

Wijzigingsbesluit ex artikel 3.6 onder 1 lid a Wro

Onderwerp:	Chaamseweg 29 te Ulvenhout A-C
Datum:	20 juni 2017

Inleiding

Voor het perceel aan de Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie G, nummers 844 en 846, is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in gedeeltelijk 'Wonen' en 'Groen-Landschapselement'. Mevrouw Schoenmaker- Aartsen heeft verzocht om het wijzigen van de bestemming.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bestemmingsvlak is geheel bouwvlak en er is één bedrijfswoning toegestaan.

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.4 van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', juncto artikel 3.6 onder 1 lid a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Ruimtelijke onderbouwing

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

a Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.

- *De locatie is gelegen in 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.

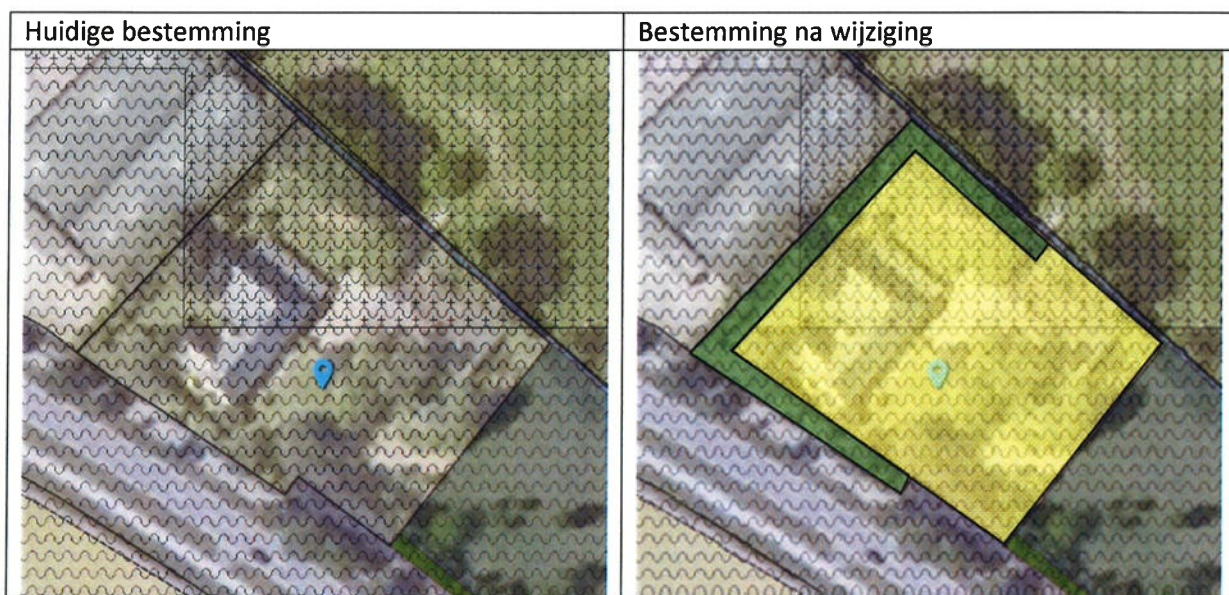
- *Het bestemmingsvlak, geheel bouwvlak zal in zijn worden bestemd als gedeeltelijk 'wonen' en 'Groen-Landschapselement'. De overige gronden van het voormalige agrarische bedrijf hebben reeds een juiste agrarische bestemming conform het omliggende gebied. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn alle agrarische bouwvlakken met weinig tot geen bedrijfsactiviteiten gehandhaafd, maar wel zoveel als mogelijk verkleind tot het erf van de woning en gebouwen.*

- c Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
- *Het agrarische bedrijf is reeds beëindigd. Voor het adres Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC was nog een (milieu)vergunning van 23 juni 1992 van kracht en deze vergunning is gedeeltelijk ingetrokken op 3 september 1996. Bij de laatste controle, d.d. 6 januari 2015, is geconstateerd door OMWB dat er geen actieve inrichting meer is.*
- d Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- *Feitelijk is de grond nog voor agrarische doeleinden te gebruiken. In de praktijk blijkt dit niet het geval. De gronden die zijn gelegen achter het bouwvlak worden door een ander agrarisch bedrijf agrarisch benut. Het nut om het agrarische bouwvlak als zodanig te handhaven is niet aanwezig.*
- e De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- *De overtollige bebouwing wordt gesloopt tot maximum van 200 m² aan bijgebouwen. Dit draagt bij de kwaliteitsverbetering van het buitengebied met name omdat een bouwwerk, niet gelegen op het bouwvlak ook wordt gesaneerd. De locatie is reeds volledig landschappelijk ingepast en zal deze inpassing een passende bestemming 'Groen-Landschapselement' krijgen. De landschappelijke inpassing zal worden versterkt.*
- f De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- *Nabij Chaamseweg 29 zijn de volgende objecten gelegen: Chaamseweg 31: woonhuis, Chaamseweg 28: woonhuis, Chaamseweg 27: woonhuis. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op circa 370 meter afstand aan de Valkenburgseweg.*
- g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- *Er liggen geen (agrarische) bedrijven in de directe nabijheid waardoor het woon- en leefklimaat niet aanvaardbaar zou kunnen zijn. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op circa 370 meter afstand aan de Valkenburgseweg.*
- h De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- *De waarden zullen niet onevenredig worden aangetast.*

Aan de gestelde voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in artikel 3 en artikel 6.7 onder 5 van de provinciale Verordening Ruimte 2014.

Verordening ruimte 2014

Op grond van de Verordening ruimte 2014 dient een plan te voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.



Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het voorliggende plan betreft een wijziging van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen. Het bestaande bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 3.800m² en blijft gehandhaafd.

De Regio West-Brabant heeft een handreiking samengesteld die wordt gehanteerd om invulling te geven aan de vereiste van kwaliteitsverbetering. Deze handreiking is in het RRO vastgesteld en wordt door de provincie geaccepteerd als regionale invulling van het vereiste van kwaliteitsverbetering. Wijzigingsplannen zijn niet met name genoemd in de handreiking. Er is een verdeling gemaakt in 3 categorieën van gevallen. Bij omschakeling van bestemming Agrarisch Bedrijf naar Wonen is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. De omvang van de landschappelijke inpassing wordt bepaald aan de hand van de formule:

(De lengte van 2 keer de langste en 1 keer de kortste zijde van het bouwvlak) x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing. Voor dit bouwvlak is dit $(2 \times 70 + 1 \times 60 = 200) \times 3\text{m} = 600\text{m}^2$.

De locatie is reeds volledig landschappelijk ingepast middels een groenstrook met een oppervlakte van 610 m². De groenstrook zal het passende bestemming 'Groen-Landschapselement' krijgen. Daarnaast maken enkele solitaire bomen onderdeel uit van de landschappelijke inpassing, zie bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. Middels een voorwaardelijke bepaling zal de aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing worden geborgd.

De overtollige bebouwing is reeds gesloopt tot een oppervlakte van 200 m², zie daarvoor het inrichtingsplan. Een voormalig agrarisch gebouw, dat buiten het bouwvlak aan de overzijde van de beek aanwezig was, maakte hier onderdeel uit van de gesloopte overtollige bebouwing.

Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit het erf en tuin van de voormalige bedrijfswoning en heeft een oppervlakte van ongeveer 3.150 m². De omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' is niet als onredelijk te beschouwen in vergelijking met de oppervlakte van andere soortgelijke voormalige bedrijfswoningen in de omgeving en in de gemeente.

6.7 Wonen

De voormalige bedrijfswoning zal als burgerwoning gebruikt gaan worden. De overtollige bebouwing is reeds gesloopt. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing in meerdere woonfuncties en er is geen sprake van het afsplitsen van de voormalige bedrijfswoning.

Procedure

Vooroverleg

Een voorontwerp wijzigingsbesluit heeft de gemeente op 24 november 2014 voor vooroverleg aangeboden aan de provincie en het waterschap. Op 19 december 2014 heeft de gemeente de vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. De provincie geeft aan dat een nadere onderbouwing voor de omvang van het bouwvlak ontbreekt en dat tevens niet is aangegeven waar de te slopen overtollige bebouwing staat. Daarnaast geeft de provincie aan dat onvoldoende verantwoording is gegeven op de kwaliteitsverbetering van het plan.

Het waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het waterschap geeft wel aan dat het waterschap verantwoordelijk is voor het waterbeheer en dat het verboden is om zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd.

Zienswijzen

In de periode van dinsdag 18 maart 2015 tot en met maandag 27 april 2015 heeft het ontwerpbesluit wijziging bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam, wijziging Chaamseweg 29 Ulvenhout AC" ter inzage gelegen. In deze periode heeft Waterschap Brabantse Delta aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling en geen aanleiding te hebben tot het indienen van een zienswijze. Door de Provincie is wel een zienswijze ingediend.

Zienswijze Provincie

De Provincie acht het wijzigingsplan niet in overeenstemming met de Verordening als het gaat om kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in art 3.2. van de Verordening. Daarbij geeft de Provincie aan dat volgens het afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering landschap in de regio West-Brabant" sprake is van een categorie 2 situatie. En dat een landschappelijk inpassing verplicht is. De borging voor aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing, in de vorm van een anterieure overeenkomst of voorwaardelijke gebruiksbepaling, ontbreekt in dit wijzigingsplan.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het besluit.

In het wijzigingsplan zal de categorie en de daarbij behorende verantwoording worden opgenomen. Daarnaast zal een voorwaardelijke gebruiksbepaling toegevoegd worden aan de planregels die gelden voor dit punt.

Planologische regimes

Echter door de lange looptijd van deze procedure zijn er ondertussen planologische regimes gewijzigd. De provincie heeft de verordening ruimte gewijzigd en de gemeente heeft ondertussen het bestemmingsplan "correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010" vastgesteld. Het plan is met ingang van 19 april 2016 in werking is getreden. Dit heeft gevolgen van de onderbouwing van de bestemmingswijziging. Het wijzigingsbesluit is op bovenstaande planologische regimes aangepast.

Vervolg Procedure

Omdat het ontwerp wijzigingsbesluit gewijzigd is vastgesteld zal het plan eerst aangeboden worden aan de provincie. De provincie krijgt zes weken de tijd om te reageren op het gewijzigd vastgestelde plan. Indien provincie akkoord is met het plan zal het plan gepubliceerd worden.

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 Chaamseweg 29' 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.

Financiële paragraaf

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 is dus reeds anderszins verzekerd. De verschuldigde leges zijn reeds door de initiatiefnemer voldaan. Er behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan.

Bijlagen

- Kaart projectlocatie
- Landschappelijk inpassingsplan
- Inrichtingsplan

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', juncto artikel 3.6, onder 1 lid a van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

- Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van het bestemmingsvlak zijnde bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf op de percelen aan de Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie G, nummers 844 en 846, door het wijzigen van de bestemming in deels 'Wonen' en 'Groen-Landschapselement'.
- de volgende kwalitatieve verplichting op te nemen:

11.5.1 Instandhouding landschappelijke inpassing

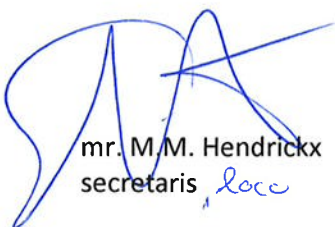
1. De landschappelijke inpassing van de bestemming bedrijf op de gronden met de bestemming "Wonen" en "Groen-Landschapselement", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC, moet binnen een jaar na datum vaststelling zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het wijzigingsbesluit en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

23.4.2 Instandhouding landschappelijke inpassing

1. De landschappelijke inpassing van de bestemming bedrijf op de gronden met de bestemming "Wonen" en "Groen-Landschapselement", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC, moet binnen een jaar na datum vaststelling zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het wijzigingsbesluit en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Alphen, 20 juni 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

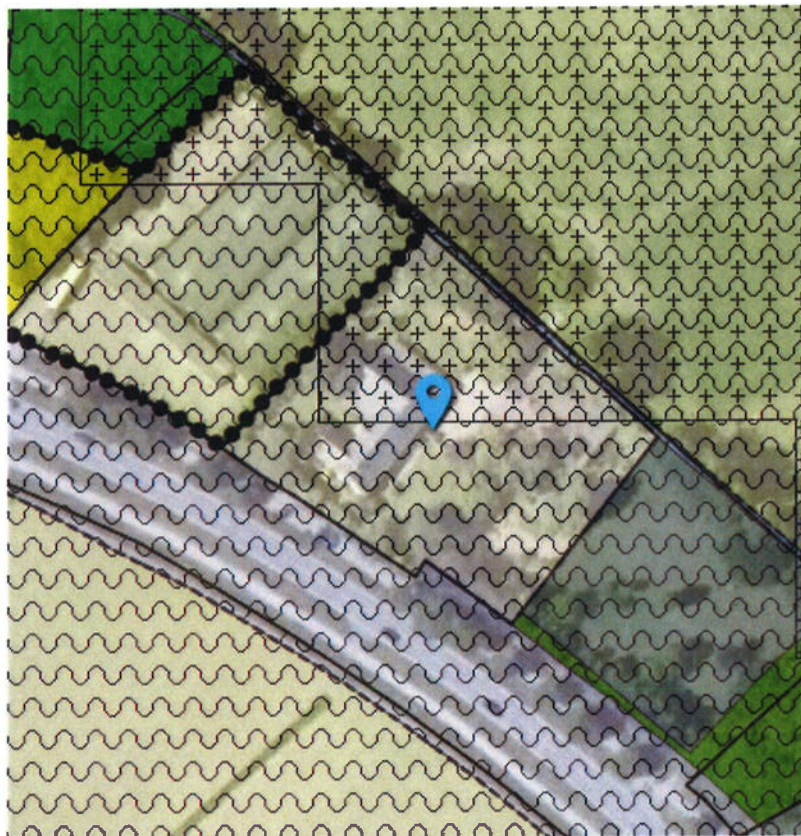


mr. M.M. Hendrickx
secretaris *loc*



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

Kaart projectlocatie



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010, Chaamseweg 29 te Ulvenhout AC