

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Veedijk 34'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om wijzigingsplannen vast te stellen, treft u hierbij aan het voorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Veedijk 34'.

2) Samenvatting

Door de eigenaren van het perceel Veedijk 34 is het verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming met de mogelijkheid om in de boerderijwoning maximaal 2 woningen te realiseren. Een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie is niet realistisch. Verder betreft het een nog gave wederopbouw boerderij die cultuurhistorische waarde heeft. Een goede nieuwe functie is essentieel voor het behoud van de gebouwen.

In juni 2016 heeft de raad een beleid vastgesteld voor vrijkomende agrarisch bedrijfslocaties. Daarbij wordt ingezet op het bieden van mogelijkheden van herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijven. Alhoewel het geldende bestemmingsplan Buitengebied reeds een regeling kent om de bestemming van boerderijen die een cultuurhistorische waarde hebben te wijzigen in een woonbestemming, past dit initiatief volledig in het door uw raad in juni 2016 vastgestelde beleid. Vanwege het feit dat het initiatief past binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan, het vastgestelde beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en er geen direct omwonenden zijn, is geen inspraakprocedure gevoerd. Tegen het ter visie gelegde ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen, zodat het ontwerp ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3) Besluit:

Het college stelt het wijzigingsplan "Veedijk 34" met IMRO code NL.IMRO.0796.0002348-1401vast. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond zoals die is vastgesteld in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002348-1401.dgn.

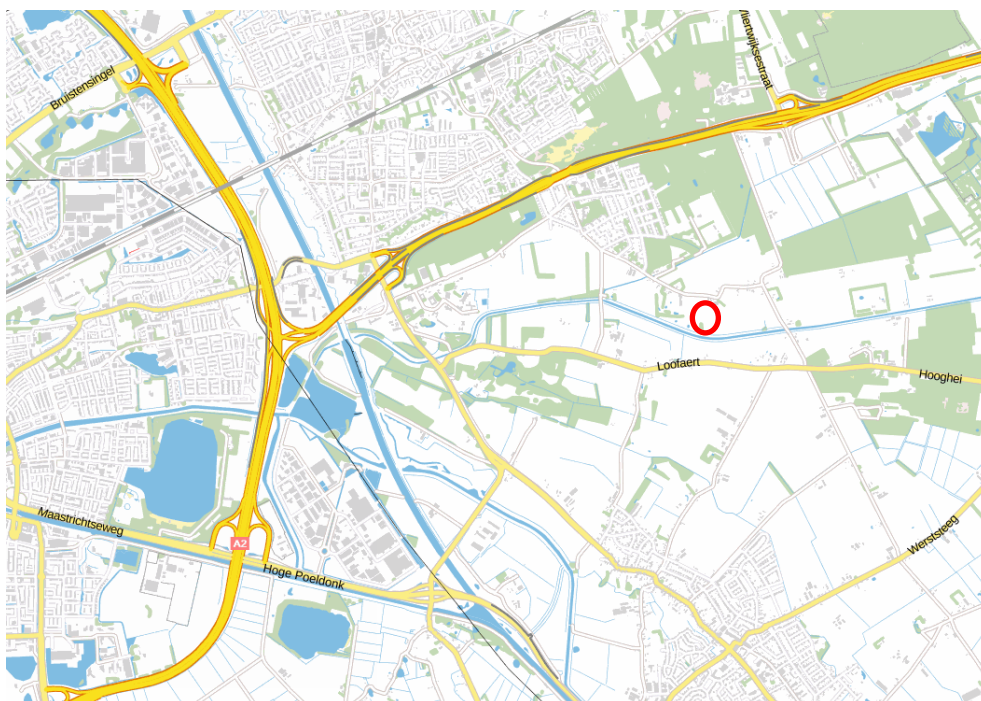
Steller : Meulendijks

Tel. : 6155651

E-mail : b.meulendijks@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Door de eigenaren van het pand Veedijk 34 is het verzoek gedaan om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het perceel Veedijk 34 is gelegen in het gebied Hooge Heide Zuid aan de Grote Wetering. Het perceel heeft een agrarische bestemming zoals geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Een agrarisch bedrijf wordt echter al geruime tijd niet meer uitgeoefend en sinds het overlijden van de bewoonster staat de woning leeg en wordt de rest van het perceel niet meer gebruikt. Gelet op de situering van deze locatie, is het perspectief voor een agrarisch bedrijf hier niet reëel aanwezig. Dit heeft geleid tot het plan om de boerderijwoning te herbestemmen naar een dubbele woning.



5) Inhoud

Op het huidige perceel zijn een woonboerderij en een 3-tal schuren aanwezig.



Luchtfoto van Veedijk 34 uit 2015 waarop: de boerderij (A), de Kapschuur (B), het bakhuis met varkensstal (C), het kippenhok (D) en de mestvaalt (E); noord is boven.

Naar aanleiding van het verzoek is een bouwhistorisch onderzoek gedaan. Bouwkundig heeft het complex een hoge waarde doordat de gebouwen sinds 1963 nagenoeg onveranderd zijn gebleven. Zij vormen zowel in hun samenhang als op zichzelf een zeldzaam gaaf voorbeeld van een boerderij uit de wederopbouwperiode. Daartoe behoren ook erelementen als de mestvaalt en de siertuin met oudere leibomen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied geeft voor dit perceel de bestemming Agrarisch bedrijf. De regels bieden de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen naar een woonbestemming indien onder meer het agrarisch bedrijf beëindigd wordt en de cultuurhistorische waarde behouden blijft. In het wijzigingsplan zijn ook regels opgenomen die het behoud van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden waarborgen.

Nota VAB beleid.

In het door de gemeenteraad op 12 juli 2016 vastgestelde beleidskader voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, wordt ingezet op het bieden van mogelijkheden om te komen tot herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijven. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat er 'per saldo een kwaliteitsverbetering' moet plaats vinden.

Leegstand is funest voor deze waardevolle locatie. Het is daarom van belang dat er snel een nieuwe duurzame bestemming voor dit perceel gevonden wordt ten einde de bestaande kwaliteiten te behouden. Inmiddels hebben zich al gegadigden gemeld om het pand te verbouwen tot 2 woningen. Met het plan zullen bestaande bebouwing en begroeiing gehandhaafd blijven, alleen het hoofdgebouw van de boerderij woning wordt gesplitst in 2 woningen. Verder zijn er ook geen milieubelemmeringen om de agrarische bestemming te

wijzigen ten behoeve van 2 woningen. Wij zijn van mening dat het plan volledig past in de uitgangspunten van het beleidskader.

Burgerparagraaf

Zoals boven beschreven past het initiatief binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan en het beleidskader voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Verder zal het uiterlijk van de bebouwing behouden blijven en zijn er bij deze locatie geen direct omwonenden betrokken. Daarom is voor dit plan geen inspraakprocedure gevoerd en is het wijzigingsplan als ontwerp ter visie gelegd. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend zodat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

6) Financiële paragraaf

De locatie wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Er zijn voor de gemeente geen kosten (waaronder begrepen eventuele planschade) aan verbonden. Het plan betreft geen aangewezen bouwplan zoals beschreven in art 6 2 1 Bro, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7) Communicatie

Op grond van de Wro wordt het plan gepubliceerd in het gemeenteblad en de staatcourant.

Bijlagen:

Wijzigingsplan Veedijk 34

