

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Kloosterstraat 19 in Chaam

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam gaf op 19 maart 2019 ontwerp wijzigingsplan Kloosterstraat 19 in Chaam vrij voor de ter inzagelegging. Het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 maart 2019 tot en met 6 mei 2019. Er is 1 zienswijzen ingediend. De zienswijzen is ontvankelijk. Kort en zakelijk samengevat houdt de zienswijzen het volgende in.

Reclamant 1 Ontvangen op: 5 mei 2019	1A. Het is voor reclamant onduidelijk voor wie de paardenstal van 200 m² bedoeld is. 1B. Geregeld verhuurt initiatiefnemer een deel van het erf aan zijn dochter. Ze parkeert meermaals een paardentrailer op het perceel. Ook wordt vaak een auto gebruikt waarop de benaming "Koetshuys" te vinden is. Het Koetshuys is een appartement dat via Airbnb wordt verhuurd. Daarnaast werkt de dochter als instructeur en verzorgt ze cursussen voor paardenbezitters. Reclamant heeft daarom de maximale mogelijkheden bekeken van de bestemming 'wonen' inclusief beroep/bedrijf aan huis, woonboerderijsplitsing en de mogelijkheden om 100 m² aan Bed and Breakfast te verhuren.
	2A. Het mogelijk maken van de functie wonen, woonboerderijsplitsing, een gebouw van 200m² en mogelijk paardenonderwijs is teveel om via een wijzigingsbesluit naar de bestemming wonen planologisch mogelijk te maken. 2B. B&W is niet bevoegd gezag om een dergelijke wijziging te regelen. Dit kan alleen met een partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad.
	3A. Het mogelijk maken van de functie wonen, boerderijsplitsing, een gebouw van 200 m² als paardenstalling en paardenonderwijs is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord woon- en leefklimaat.
	4A. Een paardenstal/garage voor circa 12 paarden en 2 auto's kan een inrichting zijn in de zin van het activiteitenbesluit. 4B. In de toelichting is niet aangegeven hoe aan de eisen van het activiteitenbesluit voldaan kan worden. De wijziging van de bestemming is niet uitvoerbaar en kan daardoor niet worden vastgesteld.
	5A. Bij een paardenstal van 200 m² hoort ook een mesthoop. Waar wordt deze gesitueerd. De mesthoop ontbreekt op de inrichtingsschets. 5B. Daarnaast ontbreekt de motivering omtrent geur.
	6A. Bij een paardenstal van 200 m² wordt vaak een rijbak gemaakt. Onduidelijk is waar deze wordt gesitueerd. Kan de rijbak van een overkapping worden voorzien? Daarnaast is onduidelijk hoe aan de regels voor fijnstof kan worden voldaan. 6B. In het Chaamse bos is veel overlast van dazen. Een rijbak is daardoor bijna noodzakelijk. Op de inrichtingsschets is geen rijbak te zien. Daarnaast is de vraag of een rijbak kan worden overdekt met een overkapping waar daarna wanden in worden geplaatst.
	7A. Is de bestaande bedrijfswoning een woonboerderij en kan deze zodra deze een burgerwoning is worden gesplitst? 7B. De Verordening Ruimte lijkt ruimte te bieden voor woonboerderijsplitsing. Onduidelijk is of de woning gesplitst kan worden. De woning is ruim genoeg voor 2 woonfuncties en een paar Bed and Breakfastkamers.
	8A. De inrichtingsschets is onduidelijk. Op het erfbeplantingsplan dienen de begrippen struweelhaag e.d. duidelijk te worden omschreven inclusief hoogte, lengte en breedte. Daarnaast dient de situering duidelijk vast te liggen, bijvoorbeeld door het opnemen van een groenelement.
	9A. Het bouwblok is groter dan de regels toegestaan. Het bouwblok is te groot gelet op de huidige en wenselijke bebouwing en is onregelmatig gevormd.
	10A. Is een bed and Breakfast mogelijk? 10B. Reclamant is van mening dat 100 m² logeeraccommodatie een bedrijvigheid is en in strijd is met artikel 6.7 van de Verordening ruimte.
	11A. Waarom is geen erfbeplanting bij alle erf grenzen voorzien op grond van de initiatiefnemer? 11B. Het is wenselijk om overal voldoende erfbeplanting aan te brengen in plaats van de huidige beplanting te behouden terwijl deze niet goed gedijt vanwege de aanwezige bestrating.

	12A. De geplande schuilhut ligt te dicht bij Kloosterstraat 21 12B. In de toelichting is niet gemotiveerd hoe voldaan kan worden aan geureisen en hoe vliegenoverlast kan worden volkomen.
	13A. Wat is de samenhang tussen het erfbeplantingsplan en de aangetekende brief van de eigenaar over de bestaande bomen? 13B. In de brief wordt gesteld dat de bomen op de Kloosterstraat 21 in de buurt van de erfgrens moeten worden gekapt. 13C. In het erfbeplantingsplan van initiatiefnemer staat dat er een struweelhaag wordt geplant op de erfgrens, zonder dat reclamant daar toestemming voor heeft gegeven. 13D. Het lijkt reclamant zinnig om de erfgrens door het kadaster te laten reconstrueren.
	14A. De Verordening ruimte stelt dat overtollige bebouwing gesloopt moet worden. De reeds bestaande woning hoeft geen 200 m² aan bijgebouwen te hebben. Reclamant is van mening dat de huidige bebouwing gesloopt moet worden en stelt een maximum van 75 m² voor bijgebouwen.
	15A. Waarom is er een boomgaard voorzien recht voor het slaapkamerraam van Kloosterstraat 21? 15B. Onduidelijk is hoe de zoon van reclamant zonder voldoende daglichtinval zijn huiswerk verantwoord kan worden.
	16A. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 bestemming bedrijf is te weinig begrensd. 16B. De wijzigingsbevoegdheid geldt voor alle bedrijfspercelen waarbij onvoldoende is nagegaan of een wijziging naar wonen inclusief boerderijsplitsing, 100 m² logies, bedrijf aan huis en beroep aan huis in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
	17A. De bestemmingen Wonen en Bedrijf in bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn onverbindend, omdat niet is nagegaan of een cumulatie van 100m² logies, bedrijf aan huis en beroep aan huis en woonboerderijsplitsing verenigbaar is met de aard van de bestemming Wonen (namelijk bewoning door een gezin), en bestemming Bedrijf (namelijk het voeren van een bedrijf).

Onze reactie	1A. In de inrichtingsschets, welke is bijgevoegd bij de regels in bijlage 1 is aangegeven dat er een bijgebouw en een schuilstal komt. In het wijzigingsplan is het aantal bijgebouwen (inclusief schuilstal) vastgelegd op 200 m². Onbekend is waarom reclamant van mening is dat het bijgebouw op het perceel in zijn geheel wordt gebruikt als paardenstal als dit ook kan dienen als privé-opslag van de aanvrager. Dit is immers weergegeven in de toelichting van het wijzigingsplan. Er bestaat weliswaar de mogelijkheid om bijvoorbeeld een paardenbox te realiseren in de schuur, het is vooralsnog niet de intentie om het gehele bijgebouw in te richten als paardenstal. 1B. We nemen dit punt voor kennisgeving aan. 2A. Het mogelijk maken van de bedrijfsmatige exploitatie van paardenonderwijs valt inderdaad niet binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid. Indien sprake zou zijn van woonboerderijsplitsing in het kader van behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan dit wel onder de bevoegdheid van het college liggen. In dit wijzigingsplan wordt enkel de bestemming 'bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Er is geen sprake van woningsplitsing en paardenonderwijs. In het wijzigingsplan zijn bovendien geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken. Feit dat een familielid werkzaam is met paarden, betekent niet automatisch dat dit allemaal op de locatie Kloosterstraat 19 plaatsvindt. Daar leent de locatie zich niet voor en wordt bovendien niet planologisch mogelijk gemaakt. Aangezien het wijzigingsplan enkel voorziet in het wijzigen naar de bestemming 'wonen' en wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (correctieve herziening) Buitengebied Alphen-Chaam ligt de bevoegdheid voor vaststelling bij het college van Burgemeester en Wethouders en niet bij de gemeenteraad. 2B. Voor onze reactie verwijzen we naar 2A. 3A. Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar de bestemming 'wonen'. Juist het wijzigen van bestemming 'bedrijf' naar de bestemming 'wonen' zorgt ervoor dat er geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk zijn en dat daardoor de eventuele milieuhinder verdwijnt. Er worden bovendien geen bedrijfsmatige activiteiten voor paarden mogelijk gemaakt. In de toelichting van het wijzigingsplan is daarnaast voldoende gemotiveerd dat bij de wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 4A. Het houden van 12 paarden valt inderdaad onder het activiteitenbesluit. 4B. Op basis van het activiteitenbesluit is het toegestaan dat initiatiefnemer maximaal 4 paarden op locatie mag hebben. Initiatiefnemer heeft aangegeven momenteel 3 paarden in zijn bezit te hebben. In artikel 1.1 van de Wet milieubeheer en artikel 1.18 lid 2 van het activiteitenbesluit milieu blijkt dat indien er minder dan 5 paarden worden gehouden er geen sprake is van een 'inrichting'. Daardoor gelden geen emissiefactoren, geurcontouren en richtafstanden. Daarmee voldoet het wijzigingsplan aan de eisen voor een acceptabel woon- en leefklimaat en is voldoende onderbouwd dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor is het plan uitvoerbaar en kan het worden vastgesteld. 5A. Ook bij het hobbymatig houden van paarden hoort een mesthoop. De locatie van de mesthoop is toegevoegd op de inrichtingsschets. Om zo min mogelijk (geur) hinder te veroorzaken wordt de mesthoop geplaatst achter de aardewal. Hierdoor verdwijnt de mesthoop zoveel mogelijk uit het zicht en hebben omliggende burgerwoningen zo min mogelijk geuroverlast. 5B. Op basis van de nationale regelgeving over vaste mestopslag geldt tevens de Wet milieubeheer en het activiteitenbesluit. In principe geldt dat de mesthoop niet meer dan 3m³ mag bedragen. Is de mesthoop groter dan kan dit alsnog worden gezien als een inrichting. Bij het hobbymatig houden van dieren zal de mesthoop niet meer dan 3m³ bedragen. Aanvrager zal daar zorg voor dragen. Zoals eerder gesteld is, zolang er geen sprake is van een inrichting is toetsing aan geureisen niet noodzakelijk. 6A. Het wijzigingsplan voorziet niet in de realisatie van een paardenbak. Een paardenbak wordt niet hetzelfde beoordeeld als een overkapping. In het bestemmingsplan 'correctieve herziening Buitengebied 2010' wordt een overkapping beoordeeld als een gebouw. Volgens vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2016:807) wordt een paardenbak inclusief omheining gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijde. Indien een paardenbak met wanden en dak wordt gerealiseerd is er echter sprake van een gebouw. Dit gebouw mag enkel binnen het
----------------------------	---

	bouwwak worden gerealiseerd. Zoals eerder gesteld mag het maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 200 m² bedragen. Gezien de omvang van het bouwwak is het geen reële mogelijkheid om op de locatie een paardenbak te realiseren. Omdat er geen sprake is van een inrichting in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer is het niet noodzakelijk om te toetsen aan de normen voor fijnstof. 6B. Voor onze reactie verwijzen we naar 6A.
	7A. Bij het wijzigen naar de bestemming 'wonen' wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een woningsplitsing. Ter plaatse is één woning toegestaan. 7B. De Verordening ruimte Noord-Brabant biedt enkel de mogelijkheid van woningsplitsing als het pand cultuurhistorische waarde heeft. Dit is in het geval van Kloosterstraat 19 niet aan orde. Woningsplitsing is daardoor planologisch niet mogelijk. Indien later wordt aangetoond dat de reeds bestaande woning toch cultuurhistorische waarde heeft, zal opnieuw een afweging plaats moeten vinden of dit ruimtelijk wenselijk is en moet een eventuele ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden om woningsplitsing te bewerkstelligen.
	8A. De algemene definitie van een struweelhaag is dat een lijnvormig landschapselement vormt met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken die vrijuit mogen groeien. Daardoor ontstaat een weelderige haag. Om duidelijkheid te geven over de haag is het inpassingsplan hierop aangepast. De hoogte / breedte, plansoort en plantverband is toegevoegd. Daarnaast is er specifiek gekozen om het erfbeplantingsplan niet te bestemmen als 'groenelement'. Het is bovendien juridisch niet mogelijk, omdat de wijzigingsbevoegdheid geen mogelijkheden biedt om de bestemming 'groen' op te nemen. Er is daarom in onderhavig geval gekozen voor een functieaanduiding. Het inpassingsplan is bijgevoegd bij de regels van het wijzigingsplan. In de regels is hier een voorwaardelijke verplichting voor opgenomen. Daarmee is de locatie, de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.
	9A. Binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied 2010' zijn geen regels opgenomen over de grootte van het bouwwak. Onduidelijk is waarom reclamant van mening is dat het bouwwak groter is dan de regels die dit toestaan. De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid stelt enkel dat het bestemmingsvlak moet worden verkleind tot de voormalige bedrijfswoning, erf, tuin en verharding. In onderhavig geval is dat gebeurd. Het bouwwak heeft een grootte van ca. 0.2 ha. Dit is niet onevenredig groot en vergelijkbaar met andere bouwwakken in de bestemming 'wonen' in de omgeving. Aangezien ook de beoogde schuilhut binnen het bouwwak voor 'wonen' moet liggen, heeft het bouwwak een onregelmatige vorm.
	10A. In het wijzigingsplan wordt in artikel 4 'wonen' verwezen dat de regels behorende bij artikel 23 van het moederplan 'correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 van toepassing zijn. Binnen artikel 23.1 lid B is binnen de bestemming 'wonen' het rechtstreeks toegestaan om ter plaatse een Bed and Breakfast te exploiteren, zolang het bruto-vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 100 m². Hetgeen is direct toegestaan, omdat het gezien wordt als ondergeschikte activiteit van het 'wonen'. 10B. Het is daarom onduidelijk waarom reclamant van mening is dat een Bed and Breakfast in strijd is met de regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn geen regels opgenomen over een Bed and breakfast bij een woonfunctie.
	11A. Gezien het inpassingsplan wordt nagenoeg langs alle erf grenzen begroeiing aangebracht. Daar waar geen begroeiing is ingetekend, is al reeds begroeiing aanwezig. 11B. Deze opmerking nemen we voor kennisgeving aan.
	12A. De locatie van de schuilstal is expliciet gekozen, zodat hij tegen het tuinhuisje van reclamant aan ligt, waarvoor eventuele hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De opening van de schuilhut is gericht op het weiland, waardoor geen sprake is van onevenredige geurhinder en wordt overlast door vliegen zoveel mogelijk voorkomen. 12B. Zoals eerder gesteld betreft het geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer of het activiteitenbesluit 'milieu'. Hierdoor is toetsing aan de geureisen niet noodzakelijk.

	13A. Tussen de aangetekende brief en het erfbeplantingsplan is in beginsel geen samenhang. In de brief die reclamant aanhaalt, is enkel verzocht om de overhangende takken te snoeien, zodat het achterliggende weiland gemaaid kan worden. Enerzijds om de betreffende maaimachine geen schade toe brengen, anderzijds om tevens geen onevenredige schade toe te brengen aan de bomen op het perceel van reclamant. Het verzoek tot snoeien van de takken heeft echter verder geen juridisch-planologische binding met voorliggend wijzigingsplan. 13B. De bomen welke zijn aangeplant op de Kloosterstraat 21 hebben geen planologisch-juridische binding met voorliggend wijzigingsplan. Op basis van het wijzigingsplan hoeven de wonen niet gekapt te worden. 13C. In overleg met de initiatiefnemer is aangegeven dat de struweelhaag niet exact op de perceelgrens wordt aangelegd. De bestaande begroeiing van reclamant kan daardoor worden gehandhaafd. 13D. Dit punt nemen we voor kennisgeving aan. 14A. De Verordening ruimte Noord-Brabant stelt inderdaad dat overtollige bebouwing gesaneerd moet worden. Wat precies onder overtollige bebouwing wordt verstaan is niet nader gemotiveerd. Echter, binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'correctieve herziening buitengebied Alphen-Chaam 2010' is vastgelegd dat bij planwijziging naar de bestemming 'wonen' het aantal bijgebouwen maximaal 200 m² mag bedragen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. We zien geen reden om hier van af te wijken. 15A. Initiatiefnemer wenst op de locatie fruitbomen te plaatsen. Onduidelijk is waarom reclamant van mening is dat de fruitbomen de lichtinval verminderen, terwijl jarenlang op de locatie Kloosterstraat 21 een hoge haag van enkele meters heeft gestaan. Desondanks wil initiatiefnemer meedenken met reclamant. Daarom zijn laagstam fruitbomen opgenomen op het erfbeplantingsplan. Laagstam fruitbomen worden slechts ca. 2,5 m hoog. Om de laagstam fruitbomen juridisch te verankeren is deze specifiek opgenomen in het inpassingsplan. Het wijzigingsplan is daarop gewijzigd. 15B. Voor onze reactie verwijzen we naar punt 15A. 16A. De wijzigingsbevoegdheid is niet te weinig begrensd. Er gelden namelijk specifieke voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. 16B. Bij het opstellen van het bestemmingsplan '(correctieve) herziening Buitengebied Alphen-Chaam is geoordeeld dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk acceptabel is. De planologische aanvaardbaarheid (ruimtelijke afweging) dient enkel bij een specifieke wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen (ECLI:NL:RVS:2015:2069, r.o. 9.1). Bij het opnemen van een generieke wijzigingsbevoegdheid (bijv. van de bestemming 'bedrijf' naar de bestemming 'wonen') is een nadere onderzoeksplicht voor elk perceel bij elke mogelijke wijziging niet noodzakelijk. Dit blijkt onder meer uit jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2016:2285, r.o. 12.2). Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan opgestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van het wijzigingsplan na gegaan moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet op voorhand voor elk perceel uitgezocht moet worden of bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening wordt uiteindelijk aangetoond bij de onderbouwing van het wijzigingsplan. Dat is in onderhavig geval ook gebeurd. De exceptieve toets is daarnaast enkel mogelijk op een concrete rechtsregel. Het aandragen van het argument 'een goede ruimtelijke ordening' is onbepaald en kan in beginsel niet leiden tot een evidente strijd met een hogere regeling of bij algemene rechtsbeginselen. Bovendien is inhoudelijk al eerder gesteld dat het wijzigingsplan geen woningsplitsing mogelijk maakt. Daarnaast gelden nog specifieke gebruiksregels zodat is geborgd dat aan-huis-gebonden-beroepen of bedrijven ten alle tijden ondergeschikt blijft aan de woonbestemming. Het maximale oppervlakte dat is toegestaan voor een aan-huis-
--	--

	gebonden-beroep en/of bedrijf bedraagt 50 m². Voor een bed and breakfast geldt dat maximaal 100 m² gebruikt mag worden. In onderhavig geval is het bruto vloeroppervlak (woning en bijgebouw) circa 500 m². Indien initiatiefnemer al 150 m² van de woning zou benutten voor een aan-huis-gebonden bedrijf / beroep en een bed and breakfast dan betreft dit circa 30% van het oppervlak aan gebouwen op het perceel. Op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2002:AE6196, r.o. 2.6 en ECLI:NL:RVS:2012:BV3194, r.o. 2.4) wordt zelfs bij het gebruik van 40% van het oppervlak aan gebouwen voor een aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf als ruimtelijk ondergeschikt gezien bij een woonbestemming. 17A. Reclamant doet een beroep op een onverbindend verklaring van de cumulatie van 100 m² logies, een beroep/bedrijf aan huis en woningsplitsing. Een dergelijke verklaring kunnen wij als gemeente Alphen-Chaam niet afgeven. Die bevoegdheid ligt enkel bij een bestuursrechter. Het verzoek tot de onverbindend verklaring nemen we daarom voor kennisgeving aan.
Conclusie:	De zienswijzen is gegrond op basis van het landschappelijk inpassingsplan. De rest van de aangehaalde punten zijn ongegrond. Deze zienswijze leidt tot wijzigingen in het wijzigingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op het inpassingsplan, welke behoort als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan. De volgende punten zijn extra opgenomen. - De mesthoop is extra opgenomen; - De fruitbomen zijn gewijzigd in laagstam fruitbomen met soorten, hoeveelheden en maximale hoogte; - De hoogte, plansoort, en hoeveelheden van de struweelhagen zijn opgenomen; - De struweelhaag zijn op afstand van een minimaal 1,50 meter geplaatst van de perceelgrens