

Wijzigingsbesluit ex artikel 3.6 lid a Wro

Onderwerp: Dassemussestraat 7 te Chaam
Datum: 17 mei 2016

Inleiding

Voor het perceel aan de Dassemussestraat 7 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 197, is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming voor statische opslag. De heer Van Hooijdonk heeft verzocht de bestemming te wijzigen.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bestaat uit een bestemmingsvlak, zijnde bouwvlak van circa 5100 m² en er is één bedrijfswoning toegestaan.

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.5. en 4.6.7. van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6 lid a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van opslag.

Ruimtelijke onderbouwing

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

4.6.6 Wijziging in bestemming Groen – Landschapselement

- a De wijziging vindt (ten behoeve van de landschappelijke inpassing) gelijktijdig plaats met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf van vorm te veranderen of uit te breiden.
 - *De wijziging vindt gelijktijdig plaats met een bestemmingswijziging van Agrarisch – Agrarisch bedrijf naar Bedrijf zijnde statische opslag.*
- b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
 - *De aanwezige waarden zullen door de bestemmingswijziging niet aangetast worden. De aanwezige groenstructuur zal zelfs versterkt worden.*
 - *Voor de aanleg van de paddenpoel is conform art 27 en art 29 een aanlegvergunning aangevraagd en verleend. Aanlegvergunning kan alleen verleend worden indien de aanwezige waarden onderzocht danwel vastgelegd zijn en niet aangetast worden.*

4.6.8 Wijzigen naar bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van opslag

- a De opslag dient zich te beperken tot statische opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.

- *Er zal opslag plaatsvinden van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals campers, boten en caravans. De opslag zal plaatsvinden in de bestaande gebouwen.*
 - *Opslag dient plaats te vinden in bestaande gebouwen. Er mogen dus geen nieuwe gebouwen –welke het totaal oppervlak van aanwezige gebouwen vergroot- worden gerealiseerd. Renovatie danwel vervangende nieuwbouw is wel toegestaan voor de aanwezige gebouwen, uiteraard tot het maximaal toegestane grondoppervlak.*
- 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 bestaande bestemmingsvlak, tevens bouwvlak, zal de bestemming 'Bedrijf', statische opslag krijgen. Daarnaast zal een rand om het vlak de bestemming 'Groen-Landschapselement' krijgen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.*
 - *De overige gronden van het agrarische bedrijf (Chaam K 196) hebben reeds de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2.*
- c Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is
- *Het achtergelegen perceel (Chaam K 196) zal verkocht worden aan agrariër in de omgeving.*
- d De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1.000 m², waarbij opslag in kassen niet is toegestaan.
- *Het totale oppervlakte van de voormalige stallen bedraagt circa 1100 m². De voormalige stallen inclusief de onderliggende putten zijn deels gesloopt, waardoor nu 1000 m² resteert.*
- e De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- *De aanwezige asbest is gesaneerd voordat een deel van de stal gesloopt is.*
 - *De bedrijfsbebouwing is middels het verbeteren van de aanwezige groenstructuur en de aanleg van een paddenpoel landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.*
 - *Voor de aanleg van de paddenpoel is conform art 27 en art 29 een aanlegvergunning aangevraagd en verleend. Aanlegvergunning kan alleen verleend worden indien de aanwezige waarden onderzocht danwel vastgelegd zijn en niet aangetast worden.*
- f Opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan.
- *Er zal opslag plaatsvinden van campers, boten, caravans, antieke auto's e.d.*

- g De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- *De goederen behoeven geen regelmatige verplaatsing waardoor de verkeersaantrekkende werking gering is.*
- h Detailhandel is niet toegestaan.
- *Er zal geen detailhandel plaatsvinden.*
- i De wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'
- *Niet van toepassing, de gronden zijn gelegen in Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied.*
- j De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- *Er zijn geen milieutechnische bezwaren voor deze bestemmingswijziging.*
- k Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.
- *In het landschappelijk inpassingsplan is een verbetering van de aanwezige groenstructuur opgenomen.*

Aan de gestelde voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in artikel 3, artikel 6.10 onder 1 en art 31 van de provinciale Verordening Ruimte 2014.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het voorliggende plan betreft een wijziging van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf naar de bestemming Bedrijf. Het bestaande bestemmingsvlak wordt verkleind van circa 5.800 m² naar 5.000 m². De overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt, momenteel is niet meer dan 1000m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig op het bestemmingsvlak. Middels een landschappelijk inpassingsplan is invulling gegeven aan het verbeteren van het landschap

6.10 Niet-agrarische functies

Het bestemmingsvlak van het voorliggende plan wordt teruggebracht naar 5.000m² door middel van het aanbrengen van vlakken Groen-Landschapselement. Daarmee wordt tevens het behoud van een deel van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. De overtollige bebouwing is reeds gesloopt. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger maar tot een bedrijf ten behoeve van statische opslag. Er is maar één bedrijf toegestaan, geen buitenopslag en ook detailhandel is niet toegestaan. De toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen is maximaal 1.000 m². Er is dus geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

31.1 Sanerings- en verplaatsingslocatie

De locatie Dassemussestraat 7 is tevens aangemerkt als Sanerings- en verplaatsingslocatie met de aanduiding Partieel beëindigd, uitsluiten IV. Onderhavig wijzigingsplan draagt bij aan de beëindiging van het agrarische bedrijf en voorziet in een passende herbestemming in de vorm van de bestemming Bedrijf ten behoeve van statische opslag.

Vooroverleg

Een voorontwerp wijzigingsbesluit heeft de gemeente vooroverleg aangeboden aan de provincie op 14 mei 2012. Op 11 juni 2012 heeft de gemeente de vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. De provincie vraagt de uitgangspunten van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap in het wijzigingsplan te vertalen. Daarnaast geeft de provincie aan dat onvoldoende aan de voorwaarde van art 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen is voldaan. Door het landschappelijk inpassen van de bedrijfsbebouwing, conform het bijgevoegde landschappelijk inpassingplan, wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsvoorwaarden.

Om te kunnen voldoen aan alle voorwaarden zoals opgenomen in art 11.6 wordt het bestaande bestemmingsvlak (circa 5800 m²) door middel van het aanbrengen van vlakken Groen-Landschapselement verkleind tot de maximaal toegestane oppervlakte van 5000 m². Een Groen-Landschapselement is bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van groen en landschapselementen. Dit komt overeen met de landschappelijk inpassingplan waarin aangegeven is dat de bestaande groenstructuur daar wordt versterkt. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals genoemd in art 11.6. lid 1.

Zienswijzen

In de periode van maandag 24 december 2013 tot en met maandag 3 februari 2014 heeft het ontwerpbesluit wijziging bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam, wijziging Dassemussestraat 7 te Chaam" ter inzage gelegen. In deze periode hebben Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling en geen aanleiding te hebben tot het indienen van een zienswijze.

Zienswijze 1

Door de [REDACTED] is een zienswijze ingediend welke door de gemeente is ontvangen op 31 januari 2014. De zienswijze voldoet volledig aan de gestelde eisen en is in behandeling genomen.

De [REDACTED] verzoeken om het bouwvlak van de bedrijfsbestemming te beperken tussen de percelen Dassemussestraat 5 en Dassemussestraat 7. Zodanig dat er een ruimere onbebouwde zone tussen beide percelen overblijft. Zo ruim dat er voldoende ruimte is voor landschappelijke beplanting. Met de plaatsing van een nieuw gebouw kan de situatie, dat er nog een gebouw nagenoeg op de perceelsgrens staat, gecorrigeerd worden.

Daarnaast heeft de indiener zijn twijfels over de levensvatbaarheid van het bedrijf aangezien een bedrijfsexploitatie niet bij de aanvraag is gevoegd. Tevens geeft hij aan dat de landschappelijk verbetering niet inspeelt op de in het terrein aanwezige mogelijkheden, de

poel ligt op het hoogste deel van het perceel. Daarbij geeft hij aan dat het raadzaam is om het terrein te saneren.

Reactie gemeente

Doordat er nog een gebouw staat en zal blijven staan op de rand van het bouwvlak kan het bouwvlak op dat stuk niet aangepast worden. Door het ontbreken van de bedrijfsexploitatie kan niets gezegd worden over de levensvatbaarheid van het bedrijf. De gemeente heeft hierover ook geen voorwaarden over gesteld. Het risico is geheel voor de initiatiefnemer. De locatie voor de paddenpoel is niet de meest geschikte, desondanks zal het mede door de aanplanting rondom de paddenpoel het geheel een bijdrage leveren aan en aanvulling zijn op het leven van de aanwezige fauna en flora. Het terrein is ondertussen gesaneerd en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is 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 zijn reeds door de initiatiefnemer voldaan. Er behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld voor dit 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 Dassemussestraat 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

- Kaart projectlocatie

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 4.6.6. en 4.6.8. van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6, lid a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

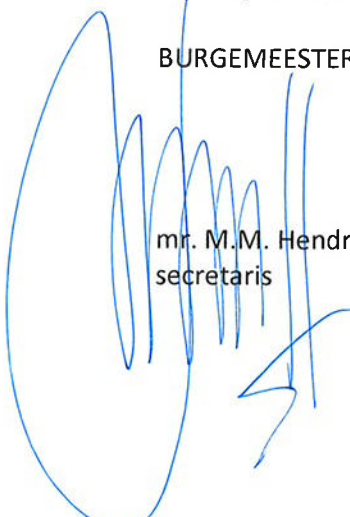
- Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingsvlak zijnde bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de percelen aan de Dassemussestraat 7 te Chaam, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie K, nummer 197 door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van opslag en 'Groen-Landschapselement'.
- De tabel bedrijf van artikel 8 aanvullen met:
 - o Sb-86 Chaam Dassemussestraat 7 1 bedrijfswoning maximaal 1000 m² bedrijfsgebouwen ten behoeve van Statische opslag
- de volgende kwalitatieve verplichting op te nemen:

8.3.3 Instandhouding landschappelijke inpassing

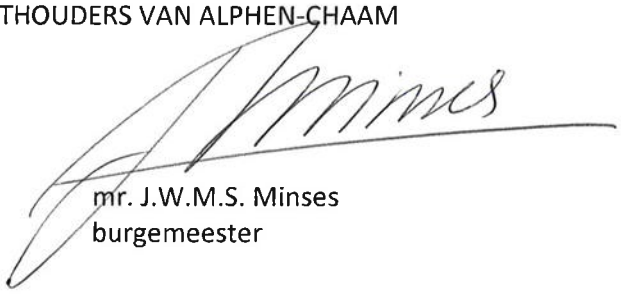
 1. De landschappelijke inpassing van de bestemming bedrijf op de gronden met de bestemming "Bedrijf", "Groen-Landschapselement", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Dassemussestraat 7 te Chaam, moet voor datum vaststelling zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het wijzigingsbesluit en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Alphen, 17 mei 2016

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



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