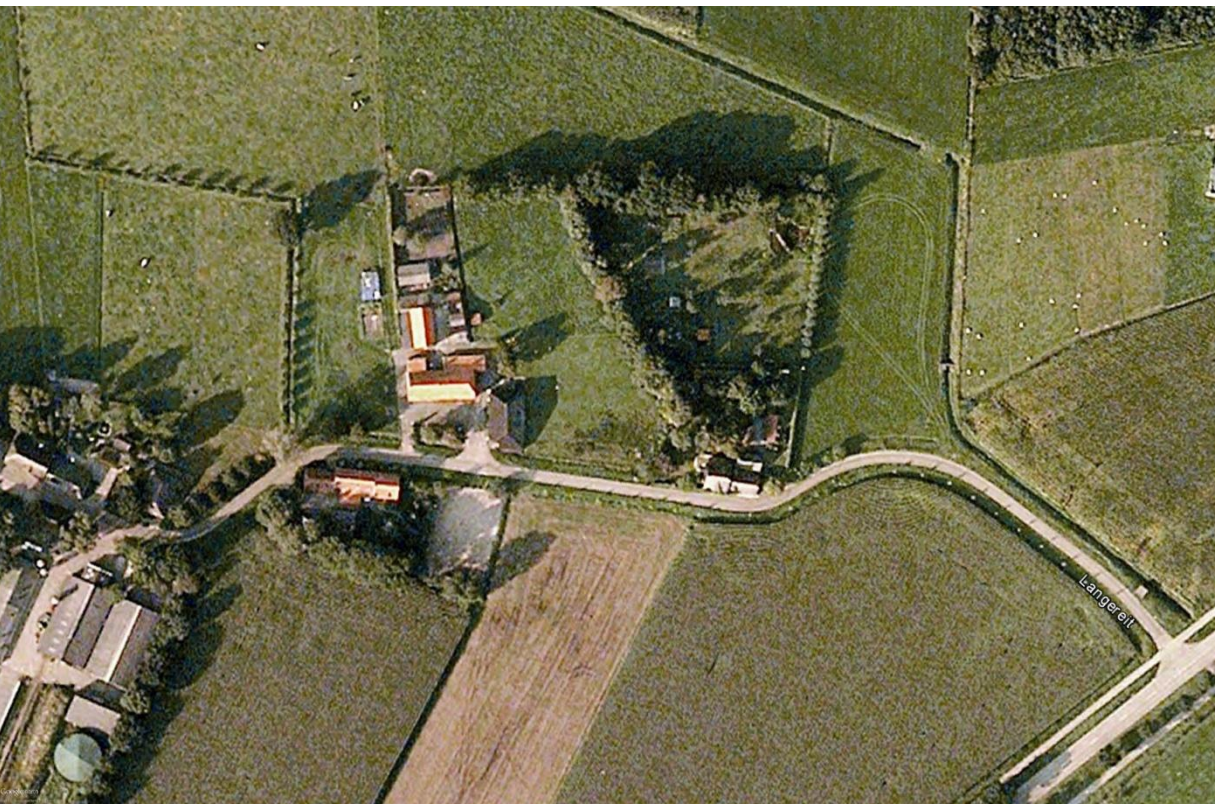


15003

RO VERPLAATSEN VLAAMSE SCHUUR LANGEREIT 14





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	8
5.	Randvoorwaarden	9
6.	Uitvoerbaarheid	10
6.1	Economische uitvoerbaarheid	10
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10



Ligging plangebied Langereit 14 Gilze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de verplaatsing van een Vlaamse schuur aan de Langereit 14 in Gilze.

De boerderij Langereit 14 is omstreeks 2011 herbouwd. De inrichting van het perceel is gebaseerd op het advies van een bouwhistoricus, om zodoende het historische landschapsbeeld te herstellen. Onderdeel van dit advies was het naar achteren verplaatsen van de bestaande Vlaamse schuur. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft in het principebesluit van 25 juni 2009 en de Nota van inspraak (13 april 2010) van het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven positief te staan tegenover de verplaatsing van de Vlaamse schuur. Ondanks de positieve grondhouding van de gemeente is de verplaatsing niet in het bestemmingsplan Buitengebied geregeld, maar dient er een aparte planologische procedure te worden doorlopen.

Gekozen is voor het volgen van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan toegelicht en is verder kort beschreven waarom toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid alsook de sectorale toetsing niet noodzakelijk is. Daarnaast maakt een digitale verbeelding (besluitvlak) onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing, zodat voldaan kan worden aan de verplichting dat er een elektronische kennisgeving van de verleende vergunning wordt gedaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Vlaamse schuur maakt onderdeel uit van het erf van de herbouwde boerderij Langereit 14 in Gilze. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Gilze.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van kracht, dat is vastgesteld op 1 juli 2013.

De herbouwde boerderij, de bestaande Vlaamse schuur en het achterliggende erf zijn bestemd als Wonen. Het perceel heeft de bouwaanduidingen “karakteristiek” en “voormalig agrarisch bedrijf”. Over het perceel liggen de dubbelbestemmingen Waarde – Landschap 3, 5 en 6. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen “IHCS-1” en “Agrarisch balansgebied” van toepassing.

De locatie waar de Vlaamse schuur naar toe zal worden verplaatst heeft de bestemming “Agrarisch” zonder bouw mogelijkheden. Ook voor dit gedeelte zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Landschap 3, 5 en 6 en de gebiedsaanduidingen “IHCS-1” en “Agrarisch balansgebied” van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied voor Langereit 14 Gilze



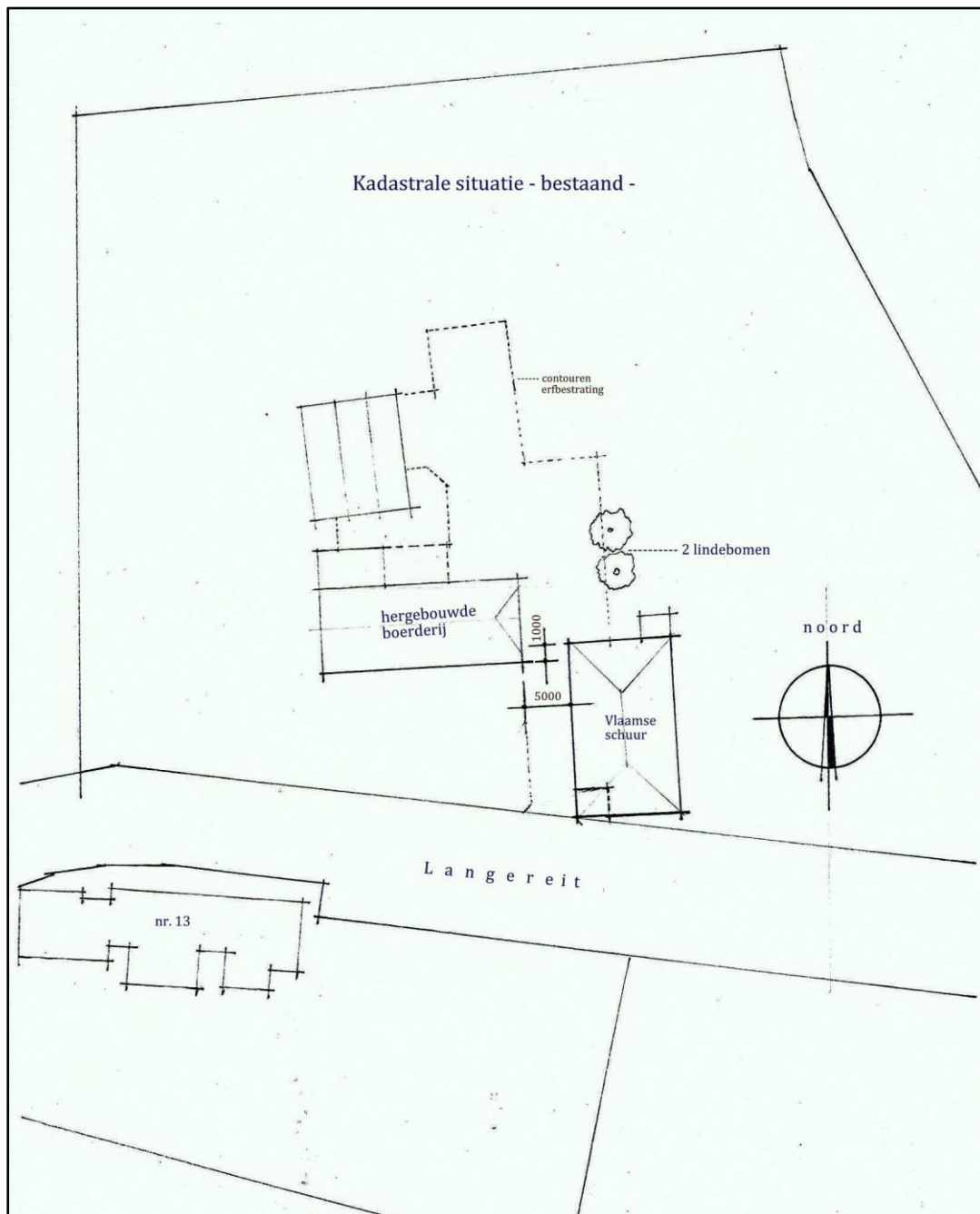
Impressie bestaande situatie plangebied Langereit 14 Gilze



2. BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Langereit 14 ligt in het landschap van de open ontginningen langs de historische lijn Langereit. Ten zuiden van deze straat loopt een beek. De Langereit is voorzien van een begeleidende beplanting. De verschillende (agrarische) erven liggen als groene kamers in het landschap.

Het perceel Langereit 14 ligt aan de noordzijde van de straat. Op het erf staat een herbouwde boerderij met daarachter een aantal kleinere bijgebouwen. De bestaande Vlaamse schuur staat voor de boerderij aan de straatzijde aan de zuidoostzijde van het perceel. Ten oosten van de vlaamse schuur ligt weiland. Direct ten noorden van de Vlaamse schuur staat een tweetal lindebomen.

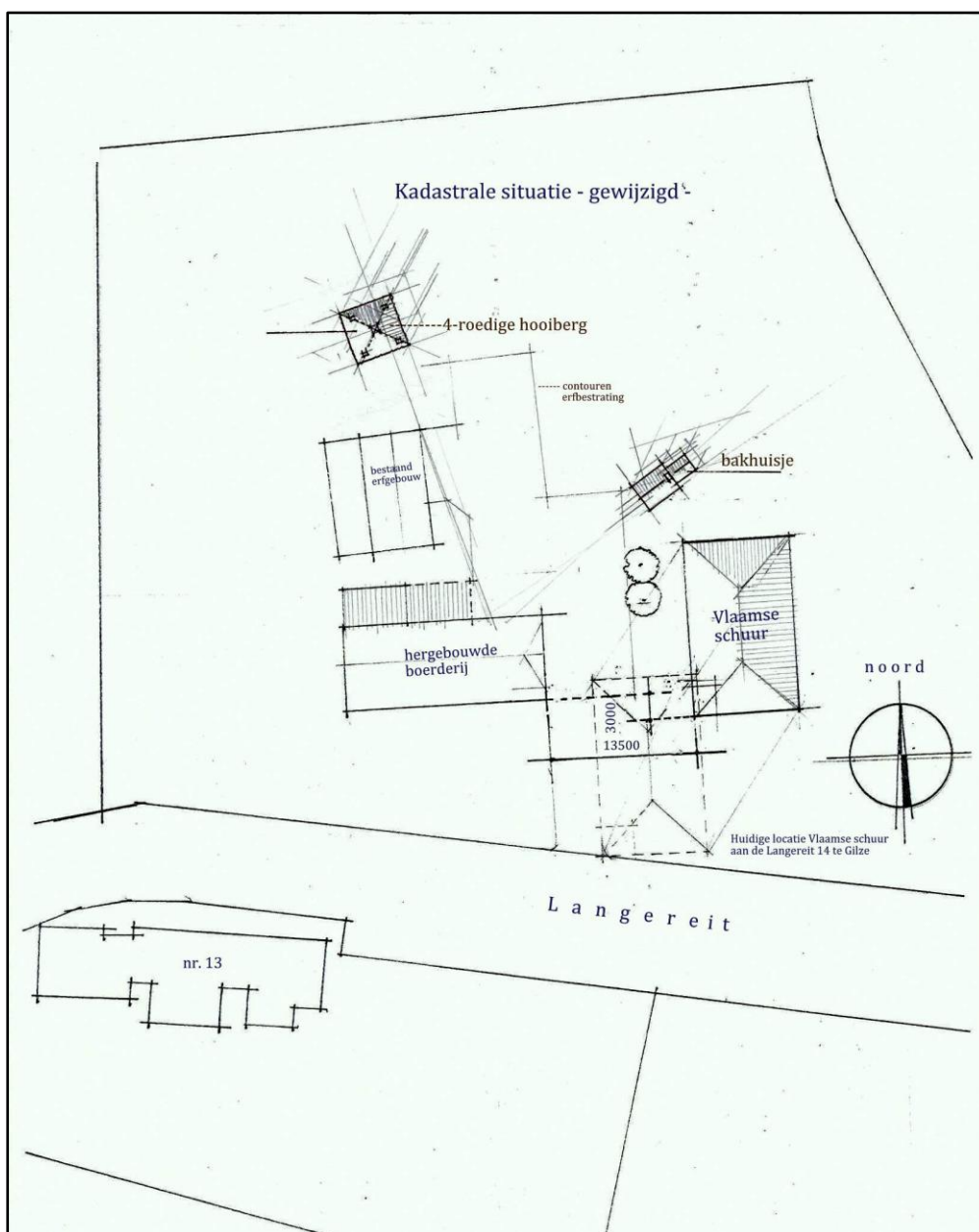


3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het kader van de herbouw van de boerderij is door een bouwhistoricus een advies uitgebracht over de meest in het landschapsbeeld passende inrichting van het erf. Onderdeel van dit advies waren de herbouw van de boerderij, het naar achteren verplaatsen van de bestaande Vlaamse schuur en het toevoegen van een bakhuisje en een 4-roedige hooiberg.

De Vlaamse schuur zal naar achteren verplaatst worden, waarbij de afmetingen van de schuur gelijk blijven aan de bestaande schuur. De Vlaamse schuur zal ten oosten van de bestaande lindebomen worden geplaatst waarbij de afstand tot de boerderij circa 15 meter zal bedragen.

De nieuwe locatie van de Vlaamse schuur ligt niet binnen de bestemming Wonen, maar binnen de bestemming Agrarisch. Daarom is het volgen van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.



4. BELEIDSKADER

De huidige locatie van de Vlaamse schuur past in het vigerende bestemmingsplan en past daardoor in het ruimtelijk beleid van de gemeente Gilze en Rijen. Alleen voor de verplaatsing van de locatie van de Vlaamse schuur binnen hetzelfde kadastrale perceel is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De oppervlakte en afmetingen van de Vlaamse schuur blijven gelijk aan de huidige situatie. De totale planologische bouwmogelijkheden op het perceel nemen dan ook niet toe. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een toetsing aan het rijks- en gemeentelijk beleid niet noodzakelijk. Wel is de ontwikkeling getoetst aan het provinciaal ruimtelijke beleid.

Toetsing provinciaal beleid

Uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel. Daarnaast geldt het provinciale beleid voor de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het provinciaal beleid voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is nader uitgewerkt in de regionale afspraken kwaliteitsverbetering Hart van Brabant. In deze afspraken is sprake van de verdeling van ontwikkelingen in drie categorieën:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Onder categorie 1 zijn (onder andere) ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen, die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In het specifieke geval van de verplaatsing van de Vlaamse Schuur aan de Langereit 14 in Gilze is duidelijk sprake van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Er wordt door de verplaatsing van de vlaamse schuur gezorgd voor enerzijds het behoud van deze schuur en anderzijds voor een betere landschappelijke inpassing van de Vlaamse schuur en het gebouwen ensemble als geheel. Er wordt geen nieuwe of extra bebouwing toegevoegd.

De ontwikkeling valt volgens de regionale werkafspraken kwaliteitsverbetering Hart van Brabant in categorie 1. Op basis daarvan is geen nadere landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

5. RANDVOORWAARDEN

Binnen de procedure van een ruimtelijke onderbouwing dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor veel projecten betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten. Omdat in dit geval echter de schuur al rechtstreeks als bijgebouw bestemd is in het vigerende bestemmingsplan (de afwijkingen betreffen alleen de locatie op het perceel) zijn de inventariserende deelonderzoeken niet noodzakelijk. In het kader van het herbouwen van boerderij zelf is reeds een bodemonderzoek voor het perceel uitgevoerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Gilze en Rijen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als de kosten via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen. In onderhavige situatie is dit laatste punt van toepassing, gelet op de geringe afwijking van het bouwplan. Derhalve worden de kosten door middel van de legesverordening in rekening gebracht. Over de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.