

Wijzigingsbesluit ex artikel 3.6 lid a Wro

Onderwerp:	Galderseweg 6
Datum:	9 januari 2016

Inleiding

Voor het perceel aan de Galderseweg 6 te Galder, kadastraal bekend gemeente Alphen-Chaam, sectie H, nummer 6 is het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om de bestemming agrarisch – agrarisch bedrijf te wijzigen naar de bestemming wonen. Dhr. J.J.W.M. Vermeulen heeft om deze wijziging gevraagd in verband met de aankoop van deze gronden.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Correctieve herziening buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bestaat uit een bestemmingsvlak van circa 6.300 m² groot. Het bouwvlak heeft een grootte van circa 2.655 m² en er één bedrijfswoning toegestaan. Het kadastrale perceel heeft een oppervlak van ca. 10.665 m². De planregels van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn van toepassing op het bestemmingsvlak van de Galderseweg 6 te Galder.

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.6.5. 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 'Wonen'.

Ruimtelijke onderbouwing

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

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'.
Het perceel heeft de aanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige agrarische 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, zijnde bouwvlak 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' zal verkleind worden voor het bestemmingsvlak 'Wonen'. Het bouwvlak voor de bestemming wonen zal circa 2.500 m² bedragen. Het overblijvende deel zal gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

- c. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
Sinds dit jaar wordt er ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend.
- d. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
Agrarisch hergebruik is op onderhavige locatie niet mogelijk. Voorheen is op de locatie een melkveehouderij gehouden met een huiskavel van ongeveer 2,5 ha. Daarnaast zijn er geen mogelijke opvolgers voorhanden en is de staat en omvang van het bedrijf te klein om een reëel bedrijf voort te kunnen zetten.
- e. De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
De initiatiefnemer heeft inmiddels alle opstallen tot 200 m² gesloopt. Hier heeft de initiatiefnemer een sloopvergunning voor aangevraagd. De sanering van de asbestdaken heeft in september 2016 plaatsgevonden.
- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Binnen een straal van 300 meter zijn geen omliggende agrarische bedrijven gelegen. Het toekennen van de bestemming 'Wonen' zal geen onevenredige belemmering opleveren aan de bedrijfsvoering van het omliggende agrarische bedrijf.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Aangezien er rondom geen omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen, is het vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanvaardbaar om de woonbestemming toe te kennen.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
De aanwezige waarden zullen niet onevenredig aangetast worden. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' worden overgenomen.

Daarnaast dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in artikel 3 en artikel 6.7 onder 5 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 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak zal verkleind worden van 2.655 m² naar 2500 m². Het bestemmingsvlak zal tevens verkleind worden van ca. 6.300 m² naar 3.150 m². De vrijkomende gronden kunnen hierdoor worden herbestemd. Het overblijvende deel zal gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. De dubbelbestemmingen die er nu al op liggen, zullen worden overgenomen, te weten de dubbelbestemming 'waterstaat – natte natuurparel bufferzone' en 'waarde – archeologie 2'.

De overtollige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De sanering en de sloop van de bebouwing zullen hierdoor een kwaliteitsverbetering opleveren. Door het wijzigen van de bestemming maakt het duidelijk dat sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling. Op deze wijze kan ook voldaan worden aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarnaast heeft de Dhr. J.J.W.M. Vermeulen reeds in 2016 een landschappelijk inpassingsplan op laten stellen. Het plan betreft onder andere het aanplanten van knotwilgen, schietwilgen en Leilinde bomen. Verder zal op het perceel een moes-, sier, en hortensiatuin worden gerealiseerd. Deze landschappelijke aanpassingen, zowel aan de randen van het perceel als midden op het perceel zorgt voor de gewenste kwaliteitsverbetering. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage opgenomen. De bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.

Artikel 6.7 Wonen

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuw vestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a.** Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
De woning zal niet gesplitst worden in meerdere woonfuncties
- b.** Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De oppervlakte bijgebouwen gedraagt momenteel meer dan 200 m². De initiatiefnemer heeft de overtollige bebouwing gesloopt. Hiervoor is een sloopvergunning voor aangevraagd. In september 2016 is de aanwezige asbest gesaneerd.

Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

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 Galderseweg 6 zal na vaststelling ter inzage worden gelegd. De verbeelding van de locatie is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor de nieuw bestemming 'Wonen' gelden de regels van artikel 23 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening, bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam'. Dit wijzigingsbesluit dient als toelichting op het plan.

Het vastgestelde wijzigingsplan 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, het weekblad "Ons Weekblad" en de Staatscourant, waarbij mededeling is gedaan voor de mogelijkheid voor belanghebbenden voor het instellen van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's Gravenshage.

Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn gevraagd voor een vooroverlegreactie.

Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp wijzigingsbesluit. Provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het plan op enkele onderdelen nog niet compleet is. In het voorontwerp wijzigingsbesluit ontbrak de verbeelding. Daarnaast is een gedetailleerdere verbeelding van de landschappelijk inpassingsplan gevraagd.

De vooroverlegreacties hebben geleid tot het wijzigen van het voorontwerp op bovengenoemde punten. In het ontwerp wijzigingsbesluit is deze omissie herstelt. De verbeelding is bij het ontwerp wijzigingsbesluit toegevoegd, waarbij de overige grond op het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden' heeft gekregen. Ook zijn er verschillende elementen toegevoegd aan het landschappelijk inpassingsplan. Deze tekening is als bijlage toegevoegd aan het ontwerp wijzigingsbesluit.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 25 oktober tot en met 5 december ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ambtelijk gezien geen aanleiding om het wijzigingsplan nog aan te passen.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten om eventuele planschade die door het plan veroorzaakt zou kunnen worden te verhalen. Voor dit wijzigingsplan is slechts sprake van kosten voor ambtelijke bijstand ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. De verschuldigde leges zijn via een factuur verhaald op de initiatiefnemer. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgelegd voor dit wijzigingsplan.

Bijlagen

1. Concept verbeelding wijzigingsplan Galderseweg 6 te Galder.
2. Landschappelijk inpassingsplan

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

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

BESLUITEN:

- Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingsvlak zijnde bouwvlak van het agrarisch bedrijf op het perceel aan de Galderseweg 6 te Galder, kadastraal bekend gemeente Alphen-Chaam, sectie H, nummer 6 door
 - o Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen'
 - o De volgende kwalitatieve verplichting op te nemen:
Het slopen van de bijgebouwen tot 200 m²
Het inpassen van het landschappelijke inpassingsplan.

Alphen, 9 januari 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

Mr. M.M. Hendrickx
Secretaris

Mr. J.W.M.S. Minses
Burgemeester