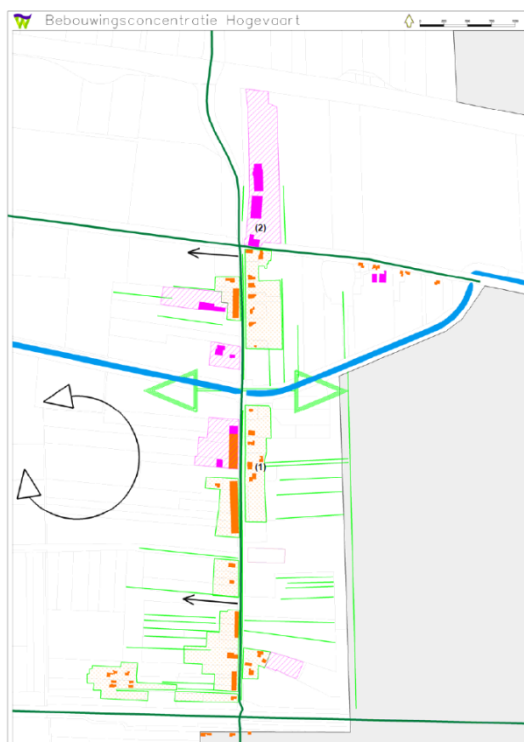
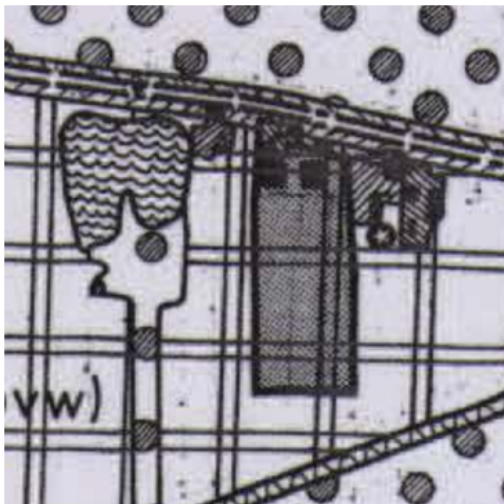


De locatie is gelegen in het buitengebied van Sprang Capelle en grenst aan het natuurgebied Westelijke Langstraat. Op basis van de beheersverordening Natte Natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden' (artikel 8) en de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'.

Op basis van de Beleidsnotitie Buitengebied maakt deze locatie deel uit van de bebouwingsconcentratie Hogevaart.

Op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen in de Groen Blauwe Mantel in het Landelijk gebied.



Huidige situatie

- Bedrijfswoning (Winterdijk 11) boven aan de dijk
- Stallen, totaal 1.020 m²
 - Twee grote stallen
 - Opstallen voor op het erf, onderaan de dijk en achter het woonhuis (functie garage of schuur)
- Verharding, totaal 2.187 m²
 - Deels onderaan de winterdijk en het erf
 - Betonvloer tussen de stallen
 - Verharding ten zuiden van de stallen die diep het landschap in steken

Beoogde situatie

Het initiatief betreft twee onderdelen:

1. het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.
2. het splitsen van het perceel ten behoeve van het toevoegen van twee nieuwe burgerwoningen aan de voet van de Winterdijk.

Hiertoe heeft initiatiefnemer aangegeven het volgende te willen slopen/verwijderen:

- Totaal 610 m² stallen
 - Stal 1: 190m² (enkel het nieuwe gedeelte)
 - Stal 2: 420 m² (volledig)
- Totaal 1.932 m² erfverharding

Beoordeling totaal

Hoofdpijn van beleid bij agrarische bedrijfsbeëindiging is het faciliteren van een duurzame ontwikkeling van de locatie. Dat betekent dat de ontwikkeling economisch rendabel moet zijn maar ook bijdraagt aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit en passend is bij de aard, schaal en omvang van het (buiten)gebied.

Het beëindigen van een agrarisch bedrijf betekent een positieve bijdrage aan een gezonde fysieke leefomgeving door de ligging nabij bestaande woningen en een natuurgebied.

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied op zichzelf draagt niet bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit omdat dit meer verstening betekent voor het buitengebied.

Deze locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Hogevaart (zie kaartje). In de Beleidsnotitie Buitengebied hebben wij voor bebouwingsconcentraties mogelijkheden uitgewerkt. Vanwege de specifieke kwaliteiten van deze bebouwingsconcentraties als historische linten richten deze mogelijkheden zich grotendeels niet op verdichting en uitbreiding maar meer op functieverandering en de bestaande bebouwing. Uitbreiding van de bebouwingsconcentratie met nieuwe woningen is daarom meestal planologisch niet gewenst. Tenzij sprake is van een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door sloop en verwijdering erfverharding staat echter niet in verhouding tot het toevoegen van 2 woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn het toevoegen van twee burgerwoningen op deze locatie in het buitengebied te veel. Het toevoegen van één woning wordt ruimtelijk voorstelbaar geacht. Hiermee kan voor zowel de bestaande bedrijfswoning als de eventuele nieuwe burgerwoning een volwaardig acceptabele plek worden gerealiseerd welke voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt.

Hierna is per onderdeel van het verzoek meer specifiek aangegeven wat de voorwaarden voor verdere uitwerking zijn.

Beoordeling beëindiging agrarisch bedrijf en omzetten bestaande bedrijfswoning (onderdeel 1)

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in burgerwoning is mogelijk indien sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Van een goede ruimtelijke onderbouwing is ten minste sprake indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning levert geen belemmeringen op voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. het agrarische bouwvlak waartoe de bedrijfswoning behoort komt te vervallen. Verder dient te worden voldaan aan de bouw- en gebruiksbepalingen voor bestemming Wonen - AG van bestemmingsplan buitengebied, met aanvulling van de onderstaande actuele beleidsuitgangspunten waar ten minste rekening mee moet worden gehouden:
 - een woonperceel (= bouwperceel woning + bijbehorende tuin) mag maximaal 1250 m² bedragen
 - De inhoud de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan 600 m³ (binnenwerkse maten), indien de bestaande bedrijfswoning groter is, de bestaande inhoud van de hoofdmassa.
 - De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² (bij een bouwperceel groter dan 900 m²)
- c. de resterend voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan);
- e. er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.
- f. er indien nodig een bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan;
- g. geen sprake is van nadelige economische effecten zoals planschade.

Beoordeling toevoegen twee nieuwe burgerwoningen (onderdeel 2)

Het bouwen van een nieuwe burgerwoning is planologisch gezien alleen voorstelbaar indien het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor de uitwerking van deze ruimtelijke onderbouwing is in ieder geval van belang dat het:

- a. past in het gemeentelijk beleid
- b. voldoet aan de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant
- c. het aantal en het soort woningen passen binnen de gewenste woningbouwontwikkelingen
- d. geen sprake is van nadelige effecten voor de omgeving, zoals stedenbouw, milieu, water en parkeren
- e. er indien van toepassing een bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan.
- f. geen sprake is van nadelige economische effecten zoals planschade

Uitwerking beoordeling onderdeel 2

Ad. a.

Zie de algemene beoordeling. Op basis daarvan is 1 woning voorstelbaar op deze plek, met dien verstande dat:

- een woonperceel (= bouwperceel woning + bijbehorende tuin) mag maximaal 1250 m² bedragen
- de inhoud de hoofdmassa niet meer mag bedragen dan 600 m³ (binnenwerkse maten)
- de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m² (bij een bouwperceel groter dan 900 m²)
- sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan);

Ad. b.

Gelet op de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is het toevoegen van extra woning in dit geval enkel mogelijk indien wordt voldaan aan de regels omtrent ruimte-voor-ruimte. Om in aanmerking te komen voor een ruimte-voor-ruimte titel dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.80 Interim Omgevingsverordening. Een andere mogelijkheid is het kopen van een ruimte-voor-ruimte-titel bij de provincie Noord-Brabant.

Ad. c t/m f.

De overige voorwaarden dienen nader uitgewerkt te worden in een ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het initiatief om een agrarisch bedrijf te beëindigen in ruil voor het toevoegen van twee extra burgerwoningen met behoud van een bestaande stal is planologisch niet akkoord. Op basis van gemeentelijk beleid is er onvoldoende sprake van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Er is planologisch gezien wel een alternatief voorstelbaar door het agrarisch bedrijf te beëindigen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, in ruil voor het toevoegen van één extra burgerwoning en het slopen van overtollige bebouwing.

Hierdoor kan voor zowel de bestaande bedrijfswoning als de eventuele nieuwe burgerwoning een volwaardig acceptabele plek worden gerealiseerd welke beide voldoende ruimtelijke kwaliteit bieden.

Op basis van provinciaal beleid is het toevoegen van een burgerwoning enkel mogelijk indien wordt voldaan aan de regels omtrent ruimte-voor-ruimte. Een andere oplossing is het aankopen van een ruimte-voor-ruimte-titel bij de provincie Noord-Brabant.

De punten zoals genoemd in de beoordeling dienen door initiatiefnemer nader uitgewerkt te worden en getoetst te worden aan de haalbaarheid, alvorens er beoordeeld kan worden of het voorgestelde alternatief planologisch akkoord is.