

De heer A. Dekkers
Berkeindje 9
5715 RD Lierop

<i>Datum</i>	20 OKT. 2010
<i>Onderwerp</i>	principe uitspraak
<i>Ons kenmerk</i>	vrom/mta 10-964
<i>Uw kenmerk</i>	
<i>Uw brief van</i>	3 juni 2010
<i>Bijlage(n)</i>	1

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@someren.nl

Website
www.someren.nl

Bankrelatie
Postbank 10.69.466
BNG 2850.07.947

Geachte heer Dekkers,

Op 4 juni 2010 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen met betrekking tot het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning in ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij op het perceel Vaarsehoefweg 31a te Lierop. Met deze brief stellen wij u op de hoogte van ons standpunt met betrekking tot dit principeverzoek.

Wij zijn voornemens om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. U treft een uitgebreide motivering aan in het onderstaande.

Bestemmingsplan

Het perceel Vaarsehoefweg 31a valt onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". De locatie is gelegen in de gebiedsbestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en de nadere aanduiding 'cultuurhistorisch/archeologisch waardevol'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische doeleinden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden, waterhuishoudkundige doeleinden en dagrecreatief medegebruik.

Aan de fokzeugenhouderij is een bouwblok 'agrarische bedrijven' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak.

Het realiseren van een burgerwoning past niet binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan zijn geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die

de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk maken.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek is een projectbesluit of herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij hebben afgewogen of het mogelijk en wenselijk is aan uw verzoek medewerking te verlenen. Hierop wordt onder het kopje 'overwegingen' nader ingegaan.

Overwegingen

Provinciaal beleid

In de Interimstructuurvisie geeft de provincie Noord-Brabant in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling aan die zij nastreeft. De visie is de leidraad voor de belangen die zij behartigd en de ruimtelijke doelen die zij wil realiseren. Daarin stelt de provincie dat het buitengebied in hoofdzaak bestemd moet blijven voor landbouw, natuur en recreatie. Dit volgt uit de keuze om versterking en versnippering van de provincie tegen te gaan en is de tegenhanger van het principe dat de verstedelijking moet worden geconcentreerd. De toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is in beginsel niet toegestaan. Ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit is de toepassing van het 'rood-voor-groen-principe' mogelijk. Dit houdt in dat stedelijke functies (rode functies) worden toegestaan in het buitengebied in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied (groene kwaliteiten). Gedeputeerde Staten hebben voor diverse onderwerpen een rood-voor-groen-beleid uitgewerkt, zoals de regeling Ruimte voor ruimte.

De regeling ruimte voor ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van een woning op een passende locatie toe te staan. Daarbij dienen onder meer alle milieurechten voor de intensieve veehouderij te worden ingeleverd en per te bouwen woning ten minste 1000 m² aan bedrijfsbebouwing moeten worden gesloopt. Bovendien mag de locatie niet aan te merken zijn als een duurzame locatie (geldt voor verwevingsgebied). Dit zal moeten blijken uit een duurzaamheidstoets. In de beleidsregel worden de voorwaarden gegeven waaraan een aanvraag om een 'ruimte voor ruimte-titel' moet voldoen.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. De verordening is per 1 juni 2010 in werking getreden.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels (artikel 3.5.2.). Daarin wordt bepaald dat een bestemmingsplan gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of zoekgebied stedelijke ontwikkeling

kan voorzien in ruimte-voor-ruimtekavels indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording moet blijken dat:

- de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden in de nabijheid van de te bouwen woning worden behouden dan wel versterkt;
- de ontwikkelingen van agrarische bedrijven in de nabijheid niet worden beperkt;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning is verzekerd door een beeldkwaliteitplan of daarmee vergelijkbaar instrument;
- is verzekerd dat wordt voldaan aan de provinciale Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (zijnde door GS nader gestelde regels inzake ruimte-voor-ruimte).

Gemeentelijk beleid

In de structuurschets 'Buitengebied in ontwikkeling' geeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van bebouwingsconcentraties. Binnen bebouwingsconcentraties kunnen onder voorwaarden bepaalde verruimde mogelijkheden plaatsvinden, maar dit dient altijd gepaard te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bebouwingsconcentraties worden gezien als mogelijk passende locaties voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen.

Het perceel Vaarsehoefweg 31a is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie aan de zuidkant van Lierop. Daarmee voldoet het aan de voorwaarden die provincie gesteld heeft voor 'ruimte voor ruimte'.

De provinciale beleidsregel spreekt zich niet uit over de planologische aspecten ten aanzien van een nieuw op te richten woning. Daartoe zijn toepassingsregels uitgewerkt en vastgesteld door de raad, die zien op de inpassing van ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente, waarbij is aangegeven waar en wat er gebouwd kan worden. De toepassingsregels geven toetsingscriteria voor de inpasbaarheid van de te bouwen woning, zowel planologisch als verkeerskundig, milieukundig, landschappelijk en stedenbouwkundig. Er worden ook bouwvoorschriften gegeven, waarbij onder meer wordt aangegeven dat bij sloop van minimaal 1000m² aan bedrijfsbebouwing een woning met een maximale inhoud van 900m³ gebouwd mag worden. Een bijgebouw mag daarnaast maximaal 150m² bedragen. De voorgenomen ontwikkeling zal aan deze voorwaarden moeten voldoen.

Ruimtelijke aspecten

Naast de beleidsmatige aspecten is er ook gekeken naar de mogelijkheden vanuit ruimtelijk en milieutechnisch perspectief.

De grond waarop de woning met bijgebouw moet voldoende ruimte bieden om het realiseren van een 'ruimte voor ruimtewoning' mogelijk te maken. Daarbij is onder meer van belang dat er voldoende frontbreedte is om een woning van 900 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² te bouwen, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 8 meter bedraagt en de afstand tot de weg overeenkomt met de belendende bebouwing. Dit vloeit voort uit de door de raad vastgestelde toepassingsregels voor de ruimte-voor-ruimteregeling (2005).

Het kadastrale perceel waarop de stallen en de woning Berkeindje 9 staan heeft een omvang van circa 6000 m². Gelet op de situering en mogelijke frontbreedte is er voldoende ruimte voor het realiseren van een extra woning. Logischerwijs vindt, op basis van de voorgestelde situering, de ontsluiting plaats via de bestaande ontsluiting op de Vaarsehoefweg.

De landschappelijke en architectonische inpassing van de woning op de locatie en in de omgeving zal verder uitgewerkt dienen te worden in een beeldkwaliteitplan.

Bij de nieuwe ontwikkeling zal ook de landschappelijk inpassing uitgewerkt moeten worden. Het perceel ligt in een essen-landschap (Landschapontwikkelingsplan De Peel). Karakteristiek voor dit landschap is het open middengebied met op de rand bebouwing in combinatie met erfbeplanting. De erfbeplanting mag geen belemmering vormen voor de beleefbaarheid/zichtbaarheid van de es. Dit zal in het op te stellen beeldkwaliteitplan naar voren moeten komen. Het is daarbij belangrijk dat rekening wordt gehouden met de volgende aspecten.

Aan de voorzijde van het perceel in de oksel van de wegen Berkeindje-Vaarsehoefweg heeft het perceel een open karakter. Er staan twee eiken. Het is zeer wenselijk dit open karakter te waarborgen en zo nodig de eiken te behouden (in ieder geval de meest noordelijk staande eik).

Verdere landschappelijke inpassing (met bosplantsoen) aan de achter- en zijkant van het perceel is gewenst in de vorm van een enkele of groep van landschapsbomen en/of verspreid een aantal bosjes, of een combinatie hiervan.

Milieuaspecten

De nieuw op te richten woning ligt binnen de geluidszone (Wet geluidhinder, Wgh) van de weg. Ingevolge de Wgh dient zodoende door middel van een akoestisch onderzoek de geluidsbelasting op de woning te worden bepaald.

Middels een verkennend bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de gewenste functie.

In de planvorming dient een waterparagraaf te worden opgenomen waarin door middel van de watertoets de afwikkeling van het hemelwater omschreven wordt.

Het hemelwater moet op eigen terrein worden afgewikkeld, de afvoer mag niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Voor de vuilwaterafvoer moet bij de gemeente een aansluiting aangevraagd worden.

Het waterschap Aa en Maas zal in het kader van de watertoets moeten instemmen met de wijze waarop de wateraspecten in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op aanwezige beschermde planten- en diersoorten. Gelet op de ligging van het perceel in het landschap en het feit dat er stallen zullen worden gesloopt, is niet op voorhand uit te sluiten dat er geen negatieve effecten zijn. In en rondom de stallen kunnen beschermde planten- en diersoorten voorkomen. In de verdere planuitwerking dient te worden verantwoord dat er geen negatieve effecten zijn op de aanwezige beschermde flora en fauna. Zo nodig zal hiervoor een quick-scan moeten worden uitgevoerd om dit in beeld te brengen.

Het perceel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvoor in principe sprake van een onderzoeksplicht. Echter, als gevolg van de (te slopen) stallen zal de bodem dermate gestoord worden dat een onderzoek niet zinvol en noodzakelijk wordt geacht.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwen van een 'ruimte-voor-ruimtetwoning' in ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij, mits:

- de provincie in principe uitspreekt dat zij de locatie ook ruimtelijk aanvaardbaar vindt;
- door u wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant en op basis daarvan een ontvankelijke aanvraag bij de provincie kan worden ingediend;
- De architectonische en landschappelijke inpassing van de woning verantwoord wordt door middel van een door u aan te leveren beeldkwaliteitplan, waarbij rekening wordt gehouden met de in deze brief genoemde ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten;
- voor deze ontwikkeling door u een herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld en de daarbij behorende relevante onderzoeken worden uitgevoerd;
- een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

Vervolg

Nu wij hebben besloten in principe medewerking te willen verlenen, zullen wij allereerst de provincie vragen om een principe-uitspraak of zij ook akkoord kunnen

gaan met de locatie. Indien zij ook hun medewerking geven, kunt u overgaan tot de planontwikkeling door:

- aan te tonen dat de locatie niet duurzaam is door middel van een duurzaamheidstoets;
- het gereed maken van een ontvankelijke aanvraag in het kader van de provinciale beleidsregel 'ruimte voor ruimte';
- het (laten) uitvoeren van onderzoeken, opstellen van een beeldkwaliteitplan en herziening van het bestemmingsplan.

Wij adviseren u voor het beeldkwaliteitplan en de herziening van het bestemmingsplan een stedenbouwkundig-planologisch adviesbureau in de hand te nemen. Desgewenst kunnen wij u daar nader over informeren.

Kosten en uitvoerbaarheid

De legeskosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen op grond van de legesverordening 2010 €4.630,00. Dit bedrag wordt verhoogd met de kosten die u maakt voor de onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn voor uw rekening. Eventuele kosten voor planschade worden eveneens bij u in rekening gebracht. Een planschadeovereenkomst zullen wij u in een later stadium toesturen. Wij verzoeken u deze te zijner tijd te ondertekenen. Dit is een vereiste voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Tot slot

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met de heer M. ter Avest van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman

Bijlagen

- Provinciale beleidsregel Ruimte voor Ruimte