



Aelmans Tuinbouw advies
t.a.v. de heer G.A.B. Hoogeveen
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

uw brief: 20 november 2020
uw kenmerk: A200985.005/GHO
ons kenmerk: 21.01750
zaaknummer: Z200003352
behandeld door: mevrouw Pas
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n):
onderwerp: Principeverzoek Schouwberg 1 Hapert
verzonden: 9 februari 2021

Geachte heer Hoogeveen,

Op 8 december 2020 ontvingen wij het principeverzoek om de agrarische bedrijfsactiviteiten om de locatie Schouwberg 1 in Hapert te beëindigen en de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' naar Wonen. Het verzoek ziet daarnaast op een splitsing van de woning in een gedeelte 'wonen' en een gedeelte voor 'bed&breakfast', en het realiseren van een bijgebouw bij de woning van ca. 300m2 na sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Deze nieuwe loods zal worden gebruikt voor opslag van werktuigen.

Met deze brief informeren wij u over het standpunt dat wij hierover hebben ingenomen. Omdat u het verzoek heeft ingediend namens de initiatiefnemers, gaan wij ervan uit dat u hen van ons besluit op de hoogte brengt.

Besluit d.d. 2 februari 2021

Wij hebben besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek, met uitzondering van de splitsing van de woning. Daaraan verlenen wij geen medewerking. Hieronder geven wij per onderdeel een toelichting op ons besluit.

Bestemmingswijziging

Wij zijn bereid om mee te werken aan de omschakeling van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- wordt aangetoond dat de ontwikkeling milieutechnisch toelaatbaar is;
- de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden;
- de Landschappelijke Investeringsregeling (LIR) wordt toegepast;
- voorafgaand aan de start van de planologische procedure een omgevingsdialoog wordt gevoerd;
- voorafgaand aan de planologische procedure een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Bed & Breakfast

Wij verlenen medewerking aan het realiseren van een bed&breakfast voorziening als ondergeschikte nevenfunctie bij 'Wonen', met dien verstande dat aantoonbaar dient te worden voldaan aan de voorwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn:

- het betreft kleinschalig logeren voor maximaal 10 personen, waarbij binnen een woonbestemming de totale oppervlakte maximaal 400m2 mag bedragen (verblijfsrecreatie klein);
- de nevenactiviteit vindt plaats binnen bestaande bebouwing;
- agrarische functies in de nabijheid mogen niet onevenredig worden belemmerd;
- door de nevenactiviteitwijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- het parkeren dient binnen het desbetreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;

- er dient sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door slopen van bebouwing en landschappelijke inpassing van het geheel;
- er dient een zorgvuldige dialoog met omwonenden te worden gevoerd.

Net als bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geldt voor een nevenfunctie dat uit onderzoek moet blijken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect geur geen belemmering oplevert.

Geen medewerking aan woningsplitsing

Aan een splitsing van de woning ten behoeve van deze functie verlenen wij geen medewerking. Zowel binnen de huidige agrarische bestemming als ook binnen de gewenste woonbestemming kan namelijk een bed&breakfast voorziening worden toegestaan als nevenactiviteit. Hiervoor is het niet nodig om de woning planologisch te splitsen.

Wanneer de woning wordt gesplitst in een woongedeelte en een gedeelte voor bed&breakfast, is er bovendien geen sprake meer van een nevenactiviteit, maar van een zelfstandige functie. Door splitsing zou feitelijk een extra woning ontstaan. De huidige woning is echter niet aangemerkt als 'woonboerderij' en er is niet aangetoond dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om de woning te splitsen.

Realiseren bijgebouw

Wij kunnen instemmen met de realisatie van een bijgebouw na wijziging van de bestemming naar 'Wonen' en sloop van de agrarisch bedrijfsgebouwen.

Bij de bestemming 'Wonen' is op grond van die bestemming maximaal 100m² aan bijgebouw toegestaan. Met toepassing van de sloopbonusregeling, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is het mogelijk om de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 400m² uit te breiden wanneer ten minste 1.500m² aan bebouwing wordt gesloopt.

Te zijner tijd moet dit bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen worden meegenomen.

Hoe verder

Het plan kan verder worden uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing en een voorontwerp wijzigingsplan. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient de haalbaarheid van het plan nader te worden toegelicht en zo nodig met onderzoeken te worden onderbouwd. Daarbij wijzen wij u op de volgende aandachtspunten.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De locatie ligt binnen de aanduiding 'Landelijk gebied' van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Op grond daarvan moet bij de verdere uitwerking van het plan worden aangetoond dat er bij deze ontwikkeling sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap conform de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Daarnaast dient het plan te worden voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Dit inpassingsplan zal onderdeel uitmaken van het op te stellen bestemmingsplan en dient in de regels en verbeelding van het plan te worden geborgd.

Wet milieubeheer

Bij de uitwerking dient onder andere te worden aangetoond dat de ontwikkeling milieutechnisch toelaatbaar is.

Een belangrijk aspect daarbij is geur. Om aan te tonen dat er geen belemmeringen ontstaan voor aanwezige bedrijven en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is onder meer een geuronderzoek nodig waarin zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting wordt meegenomen.

Omgevingsdialoog

Het initiatief heeft impact op de omgeving. Voordat een procedure kan worden opgestart moeten initiatiefnemers actief de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte hebben gebracht van het

initiatief, door middel van een omgevingsdialoog. Het verslag hiervan maakt onderdeel uit van het op te stellen wijzigings- of bestemmingsplan.

Anterieure overeenkomst

Voordat een procedure wordt gestart sluiten wij met initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling een (anterieure) overeenkomst. Daarin worden onder meer afspraken gemaakt over de te volgen procedure, de landschappelijk inpassing en LIR-bijdrage, sloop en de afwenteling van eventuele planschade.

Omdat initiatiefnemers deelnemen aan de subsidieregeling sanering varkenshouderijen, kan de gemeente de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de planprocedure geheel of gedeeltelijk voor haar rekening nemen. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen welke kosten de gemeente precies vergoedt. U en/of de initiatiefnemer ontvangt hiervan binnenkort een concept.

Aanleveren concept voorontwerp ter beoordeling

Indien een concept-voorontwerp gereed is, kunt u dit toesturen voor ambtelijke beoordeling. Na ambtelijke goedkeuring zullen wij het plan doorsturen naar de provincie en het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg. Een procedure kan pas worden opgestart na afloop van dit wettelijk vooroverleg en ondertekening door beide partijen van de anterieure overeenkomst.

De procedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. Binnen deze termijn kan het plan door iedereen worden geraadpleegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal een besluit worden genomen over de definitieve vaststelling van het wijzigingsplan.

Tot slot

Tegen het besluit op een principeverzoek kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingediend.

Wij gaan er vanuit dat we u met het bovenstaande voldoende hebben geïnformeerd.

Mocht u nog vragen hebben, of de verdere uitwerking van het plan willen bespreken, dan kunt u contact opnemen met mevrouw E. Pas van de afdeling Ontwikkeling. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 088-4970517 of per mail naar e.pas@bladel.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,



mevrouw E. Pas, afdeling Ontwikkeling.