

3. Gemeentelijk beleid

3.1. Algemeen

Het saneren van de varkenshouderij is zonder meer mogelijk op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 maar dat geldt niet voor de beoogde uitbreiding van de niet- agrarische bedrijfsbebouwing. Op grond van het bestemmingsplan is voor het installatiebedrijf 1320m² bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning met bijgebouwen) toegestaan. Omdat deze oppervlakte al meer is dan 1000m² kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid met 15% die op grond van artikel 6.2 sub c van de regels voor niet- agrarische bedrijven van toepassing is.

Tot voor kort mocht op grond van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB- beleid) bij sanering van agrarische bedrijfsbebouwing met toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure maximaal 25% worden terug gebouwd voor een niet- agrarische bedrijfsfunctie. De varkensstal heeft een oppervlakte van 561m² wat betekent dat slechts 140m² zou mogen worden teruggebouwd.

Burgemeester en wethouders hebben in hun meer genoemde brief van 30 oktober 2015 echter aangegeven dat het redelijk is dat in deze situatie , waar geen sprake is van een vrijkomende agrarische locatie maar van een al geldende niet- agrarische bedrijfsbestemming alle bestaande bebouwing mag worden herbouwd en worden gebruikt voor niet- agrarische bedrijfsactiviteiten

3.2. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet vergezeld gaan van een landschapsplan dat is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn opgenomen in het landschapsbeleid en de structuurvisie. Op 5 november 2015 heeft er een overleg plaatsgevonden met enkele medewerkers van de gemeente waarbij onder andere de landschappelijke inpassing aan de orde is geweest. Hierbij is aangegeven dat het met name de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van het bestemmingsvlak aandacht verdient. Er is hier in de huidige situatie sprake van een harde overgang tussen de bebouwing en het open gebied. Er is aanbevolen om aan deze zijden en aan een deel van de westzijde wilgen en essen aan te planten op een onderlinge afstand van ongeveer 6 meter, in totaal 28 bomen. Hierdoor ontstaat het op onderstaande figuur aangegeven beeld.



Er moet niet alleen worden voorzien in landschappelijke inpassing, ter uitvoering van de provinciale Verordening ruimte moet er ook een concrete tegenprestatie worden geleverd gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het gebied van bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijk of ontstening en sloop van bebouwing. Dit kan gerealiseerd worden door middel van te herstellen of nieuw te ontwikkelen structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De keuze die uiteindelijk wordt gemaakt wordt vastgelegd en geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Wat betreft de omvang van de tegenprestatie is van belang dat er al sprake is van een geldende bestemming Bedrijf en dat het hier enkel gaat om het vervangen van bestaande agrarische bebouwing met een oppervlakte van 561m² door niet- agrarische bebouwing met dezelfde oppervlakte. In een e-mailbericht van 3 oktober 2016 heeft de gemeente bevestigd dat de investeringsbijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering hieraan gerelateerd wordt wat betekent dat er sprake is van een bijdrage van € 5,-- per m² bebouwing , dit wordt in totaal dus € 2805,--

Het vervangen van de agrarische bebouwing door bedrijfsbebouwing gebeurt in combinatie met het definitief opheffen van een intensieve veehouderij wat in deze omgeving (kernrandgebied) als een flinke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd. Ook is er sprake van kwaliteitsverbetering doordat in slechte staat verkerende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door in het ruimtelijk beeld passende nieuwbouw. Onderstaande foto links geeft een beeld van de varkensschuur terwijl de foto rechts een beeld geeft van het te slopen niet- agrarisch bedrijfsgebouw.



Het aanplanten van 28 wilgen in een behoorlijk formaat , (stamomvang 16-18 cm) en het onderhoud over tien jaar levert een totale kostenpost op die het bedrag van € 2805,-- overschrijdt zodat in zijn geheel beschouwd ruimschoots wordt voldaan aan de gevraagde tegenprestatie.

De onderliggende berekening ziet er als volgt uit:

- | | |
|---|-----------|
| • aanplant 28 laanbomen (wilgen) a € 60,62: | € 1697,- |
| • beheer: | |
| eerste 5 jaar :diameter stam < 30 cm (€ 2,68 per boom/ per jaar) | € 375,20 |
| 5 t/m 10 jaar: diameter stam 30 – 60 (€7,38 per boom/ per jaar) | € 1033,20 |