

MEMO

Project : Ontwikkeling Raakeindse Kerkweg 91 Molenschot
Opdrachtgever : Dhr. J. Putter
Datum : 26 november 2020
Referentie : 200695m10
Onderwerp : Ruimtelijke motivatie
Behandeld door : Dhr. ing. M.J. Volbeda

1. Inleiding

Aan de Raakeindse Kerkweg 91 in Molenschot, gemeente Gilze en Rijen, was voorheen een hoefsmid gevestigd. Het bedrijf is gestopt en het is de wens om de bestemming om te zetten naar wonen. Op de percelen zijn nog twee bedrijfsgebouwen, een stapmolen, langeerbak en een paardrijbak aanwezig.

De gemeente heeft op 12 mei 2020 een principebesluit genomen om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming naar burgerwoning. De voorliggende memo richt zich op twee aspecten. Als eerste de wens om één bestaande schuur te handhaven met een oppervlak van 270 m², en als tweede het aantonen dat er sprake is van een categorie 2 ontwikkeling als bedoeld in de regionale uitwerking 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'.

De initiatiefnemer heeft in eigendom de kadastrale percelen, gemeente Gilze en Rijen, sectie P, nummers 559, 897 en 1009.

2. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoefsmid'. De bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak 320 m²' legt vast wat het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag zijn. Op de gronden zijn tevens een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen als gevolg van de ligging in de nabijheid van vliegveld Gilze en Rijen. Deze aanduidingen leggen beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden. Geen van deze beperkingen is van toepassing op het onderhavig initiatief.

Een groot deel van het perceel nummer 1009 heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het grootste deel behoudt de agrarische bestemming en zal geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De gronden waar nu de (illegale) paardrijbak aanwezig is, zal wel meegenomen worden in het nog op te stellen bestemmingsplan om de gevraagde functiewijziging mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" met kadastrale percelen. Het plangebied is met een rode contour aangegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020

3. Motivatie omvang bijgebouwen.

Op de locatie zijn momenteel zes bouwwerken aanwezig. Het betreft de volgende bouwwerken:

- woning met aanbouw, 139 m²;
- schuur vlak bij de woning, 270 m²;
- schuur achter op het erf, 260 m²;
- longeerbak, 225 m²;
- paardrijbak, 760 m²;
- stapmolen, 154 m².

Ten behoeve van de functiewijziging is het de bedoeling om de schuur op het achtererf, de longeerbak, paardrijbak en de stapmolen te amoveren. Hiermee wordt in totaal 639 m² overtollige bebouwing verwijderd. De paardrijbak is hierin niet meegenomen daar deze illegaal gerealiseerd is.

Het is de wens om de schuur bij de woning te handhaven en te gaan gebruiken voor het wonen. In het principebesluit is door de gemeente aangegeven dat het de wens is om aan te sluiten op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 42.13.3. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te wijzigen naar wonen. Hiermee vormen de mogelijkheden die deze wijzigingsbevoegdheid biedt aan bijgebouwen de leidraad voor deze motivering. In artikel 42.13.3 lid c sub 4 bepaald dat bij het omzetten naar wonen maximaal 100 m² aan bijgebouwen mag resteran. In sub 7 van het zelfde artikel is een uitzondering geformuleerd. Het oppervlakte aan bijgebouwen bij wonen mag met 25% worden vergroot tot een absoluut maximum van 200 m². Bij de sloop van in totaal 639 m² aan bouwwerken zou de initiatiefnemer in totaal 159,75 m² mogen toevoegen aan de toegelaten

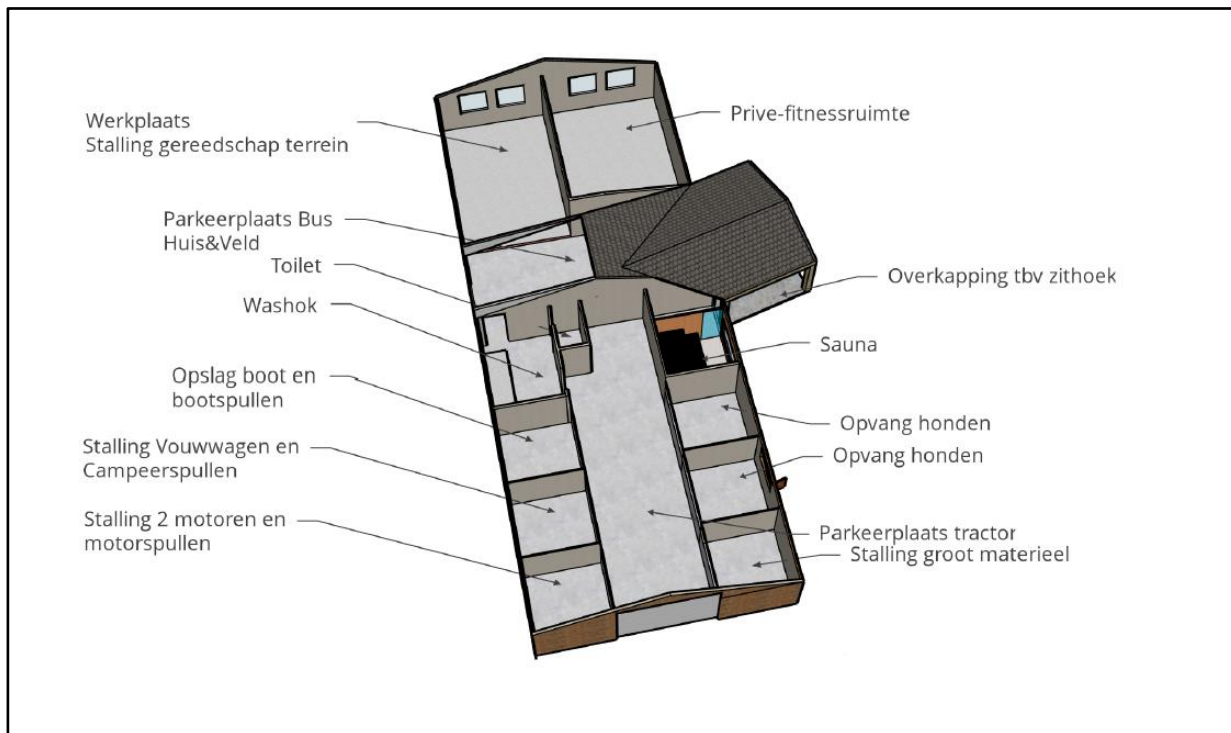
omvang aan bijgebouwen. Hiermee is de absolute omvang van 200 m² aan bijgebouwen bepalend voor het totale oppervlak aan bijgebouwen voor het initiatief. Het bestaande bedrijfsgebouw dat de initiatiefnemer wenst te behouden is 270 m² groot. De overschrijding bedraagt daarmee 70 m².



Foto te behouden schuur

De te behouden schuur is een volledig stenen gebouw met asbestdak. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt het asbestdak gesloopt en vervangen door een nieuw dak. De schuur is geen modern exemplaar. Moderne agrarische schuren zijn eenvoudig van opzet en is het relatief eenvoudig om één of meerdere spanten te verwijderen. De huidige schuur is volledig opgemetseld en daarmee is het deels slopen een stuk duurder en lastiger uit te voeren.

Belangrijk is verder de gewenste functionele invulling van de schuur. Hierna is in een figuur de beoogde invulling van het pand weergegeven.



Beoogde invulling schuur. Aanzicht van zuid naar noord. Bron: Dhr. J. Putter, 2020

Het gebruik van het gebouw bestaan uit vier elementen:

1. de totale oppervlakte van de drie percelen beslaat in totaal 20.685 m². Hiervan krijgt ca 1.404 m² de woonbestemming. De overige gronden 19.255 m² houdt grotendeels de agrarische bestemming en voor het deel tot en met de paardrijbak een groenbestemming. De agrarische gronden zullen verpacht worden. De omvangrijke groeninrichting van 3.117 m² om deze goed te kunnen onderhouden zijn diverse werktuigen benodigd die qua omvang de nodige ruimte vragen.
2. De initiatiefnemer is een fervente Triathlon liefhebber. Om ook tijdens slecht weer en in de winter te trainen wenst de initiatiefnemer een ruimte in te richten als fitnessruimte.
3. De partner van de initiatiefnemer exploiteert een hondenuitlaatservice (Huis & Veld). De werkzaamheden vinden overwegend buitenshuis plaats en het ruimtebeslag bestaat daarmee primair uit het stallen van een bedrijfsbus. In het kader van de bedrijfsvoering is het wenselijk om twee ruimten te hebben voor het opvangen van de uitlaathonden. In iedere ruimte kan één hond opgevangen worden. De opvang van de honden vindt enkel plaats gedurende de werkdag en niet in de avond- en nachturen. Deze invulling is inpasbaar binnen het wonen en verlangd geen eigen bestemming.
4. De woning met aanbouw is volledig in gebruik als verblijfsruimte en bevat geen mogelijkheid voor berging. Het bergen en stallen van privé voertuigen (boot, vouwwagen, motoren en privé auto) dient ook volledig plaats te vinden binnen dit gebouw wegens het ontbreken van alternatieven. Hiertoe wordt ook het inrichten van een privé-sauna gerekend.

Verder zal de diagonaal uitstekende aanbouw aan de schuur verbouwd worden tot een zithoek met overkapping. De zuid- en oostgevels zullen verwijderd worden. Hierdoor is het bouwwerk niet geschikt als berging. Door het

behouden van twee wanden blijft het wel een gebouw. Het beoogde gebruik vult daarmee het volledige gebouw en er is daarmee geen overtollige ruimte aanwezig.

4. Motivering kwaliteitsverbetering

De gemeente Gilze en Rijen hanteert het beleidskader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' ter bepaling van de vereiste kwaliteitsverbeterende maatregelen bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

In het beleidskader worden drie categorieën aan ontwikkelingen onderscheiden:

- 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).

Naar onze mening past het voorliggend initiatief in de categorie 2. De ontwikkeling heeft een beperkte invloed op het landschap waardoor volstaan kan worden met een goede landschappelijke inpassing. Het voornemen heeft vanuit zijn eigen merites al een beperkte invloed op de omgeving. Het plan is gericht op het wijzigen van de functie van de gronden en panden van een niet-agrarisch bedrijf naar wonen. Het wonen vindt primair plaats in de voormalige bedrijfswoning. Een groot deel van de bouwwerken wordt geamoveerd waarvan natuurlijk een kwaliteitswinst vanuit gaat. Het gebruik van een bestaand bijbehorend bouwwerk als bijgebouw bij het wonen is natuurlijk minder ingrijpend op de omgeving dat het voormalige gebruik als hoefsmid.

Verder valt de beoogde ontwikkeling onder de navolgende omschrijving van een ruimtelijke ontwikkeling die aangemerkt wordt als een categorie 2 ontwikkeling:

"Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;"

Als bijlage bij deze memo is het voorstel voor de landschappelijke inpassing opgenomen waarbij tevens een doorkijk gegeven wordt naar de toekomstige inrichting van het perceel. De vigerende bestemming 'Bedrijf' heeft een oppervlak van 3.585 m². Dit houdt in dat als de nieuwe woonbestemming niet meer bedraagt dan 1.434 m², het bestemmingsvlak met 60% verkleind wordt. De beoogde bestemming 'Wonen' bedraagt 1.404 m². De beoogde landschappelijke inpassing is verder zeer fors (3.117 m²) en gaat verder dan strikt nodig is als landschappelijke inpassing. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteitswinst toe. Op grond van de geciteerde beleidsregel zou dan na sloop van de overtollige bebouwing maximaal 500 m² voormalige agrarische bebouwing mogen restereren. In het

onderhavige geval resteert na sloop van de overtollige bebouwing nog slechts 270 m². Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de beleidsregel uit het beleidskader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'

5. Conclusie

Om de hierna volgende redenen achten wij de extra vierkante meters voor bijgebouwen verantwoord en valt de beoogde ontwikkeling in categorie 2 van het beleidskader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015':

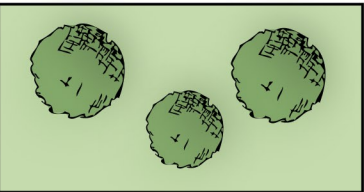
- De ontwikkeling voldoet aan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij een bedrijfsbestemming omgezet wordt naar wonen. De bedrijfsbestemming wordt met 60% verkleind en alle overtollige gebouwen worden verwijderd. Het voornemen vraagt om het laten staan van één gebouw met een oppervlak van 270 m². De beleidsregel staat maximaal 500 m² toe.
- Het te behouden bijgebouw wordt volledig benut ten behoeve van de functie wonen. In totaal wordt 3.117 m² voorzien van een groene inrichting. Om in het onderhoud van een dergelijk oppervlak te voorzien dient gebruik gemaakt te worden van werktuigen van enige omvang. Deze werktuigen moeten ook afdoende beschermd worden tegen weersinvloeden en diefstal.
- Een hoefsmid is een milieubelastende activiteit. Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen verbeterd de kwaliteit van de leefomgeving.
- De gronden die komen te vervallen als een bedrijfsbestemming krijgen een bestemming 'Groen' die ruimer is dan enkel een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor is sprake van het realiseren van extra landschappelijke kwaliteit.



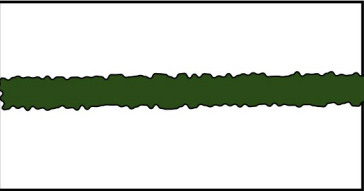
Landschappelijke inpassing



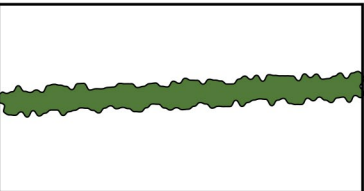
Klein bosje
Aangeplant in driehoeksverband in groepen van 5-7 stuks
Plantafstand 1.25 x 1.25m
Soorten: Sorbus aucuparia (20%), Rhamnus frangula (10%),
Alnus glutinosa (10%), Salix alba (10%), Prunus padus
(20%), Crataegus monogyna (10%), Corylus avellana (10%)
en Sambucus nigra (10%)



Hoogstam fruitboomgaard
Hoogstam fruitbomen - 17 stuks
exacte soorten n.t.b. waaronder appel (Malus), peer
(Pyrus), kers (Prunus) en/of pruim (Prunus)
ondergrond: bloemrijk grasland G1 (Cruydt-Hoeck) o.s.



Struweelhaag
Struweelhaag 2m breed tussen weg en tuin
beheer: periodiek terugsnoeien, eens per 6 jaar
Soorten: Crataegus monogyna (50%), Prunus spinosa
(20%), Rhamnus frangula (10%), Viburnum opulus (10%)



Knip- en scheerheg
Beukenhaag 2m hoog ter afscheiding omliggende tuinen
beheer: een maal per jaar snoeien
Deels bestaand, deels nieuwe aanplant
Soort: Fagus sylvatica (100%)

Compositie 5 stedenbouw bv	Compositie 5 stedenbouw bv Boschstraat 35 4811 GB Breda telefoon 076-5225262 e-mail info@c5s.nl website www.c5s.nl		Raakeindse Kerkweg 91 te Molenschot	
	 Schaal : 1:500 Papierformaat: A2 		landschappelijk inpassingsplan	
			Opdrachtgever : dhr. Putter Projectnummer : 200695 Gemeente : Gilze en Rijen Id./nr. : 200695/12 Getekend : 02-03-2021 Status : ontwerp	