

R&S Advies
T.a.v. de heer C. Spapens
Langegracht 4a
5091 SJ Middelbeers

<i>Datum</i>	
<i>Onderwerp</i>	Principeverzoek vormverandering bouwblok Houtbroekstraat 8
<i>Ons kenmerk</i>	
<i>Uw kenmerk</i>	271211HBS8
<i>Uw brief van</i>	30 december 2011
<i>Bijlage(n)</i>	-

Geachte heer Spapens,

U diende namens uw cliënt de heer R. Slegers op 30 december 2011 een principeverzoek tot medewerking in voor een vormverandering van het bouwblok aan de Houtbroekstraat 8 te Someren. Op 30 januari 2012 heeft u een wijziging op uw principeverzoek ingediend, betreffende de maximale uitbreiding van het aantal dieren. Op 16 november en 14 december heeft bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats gevonden inzake dit initiatief. In uw onderbouwing van het verzoek geeft u aan op welke wijze het initiatief volgens u planologisch, ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is. Wij hebben getoetst of in principe medewerking verleend kan worden aan uw initiatief. Met deze brief stellen wij u op de hoogte van onze bevindingen.

Het principeverzoek betreft een vormverandering, waarbij de huidige oppervlakte – 30.384 m² – gelijk blijft. Na de verandering is het mogelijk een tweede en derde stal op te richten, voorzien van luchtwassystemen. De veehouderij richt zich volledig op het houden van vleeskuikens. Er wordt rekening gehouden met de tweede veehouderij in het bouwblok aan de Houtbroekstraat 6.

Het initiatief valt onder het Bestemmingsplan "Buitengebied Someren", in werking getreden op 1 december 2011 en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Aan deze documenten hebben wij uw initiatief ruimtelijk en planologisch getoetst. De gewenste vormverandering kan mogelijk gemaakt worden onder de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6 van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan zal ook getoetst worden aan de Verordening Ruimte.

Toets Verordening Ruimte Brabant (VR)

Bij de toets aan de VR wordt ook de 2^e wijziging daarvan betrokken. Het bouwblok Houtbroekstraat 8 ligt in het verwevingsgebied, waardoor artikel 9.3 'Regels voor verwevingsgebieden' van toepassing is. In dit gebied is vormverandering mogelijk, waarbij de verandering in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is sprake van een duurzame locatie. De volgende voorwaarden gelden:
 - Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen aanwezig die noodzaken tot de vormverandering.
 - Er is sprake van zuinig ruimtegebruik.
 - De beoogde ontwikkeling is vanuit milieuoogpunt – ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen – aanvaardbaar
 - De beoogde ontwikkeling is vanuit ruimtelijk oogpunt – natuur, landschap en cultuurhistorie – aanvaardbaar.
- Bij een vormverandering stelt de VR in artikel 9.3 geen specifieke eisen aan landschappelijke inpassing. In het algemeen gaat de VR bij elke nieuwe ontwikkeling uit van een landschapsverbetering.

In uw onderbouwing geeft u aan, dat de oppervlakte niet wordt uitgebreid. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de bestaande ruimte. Dit onderschrijven wij. De ruimtelijk-economische belangen dienen door u nader gespecificeerd te worden in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan. Op dit moment zien wij geen redenen om op basis van die voorwaarde geen medewerking te kunnen verlenen.

Conclusie Verordening Ruimte

Op basis van de Verordening Ruimte kunnen wij in principe medewerking verlenen aan de vormverandering.

Toets Bestemmingsplan "Buitengebied Someren"

Het bouwblok aan de Houtbroekstraat 8 heeft de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' en dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. Daarmee zijn met name de artikelen 4, 32 en 34 van belang. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch', waarvoor artikel 3 geldt.

Artikel 3.6.1 biedt een wijzigingsbevoegdheid voor de als 'Agrarisch' bestemde gronden in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' ten behoeve van een vormverandering zonder uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. In combinatie hiermee wordt de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' in dezelfde omvang gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. Hierbij geldt voor dit initiatief de volgende specifieke randvoorwaarden: Er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vormverandering

ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen.

Bij de vormverandering wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de regels uit artikel 4 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Uw initiatief lijkt inpasbaar. Het nieuwe bouwblok is bestemd voor – op basis van uw aanvraag gewenst bouwblok - een agrarisch bedrijf met drie stallen en een veldschuur, één bestaande bedrijfswoning en verharding. Het initiatief voldoet niet aan de eis van 90% bebouwing en/of verharding en 10% groene erfinrichting, waarop wij later nog ingaan.

Ook voldoet het initiatief niet aan de eis dat gebouwen niet minder dan 5 meter uit de bestemmingsgrens mogen staan. Op basis van artikel 32.2 kunnen wij in dit geval afwijken tot 3 m¹ bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, indien de landschappelijke inpassing ruim voldoende en geborgd is.

Artikel 34 waarborgt de ruimtelijke kwaliteit en beschermt andere belangen en waarden. Hierin wordt een nadere invulling gegeven aan de landschapsverbetering vanuit de VR. Voor dit initiatief zijn de volgende overwegingen van belang:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Op basis van het huidige gebruik van de grond als akkerbouwland lijkt dit niet het geval.
- Er dient een landschapsplan overlegd te worden. Dit landschapsplan wordt opgesteld op basis van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.
- De toelichting van het op te stellen bestemmingsplan toont aan dat de ruimtelijke, milieukundige en andere belangen niet onevenredig worden aangetast. Dit volgt in de nadere uitwerking.
- Het initiatief wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld, waarbij advies van het waterschap wordt ingewonnen. Dit volgt in de nadere uitwerking. De waterberging kan onder voorwaarden buiten het bouwblok worden gerealiseerd en wordt natuurlijk vormgegeven in samenhang met de overige landschappelijke inpassing. De oppervlakte van de waterberging telt niet mee in de oppervlakte te realiseren landschappelijke inpassing.

Conclusie bestemmingsplan "Buitengebied Someren"

Op basis van het Bestemmingsplan "Buitengebied Someren" kunnen wij in principe medewerking verlenen aan de vormverandering.

Toets Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

In uw tekening 'gewenst bouwblok' geeft u een strook groen aan ten noorden en oosten van de stallen als landschappelijke inpassing. Deze aanduiding is te summier om te beoordelen. De landschappelijke inpassing zal aan twee voorwaarden moeten voldoen:

1. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing mag bij vormverandering op basis van de beleidslijn – bij besluit door het college op 22 november 2010 vastgesteld – buiten en aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden. De oppervlakte bedraagt ten minste 10%, in casu 3.038 m².
2. Richtlijnen vanuit het Beeldkwaliteitsplan: De toekomstige stallen liggen in het kampenlandschap. De hele locatie Houtbroekstraat 8 ligt op de overgang tussen het kampen- en beekdallandschap. Het kampenlandschap is beperkt geschikt voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij tot 1,5 ha. Gezien de grootschaligheid van deze ontwikkeling vraagt de landschappelijke inpassing dus veel zorg. Een landschapsplan vormt mede de basis voor het bestemmingsplan. De realisatie- en instandhoudingsverplichting wordt voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie beeldkwaliteitsplan

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied kunnen wij in principe medewerking verlenen aan de vormverandering, mits er een landschapsplan wordt opgesteld en goedgekeurd, vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Toets bodem

Bij de gemeente is niet bekend of er binnen het plangebied ondergrondse opslag van oliehoudende producten plaatsvindt of in het verleden heeft plaatsgevonden of dat binnen het plangebied zinkassen zijn toegepast in/op erven of wegen.

Op de locatie is sinds 1977 een pluimveehouderij gevestigd met bovengrondse opslag van oliën en zuren. Er dient rekening te worden gehouden met een mogelijke verontreiniging van de bodem (grond en/of grondwater) als gevolg van deze (bedrijfs)activiteiten.

Op een klein deel van de locatie is in 1994 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit bodemonderzoek is in de bovengrond een lichte verontreiniging aangetoond met minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte stoffen. Het grondwater was licht verontreinigd met zink.

Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied significant in negatieve zin is beïnvloed door bodemverontreinigende (bedrijfs)activiteiten in de directe omgeving van het plangebied.

De locatie ligt binnen de zone "buitengebied" van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren. Binnen deze zone is met betrekking tot voor bodemverontreiniging onverdachte locaties sprake van licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (cadmium, koper en zink), PAK, minerale olie en EOX in de bovengrond en aan minerale olie in de ondergrond. In het grondwater worden licht (arseen, chroom, koper, kwik en lood) en matig (cadmium en zink) tot sterk (nikkel) verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen.

Dergelijke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater worden als gevolg van de zinkassenproblematiek veelvuldig aangetroffen in de regio.

Conclusie bodem

Om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmeringen oplevert ten aanzien van het gebruik van de locatie, dient voor het hele plangebied een (historisch) vooronderzoek conform de NEN 5725 te worden uitgevoerd. Bij de uit dit vooronderzoek voortkomende verdachte deellocaties (bijv. de bovengrondse opslagen van oliën en zuren) dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan zich beperken tot gericht onderzoek van de verdachte deellocaties op de verdachte stoffen. Voor de onverdachte deellocaties kan worden volstaan met het (historisch) vooronderzoek en is geen verder bodemonderzoek noodzakelijk.

Toets archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van Someren betreft het oostelijk deel van het plangebied een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt geen onderzoeksplicht. Het westelijk deel van het plangebied betreft een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde c.q. hoge archeologische waarde. Gelet op de gewenste toekomstige uitbreidingen zal hier vooraf archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd, aangezien de oppervlakte van de nieuwe stallen groter is dan 250 m² en de ontgravingsdiepte meer dan 40 cm zal zijn.

Toets geluid

Wegverkeerslawaaï

Er is bij dit verzoek om bestemmingsplanherziening geen sprake van een planologisch nieuwe woning, zodat er geen toets aan de Wet geluidhinder hoeft te worden uitgevoerd.

Industrielawaai

Te zijner tijd zal er bij indiening van een verzoek om de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu nader gekeken worden of er een akoestisch onderzoek moet worden ingediend voor de geluidstoets van industrielawaai.

Toets geur

De veebezetting zal als gevolg van het gewijzigde principeverzoek van januari 2012, toenemen met maximaal 85.000 dierplaatsen. Vanuit milieukundig oogpunt is een MER-aanmeldingsnotitie noodzakelijk.

Wettelijk toetsingskader

Het toetsingskader bestaat uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de Verordening geurhinder en veehouderij 2010 en de Handreiking beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen.

In het principeverzoek van december 2011 zijn 3 V-stacksberekeningen opgenomen om de geuremissie als gevolg van de uitbreiding van dit bedrijf te toetsen:

- a. bestaande situatie 2007 (vergunningjaar);
- b. nieuwe situatie alles met luchtwasser, stal 5, 6, 11 en 12 verticale uitstroom;
- c. nieuwe situatie MR+luchtwasser en stal 5+6 verticale uitstroom.

De rijkscoördinaten van de geurgevoelige objecten en bebouwde kom zijn correct.

In de bestaande situatie is de geurbelasting op Hoijserstraat 2 overbelast (21,6 i.p.v. de maximale 14 OUe). Door in de nieuwe situatie gebruik te maken van sturingsinstrumenten wordt aangetoond dat ondanks toename van geuremissie, de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten afneemt.

De kans van slagen wordt daarnaast bepaald door de cumulatieve geurbelasting. Het effect komt tot uitdrukking bij het onderdeel Woon- en leefklimaat. Volgens de achtergrondbelastingskaart, behorende bij de Geurverordening 2010, is in de bestaande situatie sprake van een slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat ter hoogte van de eigen bedrijfswoning Houtbroekstraat 8 en de bedrijfswoning van de tegenovergelegen pluimveehouderij Houtbroekstraat 9. Ten opzichte van de meest dichtbij gelegen niet agrarische bedrijfswoning Hoijserstraat 2 is in de bestaande

situatie het woon- en leefklimaat "tamelijk slecht": een geurbelasting van 20 tot 30 Oue waar maximaal 14 Oue is toegestaan.

Tegenover de inrichting Houtbroekstraat 8 ligt een andere pluimveehouderij (Houtbroekstraat 9), waarvoor thans een MER-procedure loopt als gevolg van het initiatief voor uitbreiding.

Aangezien Houtbroekstraat 8 wil uitbreiden, mag aangenomen worden dat ook deze ontwikkeling een verzwaring van de belasting op het woon- en leefklimaat voor Hoijsersstraat 2 teweeg brengt. Of dit toelaatbaar is moet initiatiefnemer aantonen door een cumulatieberekening in te dienen.

Conclusie geur:

Op individuele basis (voorgrondbelasting) is het plan op basis van de Wet geurhinder mogelijk, maar er moet nog met een cumulatieberekening worden aangetoond dat de belasting op het woon- en leefklimaat niet ontoelaatbaar wordt.

Toets milieuzonering

Het onderwerp milieuzonering is niet opgenomen in het principeverzoek. In het uiteindelijke verzoek zal gekeken moeten worden naar dit onderdeel voor wat betreft de niet-agrarische inrichtingen in de omgeving. Denk hierbij aan de inrichtingen aan de Hoijsersstraat 2 en Einhoutsestraat 12. Met een motivatie zal hier waarschijnlijk geen belemmering door ontstaan.

Toets externe veiligheid

Op basis van het ingediende principeverzoek is er geen uitspraak te doen over de externe veiligheid. In het definitieve verzoek zal dit onderwerp verwoord moeten worden. Indien er een bevi inrichting ontstaat, dit kan het geval zijn als er een propaantank met een inhoud $>13 \text{ m}^3$ wordt geplaatst is het overleggen van een QRA verplicht.

Toets luchtkwaliteit

Het principeverzoek geeft aan, dat de aangevraagde situatie aan de normen van de Wet luchtkwaliteit voldoet. De berekeningen zijn niet inhoudelijk beoordeeld, omdat de noodzakelijke gegevens hiervoor nog ontbreken. Er zal een rapport met volledige onderbouwing aangeleverd moeten worden.

Toets flora en fauna

Er dient een quick scan te worden verricht naar de invloed van het onderhavige initiatief op de aanwezige flora- en fauna binnen het plangebied. Dit zal gezien het huidige gebruik als akkerland waarschijnlijk geen grote belemmeringen opleveren. Bij sloop van gebouwen kan de aanwezigheid van vleermuizen van invloed zijn. Op basis van de quick scan kunnen aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk zijn.

De invloed van het initiatief op de Ecologische Hoofdstructuur en omliggende Natura2000-gebieden dient ook onderzocht te worden door middel van het opstellen van een passende beoordeling. Er mogen als gevolg van de ontwikkeling namelijk geen significante negatieve effecten optreden ten aanzien van deze gebieden. Bij de passende beoordeling dient rekening te worden gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen die voor de betreffende Natura2000-gebieden gelden. Indien noodzakelijk, moeten mitigerende maatregelen worden genomen door de initiatiefnemer.

Daarnaast willen wij hierbij alvast aangeven dat er in de toekomst ook een NB-wetvergunning aangevraagd en een melding Verordening Stikstof gedaan moet worden bij de Provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Uw verzoek is aangemerkt als een principeverzoek. Een principeverzoek houdt in dat het college van burgemeester en wethouders op basis van de nu bekende feiten en omstandigheden aangeeft hoe zij naar alle waarschijnlijkheid zal reageren als u uw verzoek formeel indient. Dit houdt in dat tegen de uitspraak van het college op uw principeverzoek geen bezwaar of beroep open staat.

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u telefonisch (0493-494888) of per e-mail (W.vanSoerland@someren.nl) contact opnemen met mevr. W. van Soerland van de afdeling VROM.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,

Drs. A.P.M. de Kok A.P.M. Veltman

COLLEGE-ADVIES

Afdeling: vrom

Registratienummer: 784

Steller: M. ter Avest

Datum advies: 22 november 2010

Onderwerp:

Landschappelijke inpassing bij vormverandering agrarisch bouwvlak

Advies:

- Als beleidslijn vast te stellen dat in gevallen van vormverandering van een agrarisch bouwvlak, waar per saldo de omvang van het bouwvlak gelijk blijft, de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak mogelijk kan zijn, waarbij uitgegaan wordt van een percentage van 10% van de omvang van het bouwvlak.

Wkpb: ☐

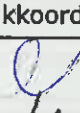
(indien van toepassing aanvinken
én volgende 3 velden invullen)

Wet:

Artikel:

Lid:

Parafering	d.d.	akkoord
Afdelingshoofd	23/11	
Gemeentesecretaris	27/11	

Besluit	d.d.	akkoord	bespreken
Burgem.	25/11		
Weth. 1	27/11		
Weth. 2	25/11		
Weth. 3	25/11		
Weth. 4	25/11		

☐ Behandeling gemeenteraad, maand -

Besluit d.d.: 26 NOV. 2010

O

NO

*

Landschappelijke inpassing bij vormverandering agrarisch bouwvlak

1. Inleiding

1.1. Aanleiding, achtergrond

In de afgelopen periode zijn er steeds meer verzoeken binnengekomen van ondernemers die vanwege de beoogde bedrijfsontwikkeling het agrarisch bouwvlak van vorm willen veranderen. Daarmee kunnen zij hun bedrijf uitbreiden in een richting die voor een doelmatigere bedrijfsvoering zorgt.

Daarmee spelen zij in op de wijzigingsbevoegdheid die het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998 biedt. Deze ontwikkeling wordt in gevallen van intensieve veehouderijen nadrukkelijk gevoed vanuit de limitering van de omvang van bouwblokken in de regels van de provinciale Verordening Ruimte.

Overigens komen er ook vanuit ondernemers van grondgebonden agrarische bedrijven verzoeken tot vormverandering van het bouwvlak.

De reden voor dit voorliggende voorstel ziet op de systematiek voor het landschappelijk inpassen van een agrarisch bedrijfsterrein. In het geval van vormverandering van een bouwvlak gelden nu geen duidelijke regels voor de situering en omvang van landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing. Met dit advies willen wij komen tot enkele richtlijnen voor de wijze waarop landschappelijke inpassing van agrarische bedrijfsbebouwing tot stand komt bij verzoeken tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak, tot het moment dat het Beeldontwikkelplan voor het buitengebied gereed is.

1.2. Centrale vraag

Bent u bereid als beleidslijn vast te stellen om in het geval van een vormverandering van een bouwvlak, waar per saldo de omvang van het bouwvlak gelijk blijft, het realiseren van landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak mogelijk te maken in plaats van binnen het bouwvlak?

2. Probleemstelling (huidige situatie)

Eén van de uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat

deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met versterking van de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. Het landschappelijk inpassen van bedrijfsbebouwing is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente Someren hanteert al jaren het principe dat 20% van het bouwvlak (bij uitbreiding) landschappelijk moet worden ingepast. Deze eis was ook makkelijk te stellen omdat er bij bouwblokuitbreiding voldoende ruimte kon worden geschapen om op een goede manier in te passen. Dit gold alleen bij bouwblokuitbreidingen. Bij uitbreidingen binnen het bouwblok of vormverandering was deze eis minder makkelijk te stellen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen duidelijke regels.

Bij vormverandering blijft per saldo de omvang van het bouwblok gelijk. De bestaande omvang van het bouwblok, zoals vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is een bestaand planologisch recht. Indien de landschappelijke inpassing binnen een reeds bestaand bouwblok mogelijk moet worden gemaakt, betekent dit voor de ondernemer een verkleining van de effectief bebouwbare en bruikbare ruimte. Ruimte die de ondernemer zonder vormverandering van zijn bouwblok voor 100% kan gebruiken.

Ter discussie staat of bij vormverandering de landschappelijke inpassing binnen het bouwblok moet plaatsvinden.

3. De doelstelling

In gevallen van vormverandering van een bouwblok, waar per saldo de omvang van het bouwblok gelijk blijft, de landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing ook aansluitend aan het bouwblok mogelijk te maken, teneinde ook hier te komen tot een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering van de locatie en zijn omgeving.

4. Mogelijke oplossingen (maatregelen) en effecten

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering

Het buitengebied van Someren kent hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Daarnaast is er sprake van een hoge dynamiek in de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Als gemeente stellen we ons nu, meer dan vroeger, op het standpunt dat er alleen ruimte voor ontwikkelingen gegeven kan worden, mits er met een tegenprestatie op het gebied van landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inpassing wordt geïnvesteerd in de kwaliteiten van het buitengebied. Het basis-idee van de Structuurvisie Buitengebied Someren is dat de planologische ruimte 'verdiend' moet worden.

De provincie gaat ook van de gemeenten eisen dat zij bij ruimtelijke ontwikkelingen inzetten op ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In fase 2 van de Verordening Ruimte gaat de provincie de algemene regel van zorgvuldig ruimtegebruik nader vastleggen (verwachte inwerkingtreding 1 januari 2011). Deze regel stelt dat gemeenten bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling zorg moeten dragen

voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteiten van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving van de ontwikkelingslocatie. Om een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied tot stand te brengen wordt de landschapsinvesteringsregel geïntroduceerd. Hieraan is een systeem van financiële bijdragen gekoppeld.

Vormverandering van het bouwblok

Met een vormverandering van een bouwblok kan de planologische situatie ter plaatse veranderd worden, zodanig dat de structuur van de locatie in zijn omgeving merkbaar kan wijzigen. Het is in deze gevallen echter lastig afdwingbaar dat door middel van landschappelijke inpassing de uitstraling van bedrijfsbebouwing ten opzichte van de omgeving wordt verzacht en de kwaliteiten van het gebied kunnen worden versterkt. De omvang van het bouwblok wordt immers niet vergroot, de bestaande omvang is een planologisch recht dat niet zonder meer verkleind kan worden.

Toch is het zeer wenselijk ook in deze categorie van gevallen in te zetten op het behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de het landschap waarin zij liggen. Dit is vanuit de huidige gemeentelijke en provinciale visie op de ontwikkeling van het buitengebied en het behalen van een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook een logische ontwikkelingsrichting. In dit kader wordt voorgesteld om in het geval van vormverandering van het bouwblok de landschappelijke inpassing ook aansluitend aan het bouwblok mogelijk te maken. Op deze wijze wordt een bestaande omvang van een bouwblok niet onnodig verkleind, maar kan ook in deze gevallen worden ingezet op het behalen van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is gekozen om binnen een agrarisch bouwblok tenminste 10% van de omvang voor landschappelijke inpassing beschikbaar te houden. Deze lijn sluit aan bij het percentage dat vanuit de Verordening Ruimte fase 1 wordt gesteld voor uitbreidingen van een agrarisch bouwblok (bij intensieve veehouderijen). Ook voor gevallen waarbij alleen sprake is van vormverandering wordt voorgesteld aan te sluiten bij dit percentage van 10%. Met het op te stellen beeldontwikkelingsplan bij het bestemmingsplan voor het buitengebied zal richting worden gegeven aan het vraagstuk wat 'een goede landschappelijke inpassing is'.

Advies

Op basis van het vorenstaande wordt uw college voorgesteld de beleidslijn vast te stellen dat in gevallen van (alleen een) vormverandering van een bouwblok de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwblok mogelijk kan zijn, waarbij uitgegaan wordt van een percentage van 10% van de omvang van het bouwblok.

5. Consequenties

5.1. Financiële aspecten

Aan dit voorstel zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

5.2. Personele aspecten / I & A

De behandeling van dit voorstel valt onder de reguliere werkzaamheden, temeer daar andere reguliere werkzaamheden (behandeling van principeverzoeken) mee gebaat zijn.

5.3. Juridische aspecten / Wkpb

Voor de vormverandering van een agrarisch bouwvlak is een planologische procedure nodig (wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening). Bij deze procedure staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om te reageren op het plan (zienswijzen en beroep) en daarmee ook op de wijze van landschappelijk inpassen.

5.4. Communicatieve aspecten

Voor dit voorstel heeft overleg plaatsgevonden met: Rudolph Klarenaar, Simone Dusch, Joep Janssen en Mathieu Schellen. Het voorstel is besproken met wethouder Jaspers.

5.5. Inkoopaspecten

Er zijn geen inkoopaspecten aan dit voorstel verbonden.

5.6. Planning

Wanneer uw college instemt met dit advies, zal deze beleidslijn bij alle volgende voorstellen voor vormverandering van een bouwvlak gehanteerd worden.

5.7. Wie draagt de verantwoordelijkheid? (ambtelijk en bestuurlijk)

Bestuurlijk: wethouder W. Jaspers

Ambtelijk: M. ter Avest

6. Advies

1. Als beleidslijn vast te stellen dat in gevallen van vormverandering van een agrarisch bouwvlak, waar per saldo de omvang van het bouwvlak gelijk blijft, de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak mogelijk kan zijn, waarbij uitgegaan wordt van een percentage van 10% van de omvang van het bouwvlak.

Bijlage(n): *