

Vaststellingsbesluit ex artikel 3.6 lid a Wro

Onderwerp: Ballemanseweg 7 te Galder
Datum: 23 november 2010

Inleiding

Voor het perceel aan de Ballemanseweg 7 te Galder, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummer 1498 (ged.), is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam bevoegd om de agrarische (bedrijfs)bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Familie De Roover heeft wegens voorgenomen verkoop van de boerderij verzocht om de bestemmingswijziging door te voeren.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Ter plaatse mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan.

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.5. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6 lid a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Ruimtelijke onderbouwing

Van de wijzigingsbevoegd kan gebruikt worden gemaakt als wordt voldaan aan een aantal in het betreffende artikel genoemde voorwaarden. Het artikel staat hieronder weergegeven:

4.6.5 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'.
- 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.
- c Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
- d Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- 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.
- f De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

a. Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied

De locatie valt grotendeels in het verwevingsgebied. Een kleine strook aan de westkant van het plangebied heeft de aanduiding extensiveringsgebied. Op locaties met deze aanduidingen is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.5 toegestaan.

b. Bestemmingswijziging overige gronden

Het huidige bouwvlak is gelijk aan het huidige bestemmingsvlak. Het gehele bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak is van dusdanige beperkte omvang dat het bouwvlak dezelfde begrenzing krijgt als het bestemmingsvlak. De overige gronden aan de achterzijde van het perceel behouden de oorspronkelijke bestemming (Agrarisch).

c. en d. Beëindiging agrarisch bedrijf

Het agrarisch bedrijf aan de Ballemanseweg 7 is al enige tijd beëindigd. Er is voor deze locatie ook geen milieuvergunning meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

e. Oppervlakte bijgebouwen

De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag na de bestemmingswijziging maximaal 200 m² bedragen. Bij de (bedrijfs)woning staat momenteel één bijgebouw ter grootte van 200 m². Er hoeft zodoende geen bebouwing te worden gesloopt om aan deze voorwaarden te voldoen.

f. Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende (agrarische) bedrijven

Aan de Ballemanseweg 8 te Galder is een intensieve veehouderij gevestigd. Het is niet toegestaan om met de bestemmingswijziging omliggende (agrarische) bedrijven in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden te schaden. De afstand van de woning tot aan het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij is 53 meter. Momenteel ligt de woning aan de Ballemanseweg 6b ook op een afstand van 53 meter. De bestemmingswijziging ten aanzien van Ballemanseweg 7 heeft dan ook niet tot gevolg dat er een woning op kleinere afstand van de veehouderij wordt toegestaan. De bestemmingswijziging levert dan ook geen beperkingen op voor de veehouderij aan de Ballemanseweg 8.

g. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie. Volgens de Geurgebiedsvisie 2008 van de gemeente blijkt dat dit op onderhavige locatie het geval is. Er bestaan zodoende geen bezwaren voor de bestemmingswijziging vanuit dit oogpunt.

h. Aantasting aanwezige waarden

De aanwezige waarden worden door de bestemmingswijziging niet onevenredig aangetast. Er vindt geen (her)bouw en/of sloop plaats op de locatie en er zal geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De voorwaarden uit artikel 4.6.5 vormen geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in 'Wonen'.

Procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient een wijzigingsplan digitaal te worden verbeeld en ontsloten te worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpwijzigingsplan heeft 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.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- Kaart projectlocatie

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

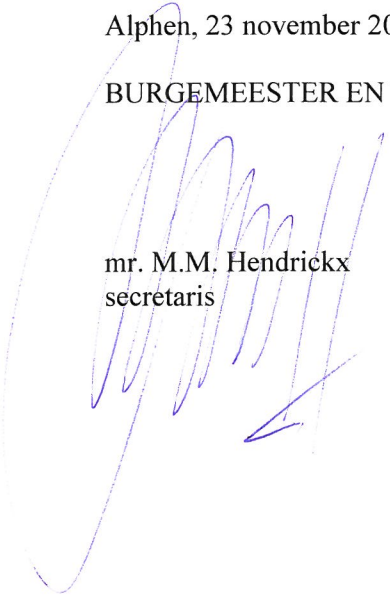
Gelet op artikel 4.6.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6, lid a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf in wonen op het perceel aan de Ballemanseweg 7 te Galder, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummer 1498 (ged.) door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen'.

Alphen, 23 november 2010.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

Kaart projectlocatie

