

Wijzigingsbesluit ex artikel 3.6 lid a Wro

Onderwerp: Wildertstraat 7 te Chaam
Datum: 22 november 2016

Inleiding

Voor het perceel aan de Wilderstraat 7 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 435, is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om aan de bestemming wonen de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van de splitsing van de woning in twee woningen. De heer J. de Haas heeft om de splitsing verzocht.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen'. Het bestaat uit een bestemmingsvlak, zijnde bouwvlak van circa 28000 m² en er is één woning toegestaan. Op 19 april 2016 is het bestemmingsplan "Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010" in werking getreden. De planregels van dit plan zijn van toepassing op Wildertstraat 7 te Chaam.

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 23.5.1 van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6 lid a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd om aan de bestemming 'Wonen' de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van splitsing van de woning in twee woningen.

Ruimtelijke onderbouwing

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

- a) Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij met aantoonbare cultuurhistorische waarde betreft.
 - Wildertstraat 7 te Chaam is vanwege zijn cultuurhistorische waarde door de gemeente in 2003 aangewezen als gemeentelijk monument. In de bijgevoegde redengevende omschrijving is de cultuurhistorische waarde van het object nader omschreven.
- b) De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
 - De oppervlakte van de boerderij is circa 285 m². Na splitsing betreft het aandeel van De Haas circa 688 m³ en het aandeel Boersma circa 439 m³.
- c) Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan.
 - Door de splitsing zal de woning in twee woningen worden gesplitst. Op bijgevoegde kadastrale tekening is de splitsing weergegeven. De woningen hebben een wooninhoud van 688 m³ en 439 m³.

- d) Bij de wijziging wordt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op het bouwvlak opgenomen.
- Op de verbeelding zal deze aanduiding opgenomen worden.
- e) Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie.
- Het initiatief voorziet in het behoud van het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij. Het bestaande woongedeelte in het deel aan de weg gelegen van de woonboerderij (deel de Haas) wordt niet gerenoveerd.
 - Het oostelijk deel van de woonboerderij (deel Boersma) wordt (intern)deels volledig gerenoveerd om een tweede wooneenheid te realiseren. De cultuurhistorische waarde van de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij wordt daarbij niet aangetast.
 - Indien uit de aanvraag omgevingsvergunning bouwen blijkt dat cultuurhistorische waarden aangetast worden zal de Monumentencommissie (ondergebracht bij Adviescommissie Monumenten en Ruimtelijke Kwaliteit Brabant) ingeschakeld worden om advies uit te brengen.
- f) De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- De huidige bestemming, ligging en omvang van de woonboerderij zal niet worden gewijzigd waardoor deze wijziging geen beperking oplevert voor omliggende bedrijven.
- g) De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- In het kader van het opstellen van de MER voor het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam is de actuele situatie Emissie in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de geurhinder voor deze locatie valt in de categorie 5 – 10 ouE. Dit wordt gezien als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- h) De oppervlakte bijgebouwen bij de woningen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- Op dit moment is er minder dan 200m² aan oppervlakte bijgebouwen aanwezig.

Provinciale verordening Ruimte

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit.

Het bestemmingsvlak heeft een grootte van circa 2850 m² en zal niet worden vergroot. Aan het bestemmingsvlak zullen de aanduiding maximale wooneenheden '2' en de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' worden toegevoegd. De oppervlakte bijgebouwen is minder dan 200 m².

De regio West-Brabant heeft in haar afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap vastgelegd op welke wijze aan artikel 3.2 Verordening Ruimte invulling gegeven kan worden. In het afsprakenkader worden 3 categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Conform het afsprakenkader is hier sprake van een categorie 1- ontwikkeling. Er is sprake van het splitsen in meerdere woonfuncties in een monumentale woonboerderij. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering geëist.

Door het splitsen van het perceel en de woning kan in de toekomst de indeling van de tuin gaan veranderen. Als eerste de opgang om het perceel te bereiken. Woning 7 zal ongewijzigd blijven qua oprit en ingang van de woning. Woning 7A zal een hoofdingang krijgen als overloop van woning 7 en een eigen achteringang als overloop van het pad van de familie Honcoop Wildertstraat 3.

Aan de zijkant van het perceel ligt een toegangsweg voor nummer 5, deze toegangsweg geeft ook toegang tot het perceel van 7A. Hier kan dus ook een eigen parkeerplek worden gerealiseerd zonder dat daar aanpassingen van de weg voor nodig zijn. De toegangsweg is eigendom van nummer 3 en er zal een recht van overpad via de notaris worden vastgelegd.

De afgelopen jaren is de tuin flink aangepakt, er is een nieuwe beukenhaag gekomen als afscheiding tussen het perceel en het daarachter gelegen weiland. Dit soort heg wordt veel gebruikt in de omgeving! Ook zijn er een tiental nieuwe laagstam fruitbomen geplant en diverse struiken en planten om nieuwe borders te creëren. Ook is er een nieuwe walnoot gepland op de hoek van het perceel. Dit alles zorgt ervoor dat de tuin aansluit op de omgeving en het achterliggende bos.

Via Erfbeplanting zijn destijds bomen en struiken toegevoegd die in deze streek voorkomen (meidoorn, elzen, berken, vlierbes) en door de eigenaar van het pand zijn rode bessen, zwarte bessen, frambozen, kruisbessen en hoogstamfruitbomen e.d. gepland (aan de zuid kant). Deze blijven behouden. Na de splitsing zal de tuin verder worden ontwikkeld en zullen er meer laagstam fruitbomen en borders met struiken en planten worden aangelegd. Ook zal er nog een deel beukenhaag worden aangeplant als grens tussen het weiland en het perceel 7A.

7.7 Wonen

Lid 3 onder b:

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

- Wildertstraat 7 te Chaam is vanwege zijn cultuurhistorische waarde door de gemeente in 2003 aangewezen als gemeentelijk monument. In de bijgevoegde redengevende omschrijving is de cultuurhistorische waarde van het object nader omschreven. De bestaande langgevelboerderij zal worden gesplitst. Er is geen sprake van nieuwvestiging.
- De boerderijsplitsing draagt bij aan het gebruik en behoud van de woonboerderij. De woonboerderij kent nu een woon gedeelte nummer 7 en een schuurgedeelte dat straks onder nummer 7A zal vallen. Dit schuurgedeelte wordt gebruikt als opslagruimte en is dan ook niet op hetzelfde niveau verbouwd als het woninggedeelte. Door de splitsing wordt er meer gefocust op het eigen gedeelte van de woonboerderij en zal de schuur op termijn verbouwd gaan worden tot woonruimte. Hierdoor zal het niveau van afwerking en onderhoud aanzienlijk stijgen en ook beter worden bijgehouden. De gebinten in de schuur zijn nu deels onderhevig aan vocht, wind en houtwormen.
- Na het verbouwen van de schuur zullen de gebinten in een afgesloten verwarmde ruimte komen te staan waardoor verdere achteruitgang wordt vermeden en de gebinten bewaard blijven. Zo zal er een houtbehandeling tegen houtworm worden gedaan waardoor de balken tien jaar beschermd zijn en de aanwezige houtwormen worden gedood. Bij een verbouwing zullen alle gebinten in het zicht komen te zitten en niet worden weggewerkt in muren of plafonds, hierdoor zal altijd de hoofdconstructie zichtbaar blijven zodat de kenmerken van een boerderij gewaarborgd blijven.

Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn gevraagd voor een vooroverlegreactie.

Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven 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 compleet is. In het voorontwerpbesluit is aangegeven dat de monumentale boerderij de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" krijgt. In het voorontwerpbesluit is deze aanduiding niet op de verbeelding opgenomen. Ook ontbreekt de redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument.

De vooroverlegreacties geven aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp op voornoemde punten. In dit besluit is deze omissie herstelt. Op de verbeelding is de aanduiding cultuurhistorisch waardevol opgenomen. In de bijlage van dit besluit is de redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument weergegeven.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 27 september tot en met 7 november ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ambtelijk gezien geen aanleiding om het wijzigingsplan nog aan te passen.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschade die door het plan veroorzaakt zou kunnen worden te verhalen. Voor deze bestemmingswijziging is slechts sprake van kosten voor ambtelijke bijstand ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Deze kosten zijn op grond van de legesverordening in rekening gebracht, het verhaal van kosten zijn dus reeds anderszins verzekerd. De verschuldigde leges worden op kort termijn door de initiatiefnemer voldaan. Er behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor de wijziging van het 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 Wildertstraat 7' 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

16ink16793	Tekeningen waaronder landschappelijke inpassing en splitsing
16int06644	Verbeelding bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', locatie Wildertstraat 7 Chaam
16ink13083	Redengevende omschrijving gemeentelijk monument.

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 23.5.1 van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6, lid a van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

- Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij op het perceel aan de Wildertstraat 7 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 435 door aan de bestemming wonen de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van de splitsing van de woning in twee woningen met de functieaanduiding cultuurhistorische waarden.

Alphen, 22 november 2016

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



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

b.a.
locoburgemeester
C.F. Janssen. Janssen