

Notitie:

Aanvulling op wijzigingsplan 'Frans Kuypersstraat 8 en Berktweg 1a, Haaren'
NL.IMRO.0788WP18BGFKUYPERKTW1.VA01

Someren, 1-12-2017

Status: vastgesteld

Kenmerk: FA/16043-006

Op 1 maart 2017 is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaren het wijzigingsplan 'Frans Kuypersstraat 8 en Berktweg 1a, Haaren' vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de bouwvlakken aan de Frans Kuypersstraat 8 en Berktweg 1a verwijderd.

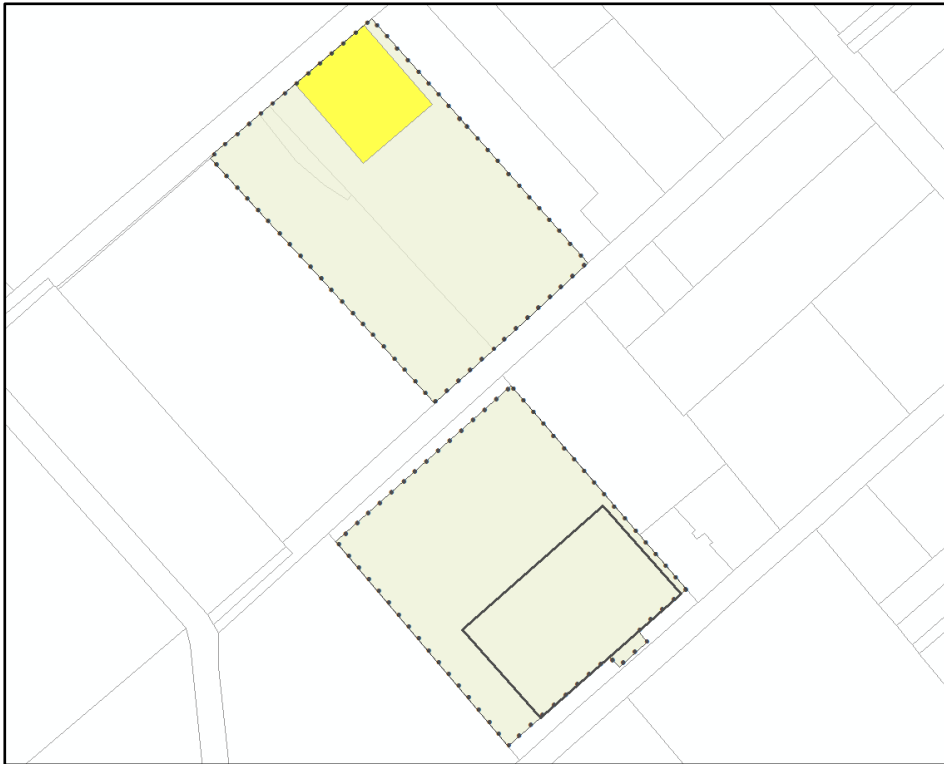
Initiatiefnemer van het plan was voornemens om de aanwezige varkensstallen te slopen zodat de oppervlakte aan stalruimte en de aanwezige varkensrechten kunnen worden ingezet voor de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen elders in de provincie.

Bij de voorbereiding van het wijzigingsplan was de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 van toepassing. In december 2016 is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant gewijzigd waarmee ook de regels voor Ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen zijn gewijzigd. Volgens de gewijzigde regels is het pas mogelijk om een Ruimte-voor-Ruimte-kavel te realiseren mits er (onder andere) op de beëindigingslocatie sprake is van een passende herbestemming en uitgesloten is dat nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd.

Met vaststelling van het wijzigingsplan is geen concrete invulling gegeven aan deze voorwaarden. In het vastgestelde bestemmingsplan is immers ruimte opgenomen om het overgebleven agrarisch bedrijf (akkerbouw/boomkwekerij) uit te breiden met nieuwe bedrijfsgebouwen. Daarnaast is bij de wijziging van het bestemmingsplan geen duidelijke koppeling opgenomen dat er sprake is van een passende herbestemming. Hierdoor is het niet mogelijk om bij beëindiging van de varkenshouderij elders Ruimte-voor-Ruimte-woningen te realiseren. Om de voormalige veehouderij toch in aanmerking te laten komen om deel te nemen aan de regeling Ruimte-voor-Ruimte is wederom een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Bijgevoegd is een situatietekening met het huidige en beoogde bestemmingsvlak voor beide locaties.

Met onderhavig wijzigingsplan worden de bestemmingen aan de Frans Kuypersstraat 8 en Berktweg 1a te Haaren wederom gewijzigd. Deze notitie dient als aanvulling te worden beschouwd op de toelichting behorende bij het vastgestelde wijzigingsplan voor deze locaties.

Ter plaatse aan de Berktweg 1a wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eis uit de Verordening ruimte dat er sprake dient te zijn van een passende herbestemming. De locatie aan de Frans Kuypersstraat 8 wordt gewijzigd naar een bestemming ten behoeve van de gevestigde akkerbouw/boomkwekerijtak op deze locatie. Op onderstaande afbeelding zijn de beoogde bestemmingen en bouwvlakken weergegeven.



Berktweg 1:

Aan de Berktweg 1 is alle veehouderijbebouwing gesloopt. Op de locatie is enkel de bestaande woning en het bijgebouw bij de woning nog aanwezig. Het bestemmingsplan ter plaatse wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'.

Voor wijziging van het bestemmingsplan naar de bestemming 'Wonen' is in artikel 3.7.7 van het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie kader).

3.7.7 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.
- b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- d. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- e. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- f. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- g. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door

de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

- h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- i. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
- j. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

ad a: Zoals reeds is toegelicht in het wijzigingsplan 'Frans Kuypersstraat 8 en Berktweg 1a, Haaren' is de locatie aan de Berktweg niet geschikt voor hergebruik van een veehouderij. Doordat de te slopen bebouwing wordt ingezet voor een Ruimte-voor-Ruimte-kavel dient de locatie te worden voorzien van een passende herbestemming. Omdat volgens de provinciale regels omtrent Ruimte-voor-Ruimte ook eisen dat er geen nieuwe bedrijfsbebouwing mag worden opgericht is hergebruik als agrarisch bedrijf niet mogelijk.

ad b: Door beëindiging van de varkenshouderij en deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling zijn alle bedrijfsgebouwen gesloopt. Op de locatie is 968 m² gesloopt. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt derhalve 200 m².

ad c: De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt in de beoogde situatie 1.498 m². Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

ad d: De gronden die voorheen tot het agrarisch bedrijf behoorden krijgen in de beoogde situatie de bestemming 'Agrarisch' (zie afbeelding)

ad e: Na sloop van de bedrijfsgebouwen blijven enkel de woning en één bijgebouw aanwezig. Beide gebouwen worden gesitueerd binnen de bestemming 'Wonen'.

ad f: De aanwezig bedrijfswoning blijft aanwezig op de locatie. Er is geen sprake van toevoeging van woningen.

ad g: Door beëindiging van het agrarisch bedrijf worden de gronden ter plaatse van de bedrijfsbebouwing ingezet als landbouwgrond. De aanwezige woning blijft hetzelfde beschermingsniveau houden als in de huidige situatie waardoor er geen sprake is van belemmering van het gebruik van agrarische gronden

ad h: Met de beëindiging van de varkenshouderij is reeds de omgevingsvergunning voor het houden van varkens ingetrokken. Dit betekent dat de geurbelasting naar de omgeving is afgenomen. Hierdoor is het woon- en leefklimaat verbeterd in de omgeving.

Daarnaast dient bij iedere bestemmingsplanwijziging rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Dit betekent dat onderzocht moet worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. In onderhavige situatie wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De overige voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Met de sloop van de bedrijfsgebouwen is ook de fundering van de bebouwing gesaneerd. De vrijkomende leegte is opgevuld met schone grond, vrij van verontreinigingen. Omdat de bewoning reeds is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan en er feitelijk een woning aanwezig is mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woondoeleinden.

ad i: De locatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Wijziging van de bestemming is mogelijk.

ad j: Onderhavig plan heeft enkel betrekking op de beëindiging van het agrarisch bedrijf. De aanwezig woning blijft onveranderd aanwezig op de locatie. Van vergroting van de inhoud is derhalve geen sprake.

Gelet op bovenstaande is wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' op de locatie Berktweg 1a mogelijk.

Frans Kuijpersstraat 8

Initiatiefnemer van het plan heeft de varkenshouderij op deze locatie beëindigd. Naast de varkenshouderij is er op deze locatie een akkerbouw/boomkwekerijtak aanwezig geweest. Omdat de locatie moet worden voorzien van een passende herbestemming wordt de bestemming gewijzigd zodat deze tak aanwezig kan blijven. Hierbij mag dan enkel gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing ten behoeve deze activiteiten.

Het huidige bouwvlak heeft een omvang van ca 1 ha. Omdat de oppervlakte aan bebouwing, door sloop van de varkensstallen, wordt verkleind zal ook het bouwvlak worden verkleind. In de beoogde situatie heeft het bouwvlak een omvang van ca 3.500 m² waarbinnen alle voorzieningen ten behoeve van het bedrijf worden gesitueerd.

Voor vormverandering van het agrarisch bouwvlak is in artikel 3.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie kader).

3.7.2 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering bouwvlakken

burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan.
- b. Wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels.
- c. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.
- d. Wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

ad a: De locatie is niet gelegen binnen een extensiveringsgebied. Daarnaast is er ter plaatse geen intensieve veehouderij meer aanwezig.

ad b: De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk vanwege de vereiste passende herbestemming volgens de Verordening ruimte. Door het bouwvlak te verkleinen tot het strikt noodzakelijke is verzekerd dat de bebouwing geconcentreerd blijft. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt daarnaast opgenomen dat nieuwbouw ten behoeve van het bedrijf niet is toegestaan.

ad c: Met de beoogde vormverandering is er sprake van een verkleining van het bouwvlak. Deze verkleining heeft geen negatieve effecten voor de omgeving.

ad d: Er is sprake van een verkleining van het bouwvlak van 1 naar 0,35 hectare.

Naast toetsing aan de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan dient ook te worden getoetst aan de vereiste kwaliteitsverbetering (provinciale verordening). In het kader van het eerder doorlopen wijzigingsplan is er door toevoeging van beplanting al sprake van een kwaliteitsverbetering. Door onderhavig wijzigingsplan is er geen sprake van een waardevermeerdering van de gronden (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: berekening waardevermeerdering wijzigingsplan

	Oppervlakte	Waarde	Totaal
Huidig plan			
Agrarisch bouwvlak	21.083 m ²	€ 25,-	€ 527.075,-
Beoogde ontwikkeling			
Agrarisch	16.084 m ²	€ 7,50	€ 120.630,-
Agrarisch bouwvlak	3.501 m ²	€ 25,-	€ 87.525,-
Wonen	1.498 m ²	€ 200,-	€ 299.600,-
		Totaal	€ 507.755,-
		Verschil	-/- € 19.320,-

De aanwezige landschappelijke inpassing rond de locaties zal ook in de beoogde situatie aanwezig blijven.

Omdat in het kader van de regels omtrent Ruimte-voor-Ruimte op de beëindigingslocatie sprake dient te zijn van een passende herbestemming waarbij in ieder geval het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen dient te worden uitgesloten zal er in dit wijzigingsplan aanvullende regels worden opgenomen voor het agrarisch bouwvlak. De volgende regel wordt na k. als l. aan artikel 3.2.2 toegevoegd om dit te verzekeren:

- l. Ter plaatse van het bouwvlak aan de Frans Kuijpersstraat 8 is nieuwbouw van bedrijfsbebouwing niet toegestaan;*

Bijgevoegd:

- Situatietekening huidig en beoogde indeling percelen