

Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 28

Inleiding

In 1996 is het voormalig pluimveebedrijf gelegen aan de Heikantstraat 28 beëindigd door intrekking van de milieuvergunning en het staken van de bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan buitengebied Someren 1998 is het agrarisch bouwvlak omgezet naar de bestemming "wonen". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Someren 2011 is abusievelijk het bouwvlak verkleind, waardoor bestaande en legale bouwwerken buiten het bouwvlak vallen en daardoor onder het overgangsrecht komen te vallen. Deze omissie wordt middels dit veegplan hersteld. Het bouwvlak wordt teruggebracht naar een omvang kleiner dan het bouwvlak in het bestemmingsplan buitengebied 1998 maar wel zodanig dat alle bestaande en legaal aanwezige bebouwing en verharding binnen het bouwvlak valt.

Bestemmingsplan Buitengebied 1986

De locatie Heikantstraat 28 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 1986 de bestemming "Agrarische doeleinden D". De gronden die als zodanig zijn bestemd en de bebouwing die wordt opgericht, moeten op grond van het bestemmingsplan ten dienste staan van een agrarisch bedrijf.

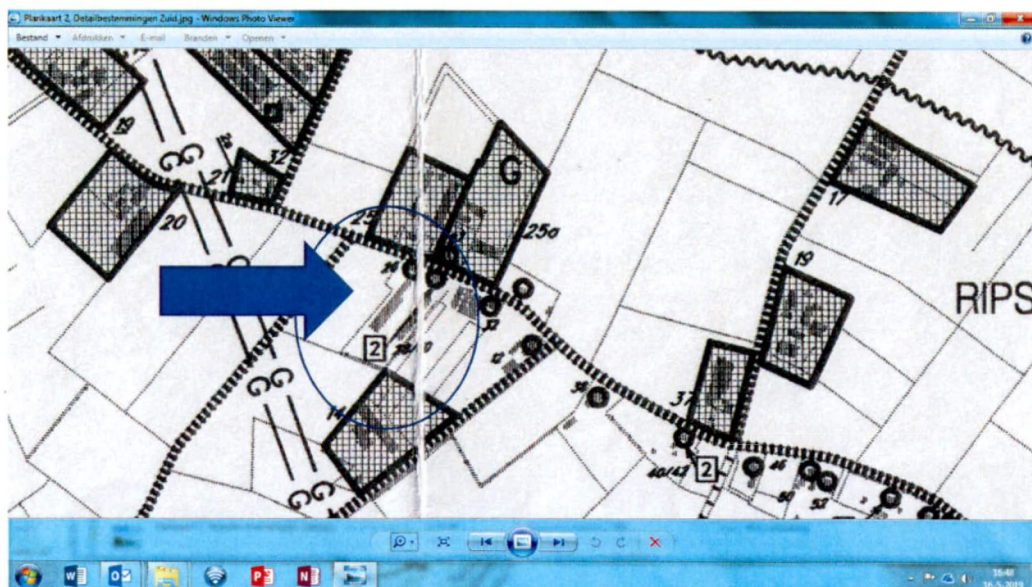
Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Omdat de milieuvergunning in 1996 voor het bestaande pluimveebedrijf is ingetrokken en er feitelijk geen agrarisch bedrijf meer aanwezig was, is de bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" gewijzigd naar "woningen". Er is **geen** sloopverplichting gekoppeld aan deze wijziging van het bestemmingsplan. De in 1970 vergunde kippenstal is blijven staan. De andere kippenstal is door client afgebroken en het terrein is gesaneerd (zinkassen). De overgebleven kippenstal is in gebruik genomen voor opslagdoeleinden.

De gronden die zijn aangewezen voor "woningen" zijn bestemd voor (voor zover relevant):

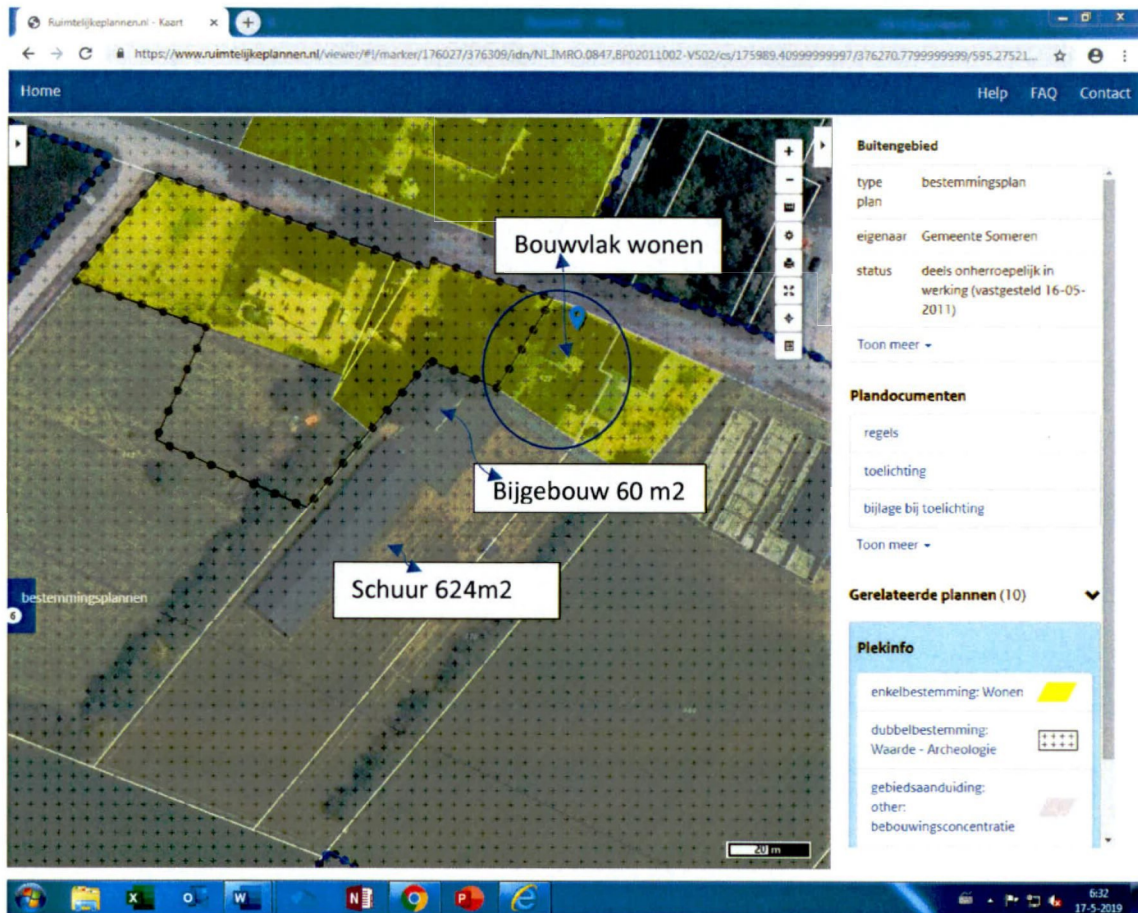
1. Woondoeleinden, ter plaatse van de bestaande woning(en) met bijbehorend erf, dat tot maximaal 2500 m² per woning en met een breedte langs resp. diepte vanaf de weg van maximaal 50 m, tot het bestemmingsvlak van deze bestemming gerekend wordt, tenzij op plankaart 2 anders is aangegeven in de vorm van een begrensd bestemmingsvlak.

Op plankaart 2 is dit als volgt vormgegeven:



Bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011 heeft de locatie de bestemming "wonen" gekregen. Het bestemmingsvlak is daarbij abusievelijk verkleind tot 550 m² waardoor de kippenschuur (624 m²) en het bijgebouw (60 m²) behorende bij de woning buiten het bestemmingsvlak, tevens bouwvlak zijn komen te vallen. Beide gebouwen zijn daardoor onder het overgangsrecht komen te vallen.



Dat er sprake is van een fout en dat de verkleining van het bestemmingsvlak ook strijdig is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan buitengebied 2011 blijkt uit de toelichting. Daarin staat het volgende:

"Bij het bepalen van de bestemmingsvlakken wordt de feitelijke situatie zo veel mogelijk als uitgangspunt genomen zodat in ieder geval de woning met bijgebouwen en het deel van het perceel dat in gebruik is als tuin in het bestemmingsvlak wordt opgenomen. Bebouwing mag slechts worden opgericht binnen het bestemmingsvlak".

Bestemmingsplan Veegplan VII

De schuur van 624 m² en het bijgebouw 60 m², beiden legaal aanwezig, zijn in gebruik als bijgebouw bij de woning Heikantstraat 28. Het bijgebouw doet dienst als garage/berging en in de schuur is sprake van opslag, een kleine werkplaats voor hobbymatig gebruik en het stallen van enkele caravans.

Bij de omzetting van de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden D" naar "wonen" in 1998 zijn door de raad geen eisen gesteld v.w.b. afbraak van overtollige bebouwing. Dat was in 1998 nog geen gemeentelijk- en/of provinciaal beleid. Zoals ook op de verbeelding is te zien, zijn vrijwel alle bouwpercelen die in 1998 van "agrarische bedrijfsdoeleinden" zijn omgezet naar "wonen" aanzienlijk van omvang en is veelal de bebouwing nog volledig aanwezig.

Ondanks het feit dat afbraak van overtollige bebouwing niet is verplicht gesteld, heeft de eigenaar van Heikantstraat 28 ervoor gekozen om één (de grootste) van beide kippenstallen af te breken. Voorst heeft hij de ondergrond van het perceel volledig gesaneerd vanwege de aanwezigheid van zinkassen. De overgebleven schuur is nog onlangs vernieuwd in die zin dat het asbest dak is vervangen door een niet-asbest dak. De bouwkundige staat van de schuur is dan ook als zeer goed te kwalificeren. Het is dan ook niet te verwachten dat de bebouwing en/of het gebruik in de komende planperiode zullen wijzigen.

Middels het Veegplan VII wordt de omissie welke heeft plaatsgevonden bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011 hersteld in die zin dat het bouwvlak "wonen" wordt uitgebreid zodanig dat het bijgebouw, de schuur en de aanwezige verharding binnen het bouwvlak worden gebracht. Het bestemmingsvlak tevens bouwvlak krijgt een iets kleinere omvang dan voorzien in het bestemmingsplan. Feitelijk krijgt het bouwvlak eenzelfde omvang zoals dan in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 aan de orde was en feitelijk ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 had moeten worden gehandhaafd.

Gemeentelijk en provinciaal beleid

Gemeentelijk beleid

Zoals gesteld was het gemeentelijk beleid anno 1998 in Someren dat bouwpercelen met de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" waar niet langer sprake was van een milieuvergunning en/of een feitelijk aanwezig agrarisch bedrijf, werden omgezet naar een andere bestemming, in dit geval wonen. De eigenaar van Heikantstraat 28 heeft in 1998 nog een inspraakreactie ingediend tegen deze herbestemming omdat hij de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" wilde behouden, zei het dan zonder vermelding "intensieve veehouderij". De raad heeft daarmee destijds niet ingestemd maar heeft wel de bestaande bebouwing gerespecteerd. Het bouwperceel zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is dan ook van eenzelfde omvang dan het voormalige perceel "Agrarische bedrijfsdoeleinden D" uit het bestemmingsplan buitengebied 1986.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2011 heeft de gemeente een retrospectieve toets uitgevoerd voor alle percelen waar sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en/of wijziging van bestemming/omvang bouwvlak etc. Het perceel Heikantstraat 28 is daarbij niet vermeld. Daaruit blijkt ook dat het niet de bedoeling van de raad is geweest om het bouwperceel van Heikantstraat 28 te verkleinen. Dat is dan ook een omissie. Kennelijk is op de verbeelding per abuis de achterlijn van het naastliggende perceel aangehouden. Het gevolg is dat zowel het bijgebouw als de schuur als zijnde bestaande en vergunde bebouwing, onder het overgangsrecht zijn komen te vallen. Dat is niet conform het gemeentelijk beleid en ook niet conform het provinciaal beleid.

Zoals in de toelichting aangegeven heeft de gemeente Someren ervoor gekozen om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het huidige plan. Ook beleidsmatige elementen waarover de gemeenteraad zich nog niet heeft uitgesproken zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Alleen ontwikkelingen die de afgelopen tijd hebben plaatsgevonden op basis van besluiten in het kader van

wijzigings- en vrijstellingsprocedures zijn verwerkt. Daarnaast is een klein aantal ontwikkelingen verwerkt waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld of waar rechtsverwerking heeft plaatsgevonden.

Er is door de gemeente Someren in het bestemmingsplan buitengebied 2011 wel een beleid geformuleerd rondom bijgebouwen, maar dit beleid is niet van toepassing op bestaande bouwvlakken met bestaande rechten. Het beleid ziet toe op nieuwe ontwikkelingen.

Hoewel de uitbreiding van het bouwvlak wonen in het Veegplan VII planologisch gezien nieuw is t.o.v. het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar sprake van het repareren van een fout die bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2011 is gemaakt. Met het herstellen van deze fout wordt recht gedaan aan de beleidslijn die in zowel 1998 als in 2011 terzake van vergelijkbare situaties is gevolgd.

Provinciaal beleid

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Hoewel hier geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar slechts sprake is van het herstel van reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 1998 toegekende rechten en het om die reden herstellen van een fout die in het bestemmingsplan buitengebied 2011 is gemaakt, zal onderstaand toch kort worden ingegaan op het provinciaal beleid.

Het perceel Heikantstraat 28 is gelegen in de Groen Blauwe Mantel. In artikel 6.7. van de Verordening Ruimte is geregeld:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

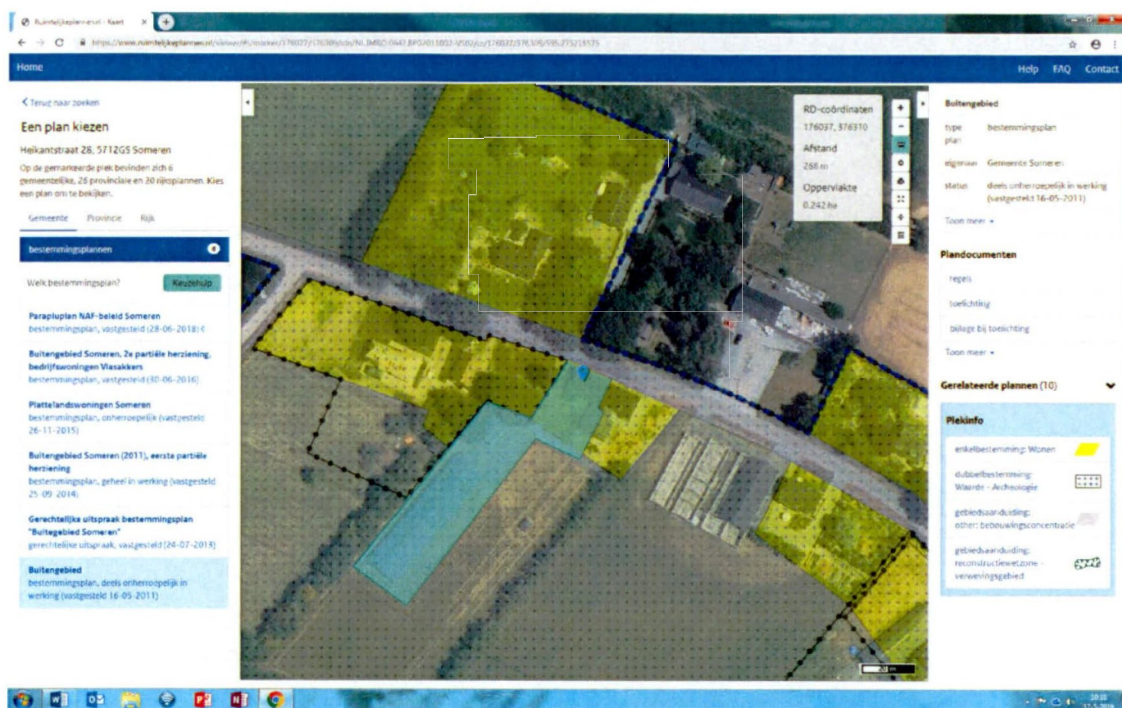
De bedrijfswoning is echter reeds omgezet naar een burgerwoning, te weten in 1998 en de verplichting tot de sloop van overtollige bebouwing is toen niet opgelegd. Desondanks heeft de eigenaar er zelf op eigen initiatief voor gekozen om tot sloop van één van de voormalige agrarische gebouwen (kippenstal) over te gaan. Een andere stal is blijven staan en in gebruik voor opslagdoeleinden, niet zijnde bedrijfsmatig. De bouwkundige staat van deze stal is prima en nog onlangs is vergunning verleend voor de vervanging van het asbest dak voor een nieuw dak.

Van toepassing van artikel 6.7. lid 5 is derhalve geen sprake omdat de bedrijfswoning reeds is omgezet naar burgerwoning.

Voor wat betreft de omvang van het bouwvlak wordt door de provincie nagestreefd om bouwvlakken t.b.v. wonen te beperken tot een omvang van circa 1500 m². Als er sprake is van bestaande, legale bebouwing, dient deze echter binnen het bouwvlak te worden opgenomen.

Zoals gesteld was het bouwblok zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 1998 circa 2500 m². Dat bouwvlak is in het bestemmingsplan buitengebied 2011 abusievelijk verkleind tot

550 m². Gelet op de uitgangspunten dat de bestaande bebouwing en verharding binnen het bouwblok dient te worden opgenomen en de schuur ook binnen het bouwvlak bereikbaar dient te zijn, is gekozen voor het onderstaande bouwvlak met een totale omvang van circa 2500 m² zoals dat ook in het bestemmingsplan buitengebied 1998 was opgenomen. Onderstaand is het op te nemen bouwvlak aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten v.w.b. de omvang van het bestemmingsplan zoals neergelegd in het provinciaal beleid.



Een alternatief voor het toekennen van een bouwvlak van 2500 m² is het toekennen van een bouwvlak direct rondom de bouwwerken en de verharding met de functieaanduiding van respectievelijk "bijgebouw", "verharding" en "schuur". Het aantal m² zal dan iets beperkter zijn, maar qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is er geen verschil. Vooralnog wordt dan ook voorgesteld om het bovenstaande bouwvlak op te nemen, als de provincie er op staat, kan alsnog worden gekozen voor de bouwvlakken met een specifieke aanduiding.

Behalve het specifieke beleid van de provincie terzake van de Groen Blauwe Mantel en de omvang van de bouwvlakken, dient ook te worden gekeken naar de algemene bepalingen van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Artikel 3.1. zorgplicht ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het kader van een **geldend bestemmingsplan**.

Uitgangspunt daarbij is dat de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het geldende bestemmingsplan al gewaarborgd is.

Er is sprake van uitbreiding van het bestaande bestemmingsvlak “wonen” maar de bebouwingmogelijkheden binnen dit bestemmingsvlak worden niet vergroot t.o.v. de bestaande, legale situatie. Er is in die zin geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waaraan de zorgplicht uit artikel 3.1. is gekoppeld.

In dit kader is meer van belang artikel 2 lid 3 sub b van de Verordening waarin is aangegeven dat situaties waartegen niet meer handhavend kan worden opgetreden zullen worden gerespecteerd.

Hier is sprake van een bestaande en vergunde situatie, die bovendien in het bestemmingsplan buitengebied 1998 ook planologisch is verankerd. Door een fout bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2011 is abusievelijk en zonder dat de raad daartoe nadrukkelijk heeft besloten, het bouwvlak verkleind, waardoor bestaande, legale bebouwing die in 1998 nog was opgenomen binnen het bouwvlak “wonen” deels buiten het bestemmingsvlak is komen te vallen.

Artikel 3.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reeds bij de herbestemming van het bouwperceel “Agrarische bedrijfsdoeleinden D” naar “wonen” bij het bestemmingsplan buitengebied 1998 was sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, te weten de herbestemming. In dat kader is de ruimtelijke afweging gemaakt naar de omzetting van de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden D” naar “wonen”.

Er zijn in het kader van deze herbestemming geen eisen m.b.t. kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld. Het vervallen van de milieuvergunning en het wegbestemmen van een intensieve veehouderij gaf destijds voldoende kwaliteitswinst.

Daar komt nog bij dat de eigenaar van Heikantstraat 28 op eigen initiatief één van de twee pluimveestallen heeft afgebroken en het perceel heeft gesaneerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2011 is bovendien het asbest dak van de resterende schuur verwijderd, is een nieuw dak geplaatst. Ook het verwijderen van asbest dient te worden gezien als een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoewel derhalve formeel juridisch gezien geen eisen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen worden gesteld daar reeds in 1998 planologisch de bestemming “wonen” is toegestaan, dient te worden aangegeven dat in dit specifieke geval wel degelijk sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap is geweest, ook na de omissie in het bestemmingsplan buitengebied 2011.

Artikel 2, lid 3 sub b

Tot slot is van toepassing artikel 2 lid 3 sub b van de Verordening Ruimte.

In dit artikel wordt het volgende geregeld:

“Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:*

- I. *een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of*
- II. *een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.*

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

De schuur en het bijgebouw zijn bestaande, legaal aanwezige gebouwen waartegen niet handhavend kan worden opgetreden. Het gebruik van beide gebouwen was tot 2011 het gebruik binnen de bestemming “wonen” omdat dit de bestemming was die op beide gebouwen van toepassing is vanaf het bestemmingsplan buitengebied 1998. Dit gebruik mag worden voortgezet en ook daartegen kan dus niet handhavend worden opgetreden.

Nu zowel de gebouwen zelf als het gebruik daarvan vallen onder het overgangsrecht en daartegen niet handhavend kan worden opgetreden, is artikel 2 lid 3 sub b van toepassing.

Vaste rechtspraak

Gelet op de bouwkundige staat van de beide gebouwen is niet te verwachten dat binnen een planperiode van 10 jaar de gebouwen en het gebruik daarvan zullen wijzigen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een bepaalde situatie niet tweemaal onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Dit impliceert dat bij algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied Someren 2011 de gebouwen en het gebruik daarvan alsnog positief bestemd dienen te worden. Nu een algehele herziening van het bestemmingsplan nog niet aan de orde is, maar de gemeente Someren in verband met het actualiseren van haar bestemmingsplannen wel de handhaving op overtreding van het bestemmingsplan heeft aangescherpt, is het gewenst om met het positief bestemmen van de bestaande, legaal aanwezige gebouwen en het gebruik daarvan niet te wachten totdat een handhavingsactie daartoe noopt, maar dit thans mee te nemen in het voorliggende Veegplan VII.