

Bijlage 8

Ruimtelijke onderbouwing
Hooge Berkt 32

Ruimtelijke onderbouwing Hooge Berkt 32

Verzoek

Het verzoek ziet toe op twee onderdelen. Ten eerste wordt verzocht om het bouwvlak correct weer te geven op basis van de bestaande bebouwing. Op dit moment komt het bouwvlak niet overeen met de feitelijke situatie. Daarnaast behelst het verzoek de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van statische binnenopslag tot maximaal 1.000m².

Bestemmingsplan

Het perceel Hooge Berkt 32 valt onder de werking van de bestemmingsplannen "Buitengebied Bergeijk 2011" en de "Herziening buitengebied Bergeijk 2014" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie Hooge Berkt is het perceel aangeduid als een transformatielocatie. Hiervan wordt gesteld dat deze een verstoring betreft van het totale beeld van de bebouwingsconcentratie en geschikt is voor een transformatie naar meer gelijkvormige functies, met een uitstraling die past binnen het totale beeld.

Het eerste verzoek ziet in het verschuiven van het bouwvlak omdat deze niet correct is weergegeven. Dit is reeds geconstateerd en wordt verwerkt bij de 2^e herziening in het bestemmingsplan Buitengebied 2016.

Ten aanzien van het tweede verzoek is uw college bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, zoals statische (binnen)opslag, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van opslag niet meer mag bedragen dan 1.000m². Een andere voorwaarde is dat nieuwbouw is toegestaan, zolang die het in totaal op het perceel aanwezige bebouwd oppervlak als gevolg van de nieuwbouw niet toeneemt.

Momenteel is er sprake van 973m² bebouwing (excl. bedrijfswoning) op het perceel. De totale oppervlakte mag dan ook niet meer bedragen dan 973m².

Medewerking aan het verzoek is enkel mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan, waarbij af dient te worden geweken van de gestelde beleidsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

Verordening ruimte 2014

Conform de VR2014 is de Hooge Berkt 32 gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

Agrarische bedrijfsactiviteiten

Voor de inrichting is in 1989 een revisievergunning verleend. Een gedeelte van de milieuvergunning is in 1997 ingetrokken. Vanaf 1997 rest een vergunning voor het houden van 2 melkkoeien en 13 stuks jongvee. Tijdens een controle in 2007 is geconstateerd dat er geen dieren werden gehouden. Op dat moment was er sprake van een caravanstalling en akkerbouw.

LIR

<i>Huidig</i>	<i>Waarde p/m²</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Totale waarde</i>
Agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning	€ 25,-	8.856 m ²	€ 221.400,-
<i>Beoogd</i>			
Niet agrarisch bedrijf	€ 80,-	2.908 m ²	€ 232.640,-
Agrarisch onbebouwd	€ 5,-	5.948 m ²	€ 29.740,-
			€ 262.380,-
<i>Waardestijging</i>			€ 40.980,-
<i>LIR</i>	20%		€ 8.196,-
<i>Beplantingsplan</i>			€ 15.636,98

Ruimtelijke afweging

Een herontwikkeling van de (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aan de Hooge Berkt 32 naar 'statische opslag' sluit, gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie en in een gebied met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij', prima aan bij het beleid.