



12UT006480

Uw kenmerk	: VVFW7BERO	
Ons kenmerk	: 12IK008209	R&S Advies BV
Datum	: 12 december 2012	Mevr. I. Spapens
Behandeld door	: dhr. B van Dorsten	Langebracht 4a
Afdeling	: Gemeentewinkel	

Onderwerp : Verzoek vormverandering bouwvlak  
Fressevenweg 7 Bergeijk

Geachte mevrouw Spapens,

Op 20 oktober 2012 is door u, namens uw cliënt de heer J. Verhoeven, een verzoek ingediend tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan de Fressevenweg 7 te Bergeijk. De vormverandering is nodig om de verbrede landbouwactiviteit verder vorm te kunnen geven. Wij delen u hierover het volgende mede.

Op 29 mei 2012 is een omgevingsvergunning verleend aan uw cliënt voor verbrede landbouw in de vorm van kleinschalige dagrecreatie + ondergeschikte horeca (inclusief terras). De kleinschalige dagrecreatie ziet toe op het geven van rondleidingen aan bezoekers van het varkensbedrijf.

Het agrarisch bouwvlak aan de Fressevenweg 7 betreft een gekoppeld bouwvlak, waarbij het 'moeder'-bouwvlak is gekoppeld met een satelliet bouwvlakje, waar een veldschuur staat/ stond. Het satelliet-bouwvlak(je) is niet groter dan de (voormalige) veldschuur en heeft slechts een omvang van 24m<sup>2</sup>. Gezien de geringe omvang van het satelliet-bouwvlak stuit uw cliënt nu op problemen tav het onderbrengen van grote groepen personen, toiletvoorzieningen voor minder validen en veiligheid. Daarnaast wenst uw cliënt de verbrede landbouwvoorziening te centraliseren, waarbij ook in een presentatie ruimte wordt voorzien.

### *Bestemmingsplan*

Het perceel valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1', met de aanduiding intensieve veehouderij. Het betreft een bouwblok in twee delen, welke via een koppeling verbonden is. Wij zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging is niet toegestaan voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.
- c. De bestaande landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- e. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Aan de voornoemde voorwaarden a., c. en d. kan worden voldaan. Uit de aanvraag is echter niet duidelijk gebleken dat de totale oppervlakte niet wordt vergroot. U dient dit te verduidelijken. Ook zal via een concreet landschappelijk inpassingsplan moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan voorwaarde e.

Eerder dit jaar is een vergunning verleend voor verbrede landbouw. De eerder verleende vergunning is niet toereikend voor de plannen van uw cliënt. Voorwaarden ten aanzien van verbrede landbouw in het bestemmingsplan zijn als volgt:

- De agrarische functie op het bouwvlak als hoofdfunctie blijft aanwezig en herkenbaar.
- Het agrarisch bouwvlak mag ten behoeve van de verbrede landbouwactiviteit niet worden uitgebreid.
- Zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.
- Recreatieve voorzieningen zoals kleinschalige dagrecreatie, groepsaccommodaties en kampeerboerderijen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.
- Ondergeschikte horeca (inclusief terras) is toegestaan bij de vormen van verbrede landbouw waarbij de oppervlakte, aanvullende op de genoemde oppervlakten, niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- Buitenopslag ten behoeve van de verbrede landbouwactiviteit is niet toegestaan.
- De verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- De verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Hoewel eerder een vergunning is verleend voor 'dagrecreatie', kan het geven van rondleidingen meer worden gezien als een 'educatieve voorziening'. Wij stellen dan ook voor om in het op te stellen wijzigingsplan een aanduiding verbrede landbouw op te nemen met de benodigde maximale oppervlakte.

#### *Verordening ruimte 2012*

Hoewel het hier een wijziging betreft van een reeds in werking getreden bestemmingsplan, dient naast de bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden die het bestemmingsplan stelt ook te worden voldaan aan de voorwaarden van de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant. De Fressevenweg 7 valt op grond van die verordening in het verwevingsgebied en in de groenblauwe mantel. Vormverandering van een intensieve veehouderij is toegestaan op een zogenaamde 'duurzame locatie'.

Uit de ingediende aanvraag is niet gebleken dat er sprake is van een duurzame locatie. Daar de vormverandering benodigd is voor 'verbrede landbouw' en dus niet ten dienste staat van de 'Intensieve veehouderij', lijkt ons een 'duurzame locatie-toets' overdreven. Ons inziens kan afgezien worden van een duurzame locatie toets wanneer wordt verzekerd dat de vormverandering niet ten dienste staat van intensieve veehouderij. Op de plaatsen waar de vorm verandert wordt, zou intensieve veehouderij moeten worden uitgesloten. Momenteel is in het kleine gekoppelde bouwvlak zelfs geen aanduiding 'Intensieve veehouderij' gelegen. Wanneer wordt gekozen voor de ingediende situatie waarbij het 'gekoppelde' deel slechts wordt vergroot, waarbij intensieve veehouderij wordt uitgesloten, slechts bedoeld voor verbrede landbouw in de vorm van een educatieve voorziening, kan worden afgezien van een duurzame locatie toets.

#### *Stedebouw*

De aanvraag is niet voorzien van bouwplannen. Het is derhalve niet duidelijk wat uw exacte ruimte behoefte is. Uw plannen dienen te passen binnen de bouw- en gebruiksregels voor verbrede landbouw. Daarnaast is het denkbaar dat er op het satelliet-bouwvlak stedebouwkundige beperkingen zijn (kleinschalige uitvoering bebouwing). Wij verzoeken u dan ook om uw aanvraag stedebouwkundig uit te werken.

#### *Telefonisch contact*

Op 3 december j.l. is er overleg geweest tussen uw cliënt en wethouder Kuijken. Door de wethouder is gevraagd de benodigde grootte van het bouwvlak te specificeren. Tijdens dit gesprek is gebleken dat uw cliënt een omvang benodigd heeft van 125m<sup>2</sup>. Wij hebben dit beoordeeld als een wijziging van de aanvraag.

#### *Besluit*

Gezien het voorgaande besluiten wij om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan de Fressevenweg 7 te Bergeijk ten dienste van verbrede landbouw activiteiten.

Medewerking zal geschieden op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a Wro. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a Wro is artikel 3.9a Wro van toepassing.

### *Wijzigingsplan*

Voordat wij een kunnen starten met de procedure als genoemd artikel 3.9a Wro, dient er een wijzigingsplan te worden opgesteld. U kunt zelf een dergelijk plan aan ons aanleveren, u kunt er ook voor kiezen dat wij voor u een wijzigingsplan opstellen. De kosten die wij in dit kader zullen maken, zullen wij aan u doorberekenen. Indien u wenst dat wij een wijzigingsplan opstellen verzoeken wij u dit aan ons mee te delen. In dat kader zullen wij bij u nog nadere informatie opvragen welke benodigd is voor het opstellen van het wijzigingsplan.

Wanneer u ervoor kiest zelf een wijzigingsplan op te stellen dient deze voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het wijzigingsplan dient daarbij in ieder geval voorzien te zijn van:

- Een landschappelijk inpassingsplan
- Een stedenbouwkundig plan
- Bodemonderzoek
- Waterparagraaf
- Parkeerplan

### *Anterieure overeenkomst*

Voor het opstellen van een wijzigingsplan worden legeskosten gerekend. Daarnaast zijn wij op grond van artikel 6.12 Wro verplicht tot het opstellen van een exploitatieplan, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Wij zullen dan ook voorafgaand aan de start van de procedure met uw cliënt(en) een anterieure overeenkomst sluiten zodat wij geen negatieve financiële gevolgen zullen ondervinden van de door uw cliënt(en) gevraagde planwijziging.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/ of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met dhr. B van Dorsten via ons algemene telefoonnummer: 0497-551455.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,  
namens dezen,



Bram van Dorsten  
Gemeentewinkel