

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwing van “Agrarisch” naar “Wonen” Turfstraat 7 in Sprundel

Inleiding

Na beëindiging van de Agrarische onderneming in 1995 aan de turfstraat 7 te Sprundel is de huidige bestemming, Agrarisch” niet meer van toepassing op de actuele woonsituatie. De huidige bestemming dient dan ook gewijzigd te worden naar Wonen. Op 19 november 2014 (brief dd. 17-11-2014) is hiervoor al een (oriënterend) verzoek ingediend.

In uw reactie, kenmerk AZ14/008972-UA14/024188, geeft u aan mee te willen werken aan het verzoek en dit mee te nemen in het plan “Integrale Herziening Buitengebied Rucphen 2015”.

Beleidskader

1. Gemeentelijk beleid

Om van bestemmingsplan te wijzigen is het noodzakelijk om het voorgenomen besluit te toetsen aan de onderliggende, door de gemeente goedgekeurde, vigerende plannen; “Buitengebied Rucphen 2012”.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012 2^e herziening” staat onder artikel 3.6.17 Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de op de kaart opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

1. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
2. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
3. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt of, indien de inhoud van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud van de aanwezige woning;
4. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat aan bijgebouwen mag blijven behouden:
 - a. bij een perceel kleiner dan 1 hectare: maximaal 200 m²;
 - b. bij een perceel groter dan 1 hectare: maximaal 300 m²;
5. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
6. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieu hygiënische waarden;
7. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

Lid 1 en 2 zijn van toepassing en passen volledig binnen de bestaande situatie. Het woonhuis blijft het woonhuis. Er worden ook geen nieuwe woningen bijgebouwd.

Lid 3. Het huidige woonhuis staat er reeds tientallen jaren en is gebouwd conform de destijds geldende regels en is qua inhoud kleiner dan 750 M3.

Lid 4. Zie Planbeschrijving

Lid 5. De sloop heeft reeds plaatsgevonden.

Lid 6. Zie Omgevingsaspecten.

2 Provinciaal beleid

Bij toetsing op Provinciaal niveau is het plan "Verordening ruimte 2014" van toepassing. Daaruit blijkt dat het perceel Turfstraat 7 valt onder de structuur "Groenblauwe mantel", zoals genoemd in Artikel 6 van genoemde Verordening.

Onder Artikel 6.7 van Verordening Ruimte 2014 staan de regels waaraan een bestemmingsplan moet voldoen:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaald dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning dan wel solitaire creatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een
Op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgesloten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Als we bovengenoemd artikel willen toetsen met de voorgenomen wijziging bestemmingsplan is het met name lid 4 dat van toepassing is op de nieuwe situatie. De toetsing en uitleg van de wijziging staan in de planbeschrijving.

Planbeschrijving

Om aan de voorwaarden te kunnen voldoen van de bestemmingswijziging artikel 3.6.17 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 2^e herziening en Verordening Ruimte 2014 dienen de overtollige gebouwen verwijderd te worden.

Om dit te realiseren is een plan opgesteld met Fa. Coremans in Breda. Voor dit plan is een vergunning aangevraagd en heeft u mij deze verleend met kenmerk: SM20130033. (Zie Bijlage)

Het plan bestond uit het slopen, afbreken en saneren van de oude boerderij (geen woonhuis) en verschillende schuren die als opslag dienst deden. Inmiddels is het plan uitgevoerd en zijn de overtollige gebouwen afgebroken en verwijderd. Asbest is verwijderd en afgevoerd. De na-inspectie (door RPS) heeft plaatsgevonden. Rapportage is bijgevoegd net als luchtfoto, sloopvergunning en overeenkomst Fa Coremans.

De huidige en blijvende situatie is een vrijstaande woning en een bestaand bijgebouw van 215m². Het bouwvlak (kadastraal bekend sectie T nr.01665) heeft een oppervlakte van 4.448,5 M². Volgens het vigerende bestemmingsplan mag er bij het aangegeven oppervlak een bijgebouw staan van 200M².

In het bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" (artikel 40.1 Algemene afwijkingsregels) is de mogelijkheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning 10% verruiming (20M²) van de oppervlakte toe te staan door het bevoegd gezag. In uw brief van 24 december heeft u aangegeven dat met het toepassen van dit artikel de aanliggende schuur behouden kan blijven.

Omgeving

Rondom het perceel Turfstraat 7 is een mengeling van verschillende bestemmingen. De bestemmingen Agrarisch en Wonen wisselen elkaar af in de aangrenzende straten (Lokkerstraat, Turfstraat en De Heikant). Een bestemmingswijziging zal op geen enkele wijze van invloed zijn op de bedrijven rondom het perceel. In de directe omgeving (<100 M) zijn geen bedrijven meer actief.

Omgevingsaspecten

De bestemmingswijziging zal op de omgevingsfactoren nauwelijks effect hebben, aangezien het gaat om een administratieve aanpassing van een bestaande situatie. De echte veranderingen hebben zich voor gedaan in 1995 toen ik met mijn bedrijf ben gestopt. Het uitoefenen van een agrarische onderneming met levende have heeft een weerslag op allerlei omgevingsfactoren zoals, milieu lucht, en waterkwaliteit.

- **Bodem:** Door de sanering van de gebouwen en het verwijderen van de fundering is er ongeveer 1100M² natuurgebied bijgekomen welke naadloos aansluit op de overige percelen. Door het saneren van de stallen, fundering en mestput is er een gat ontstaan. Dit gat is opgevuld door grond aangevoerd door de Fa Coremans. De grond is afkomstig van Sprundelsebaan 183 Breda. De schoongrond verklaring, gekeurd door de Grondbank Breda BV, is bijgevoegd.

De belasting van de bodem is door de sanering verdwenen. Deze bodemoppervlak heeft graszoden als bodembedekker gekregen. Deze situatie zal niet meer wijzigen.

- **Geluid:** Na bedrijfsbeëindiging (1996) is de hoeveelheid geluid sterk verminderd doordat er geen landbouwvoertuigen en veestapel meer aanwezig is. De bestemmingswijziging heeft op de omgevingsfactor geluid geen effect.
- **Wegverkeer:** Het bouwvlak van perceel Turfstraat 7 ligt ongeveer 80 meter van de openbare weg. Het in-, en uitrijden van landbouwproducten en levende have is na de bedrijfsbeëindiging 1996 gestopt. Op dit moment is er allen sprake van woonverkeer.
- **Luchtkwaliteit:** De veestapel (gassen), mestopslag (gassen) landbouwvoertuigen (uitlaatgassen) zorgden voor een belasting van de luchtkwaliteit. Na bedrijfsbeëindiging in 1996 is de luchtkwaliteit sterk verbeterd door het wegvallen van agrarische activiteiten. De luchtkwaliteit anno 2015 wordt niet belast door enige vorm van activiteit op het perceel anders dan normaal woongebruik.
- **Flora en fauna:** Bij het afbreken van de oude boerderij is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd en gekregen (OV20130197). Na de sanering is er rond het woonhuis veel extra groen aangeplant. Extra hagen en bomen verhogen de kwaliteit van flora en fauna.
- **Milieu:** Het milieuaspect is eigenlijk een optelling van alle andere omgevingsfactoren. Opgeteld kan gesteld worden dat door het verdwijnen van Agrarisch bedrijfsvoering en de sanering van overvloedige gebouwen alle aspecten van het milieu een positie boost hebben gekregen. Samenvattend kan gesteld worden dat een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen een positie effect heeft op het milieu.
- **Externe veiligheid:** Doordat er geen Agrarische activiteiten meer plaatsvinden en zullen plaatsvinden in de toekomst is het risico van bedrijfsongevallen tot nul gereduceerd. Hiermee kan gezegd worden dat de veiligheid bij bestemmingsplan wijziging verhoogd wordt.
- **Waterkwaliteit:** Door het wegvallen van agrarische activiteiten en de sanering van de gebouwen is er voor het perceel een meer ruimte ontstaan voor het afvoeren van het regenwater. Het regenwater zal door de huidige bodembedekker (gras) direct in de bodem verdwijnen en afgevoerd worden naar bestaande sloten. Daarnaast kan het water wegvloeien naar de gedraineerde akkers welke afwateren op de sloten. Achter het bijgebouw is een extra waterput/afvoer gemaakt die zijn afwatering heeft in de sloot. De plaatsen waar voor de sanering gebouwen stonden zullen door het gewicht een dichte bodemstructuur hebben. Het zal nog enige tijd duren voordat de natuur zijn werk heeft gedaan en de doorlaatbaarheid van deze bodem op hetzelfde niveau is als de niet bebouwde gronden. De waterkwaliteit is door de beëindiging sterk verbeterd, niet alleen de afvoer (minder gebouwen) maar ook doordat het water niet meer wordt vermengd met mest van de veestapel.
- **Landschap:** Het landschap aan de Turfstraat 7 en haar omgeving heeft een kwaliteitsverbetering gekregen doordat de stallen en overige bijgebouwen gesloopt en verwijderd zijn en er geen economische en agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de bestemmingswijziging zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente Rucphen worden afgesloten af, zodat de kosten voor de gemeente volledig zijn verzekerd. De leges zullen na verzoek aan de Gemeente Rucphen betaald worden.

Samenvattend:

Het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen voor Turfstraat 7 van Agrarisch naar Wonen in de Integrale herziening Buitengebied Rucphen 2015 heeft geen belemmeringen. De vigerende bestemmingsplannen op zowel Gemeentelijk en Provinciaal niveau bieden de ruimte om te wijzigen. Aan de daarop gestelde voorwaarden is voldaan d.m.v. sloop, sanering en toepassing van de omgevingsverruiming 10% in het bestemmingsplan.