

Beste Buur

Op verzoek van de gemeente brengen wij u op de hoogte van onze plannen.

Wij hebben een bestemmingswijziging aangevraagd om van de huidige agrarische bestemming een woonbestemming te maken.

De bedoeling van de aanvraag is simpelweg bedoeld, om zo mogelijk, een breder publiek te bereiken bij eventuele verkoop.

Onderstaand het e.e.a. toegelicht m.b.t. de plannen zoals aangevraagd bij de gemeente.

Bestaande situatie

Onderhavige locatie is gelegen aan de Kwaalburg 10 in Alphen. Alphen maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen-Chaam en ligt in het zuiden van de provincie Noord-Brabant. De locatie ligt in het zuiden van Alphen aan een doorgaande weg in het buitengebied en buiten de bebouwde kom.



Afbeelding 2: Kwaalburg 10 te Alphen

De locatie aan de Kwaalburg heeft een agrarische bestemming. In het verleden heeft hier een gemengd bedrijf gezeten, varkens en akkerbouw. Circa rond 2002 zijn de varkensstallen gesaneerd. Op het perceel is een bestaande woonboerderij (woning met aangebouwd bijgebouw), een bijbehorende schuur en een tennisbaan aanwezig (zie afbeelding 2). Allen gelegen binnen het aanwezige bouwvlak.

Beoogde situatie

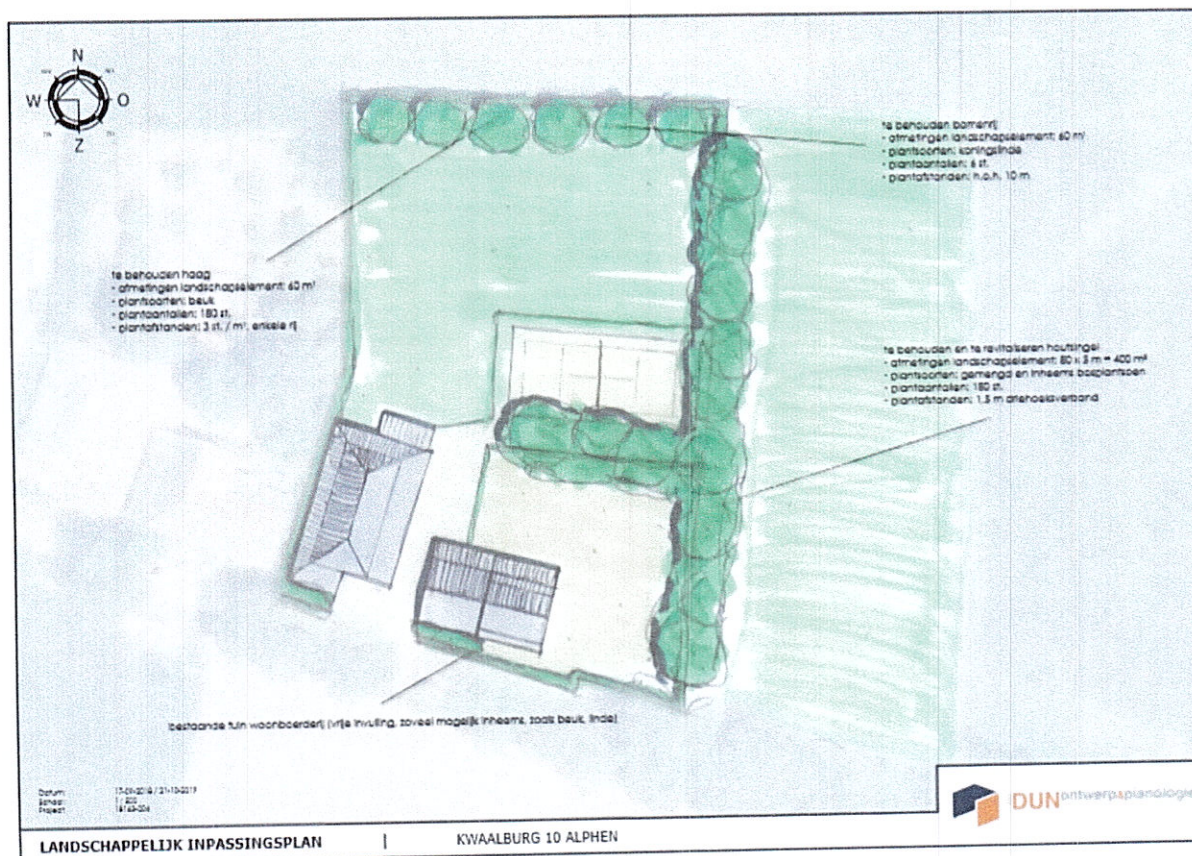
Het voornemen is om de huidige bestemming 'Agrarisch bedrijf' op de locatie Kwaalburg 10 te wijzigen in een woonbestemming. In de beoogde situatie verandert er naast de bestemmingswijziging niets, de huidige bebouwing blijft behouden. Het gaat hier om een woonboerderij (woning met aangebouwd bijgebouw) en bijbehorende schuur van circa 500m². Deze gebouwen samen kunnen als cultuurhistorisch waardevol worden gezien en worden daarom ook als een ensemble gezien. Ook de tennisbaan, welke achter de woning is gelegen, blijft in de beoogde situatie behouden. Zoals ook in de huidige situatie het geval is, liggen ook in de beoogde situatie de aanwezige bouwwerken binnen het bouwvlak. Afbeelding 3 geeft een impressie van de aanwezige bebouwing en inrichting van het plangebied aan de Kwaalburg 10 te Alphen.

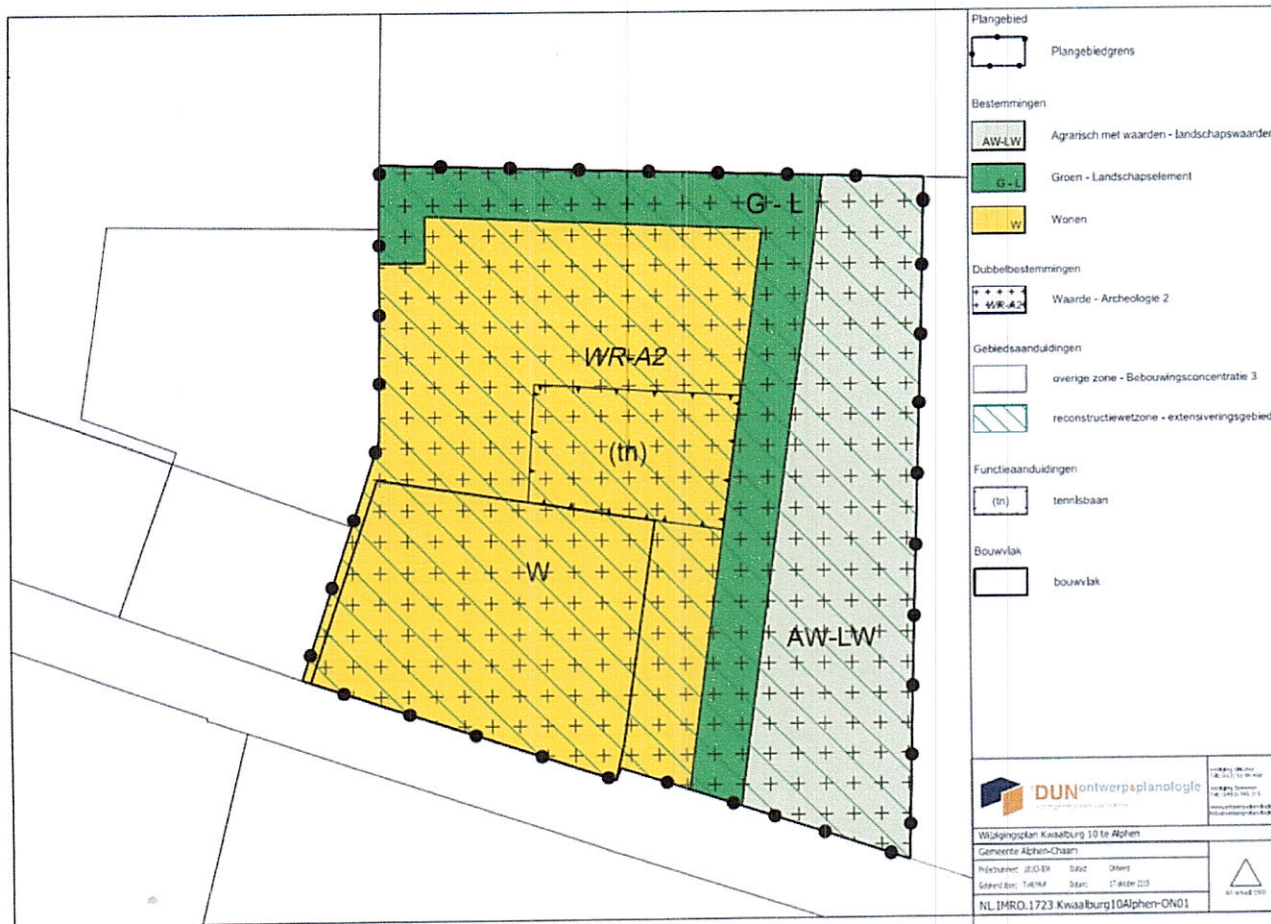
Cultuurhistorische waarden schuur

Om de cultuurhistorische waarden van de schuur links naast de langgevelboerderij in het plangebied vast te stellen is door het Monumentenhuis Brabant het object onderzocht op basis van beoordeling en de scorekaart en heeft hier vervolgens een rapportage voor opgesteld.

De schuur aan Kwaalburg 10 bezit enige cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Alphen en met name het buurtschap Kwaalburg vanaf de twintigste eeuw. Het object is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van graanschuren.

De gemeente Alphen-Chaam heeft beoordeeld dat zij het pand voldoende waarde vinden hebben om het te behouden.





Werkwijze en Procedure

- Het opstellen van een concept-ontwerpwijzigingsplan (regels, toelichting en verbeelding). Van Dun Advies voert voor de verschillende aspecten basistoetsen uit. Daarnaast is voor enkele aspecten nader onderzoek noodzakelijk. Dit wordt in onderstaande tabel toegelicht. Wij streven ernaar de kosten voor onderzoek zo laag mogelijk te houden. Dit concept wordt ter beoordeling aangeboden aan (opdrachtgever en) de gemeente;
- Schriftelijke terugkoppeling van de (opdrachtgever en de) gemeente over het conceptontwerpwijzigingsplan;
- Het eenmalig aanpassen tot het ontwerpwijzigingsplan voor vooroverleg;
- Dit ontwerpwijzigingsplan zal voor vooroverleg door de gemeente worden aangeboden aan waterschap en provincie;
- Na verwerking van de reacties van waterschap en provincie is het ontwerpwijzigingsplan gereed;
- Vervolgens zorgt de opdrachtgever voor het in procedure brengen van het ontwerpwijzigingsplan bij de gemeente.

Hopelijk zo voldoende toegelicht.

Bart en Carla de Jong

Handtekening voor ontvangst Toelichting Bestemmingswijziging:
Kwaalburg 6, 11, 12,13,14 en 16.