

Registratienr.: BP14.00324

Onderwerp

Bestemmingsplanwijziging Nergena 28 in Boxtel

Samenvatting

Aanvrager verzoekt om de bestemming van zijn voormalig agrarisch bedrijf aan Nergena 28 in Boxtel te wijzigen in een woonbestemming en de bestaande tweede agrarische bedrijfswoning te mogen herbouwen op het noordelijk gekoppelde deel van het agrarisch bouwblok. Op basis van een eerste globale toets blijkt dat naar verwachting aan de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 kan worden voldaan.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met een wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en met de herbouw van de woning op het noordelijk gekoppelde deel van het agrarische bouwblok;
2. Aanvrager in overleg met gemeente de plannen nader te laten uitwerken en een anterieure overeenkomst te laten sluiten op basis waarvan definitieve beoordeling kan plaatsvinden.

Besluit

Datum:

Registratienr.: BP14.00324

Inleiding

De heer F. van den Berk verzoekt om de bestemming van zijn voormalig agrarisch bedrijf aan Nergena 28 in Boxtel om te zetten in een woonbestemming en de voormalige tweede agrarische bedrijfswoning te mogen herbouwen op het noordelijk gekoppelde deel van het agrarisch bouwblok.

In de huidige situatie zijn de twee bestaande bedrijfswoningen gesitueerd op het zuidelijk deel van het agrarisch bouwblok. Op het noordelijk deel staat een ligboxenstal die wordt gesloopt.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bevat de mogelijkheid om onder voorwaarden de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming.

Op basis van een eerste globale toets blijkt dat naar verwachting aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Ten aanzien van de nieuwbouwlocatie van de woning dient nog nader milieuonderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de agrarische bedrijven in de omgeving en het wegverkeerslawaai als gevolg van Nergena. Mede op basis van de resultaten hiervan wordt de nieuwbouwlocatie exact bepaald.

Een definitieve beoordeling van het verzoek kan plaatsvinden zodra een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden door middel van het wijzigingsplan, landschapsversterkingsplan en anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Positief principe-standpunt innemen op basis waarvan nadere uitwerking in wijzigingsplan, landschapsversterkingsplan en anterieure overeenkomst kan plaatsvinden.

Argumenten

1.1 Aan de in artikel 4.8.5 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 gestelde voorwaarden wordt/kan worden voldaan.

De gestelde voorwaarden luiden als volgt :

- a. *Beëindiging agrarisch bedrijfsvoering, agrarisch hergebruik niet langer mogelijk.*
Agrarisch gebruik is beëindigd; de ammoniakrechten worden verkocht en de milieuvergunning zal worden ingetrokken.
- b. *Aantal woningen mag niet meer bedragen dan aantal bestaande bedrijfswoningen*
Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bedrijfswoningen overeenkomstig de feitelijke situatie toegestaan. Beide bedrijfswoningen zijn gelegen op het zuidelijk deel van het gekoppelde bouwblok. In afwijking van de huidige situatie vindt herbouw van de tweede woning plaats op het noordelijk deel van het gekoppelde bouwblok. Op dit deel van het bouwblok staat nu nog een stal die wordt gesloopt. Aan de medewerking wordt de voorwaarde gesteld dat de huidige tweede bedrijfswoning wordt gesloopt.
- c. *Bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Mogelijkheid inzet bonussloopregeling*
Per woning is in de toekomstige situatie 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op basis van de bonusloopregeling kan de sloop van de ligboxenstal (523 m²) worden ingezet voor behoud van de machine-/opslagloods en de bouw van een bijgebouw (max. 84 m² + 10%) bij de nieuwe woning. Vanuit cultuurhistorische overwegingen verzoekt aanvrager om ook het bakhuis (12 m²) en de schop (99 m²) te mogen laten staan. In overleg met aanvrager zal worden bekeken of het mogelijk is het behoud en het

Registratienr.: BP14.00324

opknappen van deze cultuurhistorische bebouwing als kwaliteitsverbetering mee te nemen in het landschapsversterkingsplan.

- d. *Verkleining agrarisch bestemmingsvlak tot voormalige agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen etc.*

Op basis van de definitieve plannen worden de bestemmingsvlakken bepaald zodat aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

- e. *Milieuhygiënisch uitvoerbaar*

Voor de nieuwbouwlocatie heeft een eerste globale milieutoets plaatsgevonden. Nader onderzoek dient met name plaats te vinden naar de gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven en de geluidhinder als gevolg van de weg Nergena.

- f. *Versterking gebiedswaarden via landschapsversterkingsplan*

Hiertoe dient door aanvrager in overleg met de gemeente een landschapsversterkingsplan te worden opgesteld. Op basis van het concept-beleid kwaliteitsverbetering wordt de vereiste bijdrage voor kwaliteitsverbetering bepaald.

- 2.1 *De nieuwe woning is grexplichtig op grond waarvan met aanvrager een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.*

Alhoewel op dit moment twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan (en aanwezig zijn), is ten aanzien van de tweede woning sprake van een bouwplan waarop de grexwet van toepassing is. Argumentatie hiervoor is dat destijds specifiek ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering twee woningen zijn toegestaan. Bij omzetting naar woonbestemming is de noodzaak voor twee woningen niet meer aanwezig. Desondanks maakt het bestemmingsplan mogelijk dat in de toekomstige situatie bij omzetting naar een woonbestemming twee burgerwoningen zijn toegestaan. De bijdrage 'bovenwijkse voorzieningen' (à € 8,38 per m²) zal worden berekend over het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning.

Kanttekeningen

2.1 *Definitieve haalbaarheid is pas op termijn te beoordelen op basis van de uitwerking van de plannen.*

Op basis van het wijzigingsplan met de bijbehorende onderzoeken, het landschapsversterkingsplan en de anterieure overeenkomst, kan de definitieve beoordeling plaatsvinden of het plan haalbaar is en in procedure kan worden gebracht.

Uitvoering

Aanvrager informeren over uw principebesluit en in overleg met aanvrager de vervolgstappen bepalen en de plannen nader laten uitwerken.

Planning

Zodra plannen gereed zijn en de anterieure overeenkomst is gesloten, kan procedure starten met het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan.

Communicatie

Kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan vindt op termijn plaats in het Brabants Centrum en de op landelijke site.

Registratienr.: BP14.00324

Bijlagen

1. Verzoek aanvrager met situatietekening

Ter inzage

1. Indien niet van toepassing, vul - in.