalitatieve verplichting op te nemen:
23.3.3 Instandhouding landschappelijke inpassing
1. De landschappelijke inpassing van de bestemming wonen op de gronden met de bestemming "Wonen", "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Snijderseweg 20 te Chaam, moet voor 21 juni 2016 zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het wijzigingsbesluit en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Alphen, 28 juni 2016

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



mr. J.W.M.S. Minses
burgemeester