

Zienswijzenrapportage

Correctieve herziening bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010

Inzagertermijn: 21 juli tot en met 31 augustus

NB: Initieel is aangegeven dat de inzagertermijn tot en met 14 september zou lopen vanwege de vakantieperiode. Dit is echter wettelijk niet toegestaan. Er is daarom een extra publicatie geweest waarin is aangegeven dat een zienswijze tot en met 31 augustus kan worden ingediend.

Zienswijze

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 27 augustus 2015

1. Leeuwerik 6 te Bavel AC:

Er is niet nader gemotiveerd dat de wijziging van de bestemming Bedrijf in Wonen tegemoet komt aan de afspraken over kwaliteitsverbetering die in regionaal verband zijn gemaakt. Tevens ligt het in de rede dat de omvang van het bestemmingsvlak bij een wijziging naar Wonen wordt verkleind. Dit is niet gebeurd. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van 5.866 m².

2. Strijbeekseweg 36 te Strijbeek:

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik ligt het in de rede dat het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1.500 m². Het bouwvlak heeft een omvang van 1.690 m² en het bestemmingsvlak is nog ruimer. Er is niet nader gemotiveerd dat de wijziging van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf in Wonen tegemoet komt aan de afspraken over kwaliteitsverbetering die in regionaal verband zijn gemaakt.

3. Galderseweg 75 te Galder:

Op deze locatie is een ruimte voor ruimte constructie toegepast waarbij een intensieve veehouderij is gesaneerd en 2 woningen zijn gerealiseerd. Er is hiervoor geen nadere verantwoording voor gegeven en bewijsstukken zijn niet toegevoegd.

Reactie gemeente

1. Het agrarisch bedrijf dat op deze locatie aanwezig was is begin jaren '90 gestaakt. De voormalige gemeente Nieuw-Ginneken heeft de locatie in zijn geheel bestemd als Wonen. Enkele jaren later is vrijstelling verleend om caravans op te slaan in enkele van de voormalige agrarische gebouwen. Vanwege deze functie is de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 bestemd als Bedrijf met de specifieke bedrijfsvorm 'Statische opslag'. De eigenaren hebben beroep ingesteld deze bestemming, omdat duidelijk werd dat de voormalige bedrijfsgebouwen tot 200 m² gesloopt zouden dienen te worden, indien geen sprake meer zou zijn van de toegestane bedrijfsactiviteiten. Het beroep is ongegrond verklaard. Met de eigenaren is wel de afspraak gemaakt om bij de correctieve herziening te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn, indien de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt.

Naar aanleiding van de zienswijze en de zienswijze van de eigenaren van het naastgelegen bedrijf is onderzocht of de omvang van het bestemmingsvlak kan worden beperkt en of een nadere toelichting kan worden opgenomen over de aanwezige landschappelijke inpassing en oppervlakte bijgebouwen. Hieruit is gebleken dat het bestemmingsvlak kan worden verkleind tot ongeveer 3.600 m². Op grond van het regionale afsprakenkader kan de bestemmingswijziging als categorie 2 worden beschouwd. Enkele jaren geleden is ter plaatse een erfbeplantingsproject uitgevoerd waarbij de reeds aanwezige landschappelijke inpassing is versterkt. De bestaande situatie wordt gezien als voldoende landschappelijke inpassing voor deze bestemmingswijziging. De landschappelijke inpassing aan de zuidwestzijde en noordoostzijde van het bestemmingsvlak zullen als Groen-Landschapselement worden bestemd. **[WIJZIGING TOELICHTING EN VERBEELDING]**

2. Vanaf de jaren '70 is er reeds geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Het perceel heeft een volgroeide landschappelijke inpassing waardoor geen extra inspanning meer is vereist. Het oppervlakte aan bijgebouwen is teruggebracht tot 200 m². De aanwezige landschapselementen zijn in deze correctieve herziening bestemd als Groen-Landschapselement. Deze bestemming beschermt de rees aanwezige elementen. Op grond van het bovenstaande voldoet de wijziging aan de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt.
3. Op 18 mei 2010 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar, met nummer 1582307, verleend voor de ontwikkeling van 2 woningen op de locatie tegenover Galderseweg 75 te Galder. Op 8 juni 2010 is vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO verleend voor de ontwikkeling van beide woningen. Het vrijstellingsbesluit met besluit hogere grenswaarde en ruimtelijke onderbouwing met stempel van GS is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. **[WIJZIGING TOELICHTING]**

Zienswijze

Brabantse Milieufederatie mede namens ABC Milieugroep d.d. 10 september 2015

(formeel buiten de inzageperiode, maar verschoonbaar wegens onduidelijke publicatie)

- Herhaalde inspraakreactie:

1. De locatie Putvenweg 1 te Chaam is ten onrechte niet bestemd tot Natuur. Dit komt niet overeen met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). De jeugdherberg is ter plaatse gesloopt en nieuwe natuur is aangelegd. De locatie dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden en bestemd te worden als Natuur.
2. De locatie Moerstraat 1a te Galder is bestemd tot Recreatie – Recreatiewoning. Dit is in strijd met de uitspraak van de AbRS.
3. De onderdelen CH1, CH23 en CH27 betreffen het bestemmen van recreatiewoningen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het legaliseren van deze illegale recreatiewoningen.
4. **[INGETROKKEN]** Op Camping 't Zand wordt een GSM mast bestemd. Dit is niet in lijn met de uitspraak van de AbRS waarbij de gehele bestemming Recreatie – Recreatiewoning is vernietigd. Nu een voorziening als de GSM mast bestemmen, is niet in overeenstemming met de uitspraak.
5. Het gehele bestemmingsvlak aan de Strijbeekseweg 39b wordt bestemd als bouwvlak. Gelet op de ligging tegen de bestemming Bos, zou het bestaande bouwvlak gehandhaafd dienen te worden om te voorkomen dat er tegen het bos aan gebouwd kan worden.
6. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn niet toegestaan. Bij het omzetten van de bestemmingen aan de Kerkdreef 2, Leeuwerik 6, Kleistraat 6 dient een strak bouwvlak aangegeven te worden om nieuwe woningen te voorkomen.
7. Verzocht wordt de bestemming Groen-Landschapselement op het Bels lijntje te handhaven. Het Bels lijntje is onderdeel van de EHS. Het is niet aanvaardbaar om de EHS een dubbelbestemming Verkeer te geven.
8. De reconstructiewetzonering Alphen-Oosterwijk, Oude Rielseweg en Markweg is conform de uitspraak aangepast. In de bouwregels ontbreekt echter het slot op de muur, hetgeen in strijd is met de Verordening ruimte.
9. Het lijkt niet verstandig om de passende beoordeling en MER-plicht te omzeilen in deze correctieve herziening. Gewezen wordt op de uitspraak van de AbRS en de nabijheid van Natura2000-gebieden. Geadviseerd wordt om de cumulatieve effecten van andere plannen in of nabij het plangebied mee te nemen zoals de plannen voor recreatiegebied 't Zand en de intensieve

veehouderijen. De te grote bouwvlakken zijn niet ingeperkt in deze herziening. Omschakeling naar een veehouderij, uitbreiding van aantal dieren en toename van de ammoniakemissie is nog steeds mogelijk, waardoor een passende beoordeling noodzakelijk wordt geacht.

10. In de extensiveringsgebieden ontbreekt een maximaal bebouwingspercentage of slot op de muur. Hierdoor hebben intensieve veehouderijen binnen bestaande bouwvlakken nog uitbreidingsruimte. Een bestemmingsplan zonder passende beoordeling of MER dat ruimte biedt aan de intensieve veehouderij is in strijd met de Natuurbeschermingswet. Dit geldt eveneens voor de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken te vergroten.
11. In artikel 14 Maatschappelijk – Militair kan vervangende nieuwbouw alleen worden toegestaan indien de omvang en oppervlakte niet wordt vergroot.
12. **[INGETROKKEN]** De bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie is door de AbRS vernietigd vanwege het ontbreken van een passende beoordeling, MER. Het bestemmen van het natuurkampeerterrein op Landgoed De Hoevens tot Recreatie – Verblijfsrecreatie is daarom in strijd met de Natuurbeschermingswet. De bestemming is bovendien onvoldoende gelimiteerd. Er kunnen stacaravans, trekkershutten, recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd.
13. De BMF heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om mest van derden te bewerken en verwerken en op te slaan zonder dat duidelijk is of hier voldoende milieuruimte voor is. De planologische mogelijkheden dienen te worden beoordeeld in een MER + passende beoordeling. Bovendien is het niet wenselijk om op elke locatie mestbe- of verwerking mogelijk te maken en laat de Verordening ruimte mestverwerking alleen toe op industrieterreinen.

Aanvulling op inspraakreactie in deze zienswijze:

1. Er is niet met vergunningen aangetoond dat de recreatiewoningen (RVS1, CH1, CH23, CH27) legaal aanwezig zijn. Een directiekeet is geen recreatiewoning. Er dient getoetst te worden aan de Verordening ruimte 2014, artikelen 3, 5, 6.7 en 7.7.
2. CH4, CH 25, CH28, CH30 zijn recreatiewoningen en er dient getoetst te worden aan artikel 3 en 5 van de Verordening ruimte 2014. CH30 is een recreatiewoning die de bestemming Wonen met een groter bestemmingsvlak heeft gekregen.
3. Het Bels lijntje heeft slechts ten dele een functie voor fietsverkeer. De bestemming Verkeer is te ruim. Het is niet aanvaardbaar om de EHS een dubbelbestemming Verkeer te geven. Beter is de aanduiding fietspad op te nemen binnen een Natuurbestemming voor het Bels lijntje.
4. RVS10, RVS11, RVS13
De zonering voor Alphen-Oosterwijk, Oude Rielseweg en Markweg is ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd en is niet in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State.
5. Verzocht wordt om de regels van de Verordening ruimte 2014 op te nemen in de correctieve herziening. Mestbe- of verwerking past gelet op het karakter van het buitengebied van Alphen-Chaam niet in een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

1. De AbRS heeft in de uitspraak geconstateerd dat het raadsbesluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan niet strookt met het gepubliceerde bestemmingsplan. Een bestemming Recreatie – Recreatiewoning is opgenomen ter plaatse van de gesaneerde jeugdherberg aan de Putvenweg te Chaam, terwijl in de zienswijzenrapportage is opgenomen dat vanwege de sanering de bestemming Natuur kan worden toegekend. In deze correctieve herziening is ervoor gekozen om

de locatie niet in het plangebied op te nemen. Het vaststellen van een bestemmingsplan is beleidsvrijheid voor de gemeenteraad. De afspraak met Staatsbosbeheer en de provincie Noord-Brabant is dat Staatsbosbeheer de mogelijkheid dient te behouden om een oplossing te zoeken voor een vervangende locatie van de bedrijfswoning behorende bij de gesaneerde jeugdherberg. Indien een vervangende locatie wordt gevonden, dient in het daarvoor op te stellen bestemmingsplan de herbestemming van de locatie Putvenweg 1 opgenomen te worden. Indien dat niet het geval is, is er geen sprake meer van vervangende bouw van de bedrijfswoning. Dit verslechtert de planologische mogelijkheden voor Staatsbosbeheer. De locatie is en wordt daarom vooralsnog niet in het bestemmingsplan van deze correctieve herziening opgenomen.

2. De locatie Moerstraat 1a te Galder is bestemd tot Recreatie – Recreatiewoning. Dit is in tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt, wel in overeenstemming met de uitspraak van de AbRS. De AbRS heeft ter zitting geconstateerd dat een bouwvergunning is verleend voor een directiekeet. Hierdoor is er geen sprake van een illegaal gebouw.
3. De recreatiewoningen genoemd in de onderdelen CH1, CH23 en CH27, te weten de locaties Meerleseweg 18, Bouwerij ongenummerd, St Jacobsstraat ongenummerd betreffen alle legaal aanwezige en reeds eerder bestemde recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen zijn in deze correctieve herziening opgenomen, omdat de bestemmingsvlakken niet geheel overeen kwamen met de situering van de bouwwerken.
4. INGETROKKEN
5. Op het adres Strijbeekseweg 39b is een vergunning verleend voor vervangende nieuwbouw van de woning en bijgebouwen. Het bouwvlak is ondermaats waardoor het gehele bestemmingsvlak, dat eveneens niet bovenmatig groot is, is bestemd tot bouwvlak. Bovendien ziet de verleende vergunning voor de woning op realisatie deels buiten het huidige bouwvlak. Het kunnen bouwen van bouwwerken op het gehele bestemmingsvlak heeft geen invloed op het bosje, dat op dit moment ook al tegen het bestemmingsvlak ligt. Evenmin is in de zienswijze aangetoond of onderbouwd op welke wijze het bosje door de bestemmingswijziging aangetast zou worden.
6. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn inderdaad niet toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het bouwen van nieuwe woningen ook niet mogelijk. Slechts op de locatie Kerkdreef 2 te Chaam is aangegeven dat een nieuwe woning gebouwd kan worden. Het betreft een ruimte voor ruimte-woning waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, maar nog niet is gebouwd. De bestemming van de landschappelijke inpassing behoefde echter wijziging, zodat de locatie in de correctieve herziening is opgenomen. Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kerkdreef 2 te Chaam.
7. In het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 is het gehele Bels lijntje als Groen-Landschapselement bestemd. Binnen deze bestemming is echter een fietspad niet toegestaan. Het fietspad is daarom in de correctieve herziening bestemd als Verkeer. De berm die fungeren als ecologische verbindingzone zijn ongewijzigd gebleven. Deze correctie doet recht aan de bestaande situatie.
8. De uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen via de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheden zullen niet worden verwijderd, maar betrokken worden bij het opstellen van de reparatieherziening veehouderij en recreatiebedrijven waarvoor tevens een plan-MER wordt uitgevoerd.
9. Deze correctieve herziening voorziet in een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010. Gedeeltelijk vloeien deze aanpassingen voort uit de uitspraak van de AbRS van 14 maart 2012. De keuze is gemaakt om geen intensieve veehouderijen in deze correctieve herziening te bestemmen. De Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant heeft een aantal veranderingen van beleid ten aanzien van veehouderijen in het algemeen

in zich. Die zullen worden verwerkt in de reparatieherziening waarvoor een planMER wordt opgesteld.

10. Er worden geen intensieve veehouderijen in deze correctieve herziening opgenomen. Er zijn dus geen bouw mogelijkheden op basis van dit bestemmingsplan. Een passende beoordeling is dan ook niet aan de orde. Een passende beoordeling komt aan de orde in de procedure om een reparatieherziening vast te stellen. Hiervoor wordt een planMER opgesteld.
11. In het voorontwerp is opgenomen dat nieuwbouw van bouwwerken en gebouwen niet is toegestaan. Slechts vervangende nieuwbouw is toegestaan. Dit impliceert dat bestaande maatvoering en oppervlakte niet mag worden overschreden. Het ministerie van defensie heeft verzocht om enige redelijke uitbreidingsmogelijkheden op te nemen. De bouwregels zullen ter verduidelijking worden aangepast. Het bouwen van bouwwerken en gebouwen wordt beperkt tot vervanging van bestaande bouwwerken en gebouwen. Een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor verhoging van het bebouwd oppervlak van het bestemmingsvlak met ten hoogste 3 % indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. De genoemde 3% staat gelijk met een uitbreiding van maximaal 20% van de huidige aanwezige bebouwingsoppervlakte. Een dergelijke maximale uitbreiding wordt als redelijk beschouwd, gezien de functie, de historie van het terrein en het gebruik, het doel van het gebruik en de voorwaarden die worden gesteld aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. **[WIJZIGING REGELS]**

12. INGETROKKEN

13. Het woord ‘overwegend’ in artikel 4, lid 1 onder i is reeds in het ontwerp verwijderd wegens strijd met de verordening.

Reactie naar aanleiding van de (aanvullende) zienswijze:

1. Dat in het kader van deze herziening niet is aangetoond met documenten dat de genoemde recreatiewoningen legaal zijn, wil nog niet zeggen dat ze dat niet zijn. Voor burgerwoningen wordt ook niet voor iedere woning de oorspronkelijke vergunning als bijlage bijgevoegd. Uit de archieven blijkt dat de genoemde recreatiewoningen oorspronkelijk met vergunning zijn gebouwd. Alleen deze recreatiewoningen zijn positief bestemd. Met betrekking tot de recreatiewoning RVS1 is er maatwerk toegepast. In de praktijk is er al jarenlang sprake van de aanwezigheid van een tot recreatiewoning verbouwde stacaravan op een erf met meer bebouwing. De genoemde ‘directieket’ staat in het bosgedeelte van het perceel. Met de eigenaren is afgesproken om de directieket niet als recreatiewoning te bestemmen, maar de verbouwde stacaravan wel, omdat die op het als zodanig al jarenlang gebruikte erf staat en wordt gebruikt. De betreffende recreatiewoningen zijn geen nieuwe ontwikkelingen. Het is dan ook niet aan de orde dat aan de genoemde artikelen van de Verordening ruimte dient te worden getoetst.
2. De genoemde woningen zijn geen recreatiewoningen. Reeds in voorgaande bestemmingsplannen waren het bedrijfs- of burgerwoningen. De locatie CH30 betreft een locatie waar varkensstallen zijn gesloopt. De woning, het erf en een bijgebouw blijven behouden en worden als “Wonen” bestemd.
Er is geen reden om het ontwerp hierop aan te passen.
3. Het Bels Lijntje is een fietspad over het tracé van een voormalige spoorlijn. Het fietspad wordt begeleid door landschapselementen en vormt zo een ecologische verbindingszone. Op deze wijze is het fietspad ook bestemd. De bestemming Verkeer is beperkt tot het fietspad zelf en is conform het bestaande gebruik.
Er is geen reden om het ontwerp hierop aan te passen.

4. De zonering van het buitengebied in extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied is niet in deze correctieve herziening opgenomen.
5. In het reparatieplan dat volgt op deze correctieve herziening zullen de regels worden aangepast aan de regels van de Verordening ruimte. Voor dit reparatieplan wordt een planMER opgesteld voor de veehouderij en de recreatiebedrijven. Daarom zijn deze ook niet in de correctieve herziening opgenomen.

Zienswijze

Achmea Rechtsbijstand namens [indiener 3] d.d. 31 augustus 2015

1. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is een bestemming Recreatie-Recreatiewoning op een deel van het perceel van [indiener 3] gelegd. Op dit deel is de stacaravan aanwezig die in ieder geval sinds 1986 voor bewoning wordt gebruikt. De directiekeet waarvoor bouwvergunning is verleend in het verleden staat niet op deze bestemming. Er zijn nog verschillende bouwwerken op het perceel aanwezig die niet positief bestemd zijn. Het is onduidelijk hoe de gemeente daarmee om wenst te gaan. Volgens [indiener 3] wordt er onterecht van een uitsterfregeling uitgegaan. Het betreft een toercaravan, een zomerwoning (waarvoor vergunning is verleend) en een schuilhok (met omgevingsvergunning). De Raad van State heeft in het verleden al uitspraak gedaan dat 1 toercaravan mag blijven staan.
2. Op het perceel H1331, aan de voorzijde bij de Moerstraat, staat een bouwwerk dat met tijdelijke vergunning lang geleden is gerealiseerd. Dit bouwwerk is niet positief bestemd, omdat het is verwisseld met een bouwwerk op perceel H1334.

Reactie gemeente:

Met [indiener] is overeengekomen dat de bestemming van het perceel niet wordt aangepast. De bestemming Recreatie-Recreatiewoning wordt gehandhaafd. In de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken is uitsterf beleid opgesteld in de jaren '80 met betrekking tot recreatieobjecten in het Galders Bos. Objecten die met schriftelijke toestemming van de gemeente zijn geplaatst of gebouwd zijn positief bestemd in bestemmingsplannen. Het recreatieobject van [indiener 3] is nooit in bestemmingsplannen positief bestemd. In de beroepszaak tegen de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010 is vast komen te staan dat er een bouwvergunning door de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken is verleend voor een directiekeet als recreatieobject op het perceel van [indiener 3]. In de lijn van het uitsterf beleid van de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken had het recreatieobject dan ook steeds een positieve bestemming dienen te krijgen. Gedurende de jaren hebben [indiener 3] op een ander deel van het perceel een stacaravan met bijgebouwen, niet zijnde de directiekeet, gerealiseerd en in gebruik genomen. Aangezien de directiekeet midden in het bos staat en de recreatieobjecten zoals die nu gebruikt worden niet, is met [indiener 3] afgesproken dat niet de directiekeet als recreatiewoning wordt bestemd, maar de stacaravan die nu in gebruik is. De bebouwing zoals die in omvang nu op het als Recreatie-Recreatiewoning bestemde deel van het perceel aanwezig is, mag behouden blijven. Andere bebouwing die buiten dit bestemmingsvlak op hun perceel aanwezig is, blijft onder de uitsterfregeling vallen, waaronder de directiekeet. Dit betekent dat na overlijden van het echtpaar of bij vervreemding van het eigendom deze bebouwing gesloopt moet worden. In een vaststellingsovereenkomst is dat met [indiener 3] expliciet afgesproken.

Zienswijze

Straatman Koster Advocaten, namens [indiener 4], d.d. 27 augustus 2015

1. Het perceel De Leeuwerik 6 is in het bestemmingsplan opgenomen met een bestemming Wonen. De huidige bestemming is Bedrijf. [Indiener 4] is eigenaar van en exploiteert de naastgelegen paardenhouderij aan De Leeuwerik 8 te Bavel AC.

Voor het wijzigen van de bestemming van Bedrijf in Wonen zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen die een zorgvuldige afweging waarborgen en een kwaliteitsverbetering voorschrijven. Onder andere is als voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht dient te worden naar 200 m². Op de locatie is gesloopt, maar er resteert nog ongeveer 600 m² aan bijgebouwen. Tevens is de inhoud van de woning ongeveer 955 m³, terwijl woningen een inhoud van maximaal 750 m³ mogen hebben.

Er is geen motivatie opgenomen waarom wordt afgeweken van deze voorwaarden.

2. De wijziging van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen levert voor de paardenhouderij belemmeringen op in de bedrijfsvoering. De bewoners van De Leeuwerik 6 procederen al tegen besluiten die genomen zijn ten behoeve van de paardenhouderij, omdat die in strijd zouden zijn met de woonfunctie van hun perceel (met bestemming Bedrijf). Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel zal voeding geven aan het ageren tegen de paardenhouderij en is zodoende belemmerend voor de agrarische bedrijfsvoering.
3. Het omzetten van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen is in strijd met de Verordening ruimte 2014, omdat daarin is bepaald dat overtollige bebouwing gesloopt dient te worden. Niet aannemelijk is gemaakt dat de overgebleven bijgebouwen gerelateerd of noodzakelijk zijn voor de woonbestemming. Gezien de oppervlakte van 600 m² ten opzichte van de standaard bij de bestemming Wonen van 100 m², zal dit ook niet aannemelijk gemaakt kunnen worden.

Reactie gemeente:

1. Het agrarisch bedrijf dat op deze locatie aanwezig was is begin jaren '90 gestaakt. De voormalige gemeente Nieuw-Ginneken heeft de locatie in zijn geheel bestemd als Wonen. Enkele jaren later is vrijstelling verleend om caravans op te slaan in enkele van de voormalige agrarische gebouwen. Vanwege deze functie is de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 bestemd als Bedrijf met de specifieke bedrijfsvorm 'Statische opslag'. De eigenaren hebben beroep ingesteld deze bestemming, omdat duidelijk werd dat de voormalige bedrijfsgebouwen tot 200 m² gesloopt zouden dienen te worden, indien geen sprake meer zou zijn van de toegestane bedrijfsactiviteiten. Het beroep is ongegrond verklaard. Met de eigenaren is wel de afspraak gemaakt om bij de correctieve herziening te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn, indien de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie en de zienswijze van de eigenaren van het naastgelegen bedrijf is onderzocht of de omvang van het bestemmingsvlak kan worden beperkt en of een nadere toelichting kan worden opgenomen over de aanwezige landschappelijke inpassing en oppervlakte bijgebouwen. Hieruit is gebleken dat het bestemmingsvlak kan worden verkleind tot ongeveer 3.600 m². Op grond van het regionale afsprakenkader kan de bestemmingswijziging als categorie 2 worden beschouwd. Enkele jaren geleden is ter plaatse een erfbeplantingsproject uitgevoerd waarbij de reeds aanwezige landschappelijke inpassing is versterkt. De bestaande situatie wordt gezien als voldoende landschappelijke inpassing voor deze bestemmingswijziging. De landschappelijke inpassing aan de zuidwestzijde en noordoostzijde van het bestemmingsvlak zullen als Groen-Landschapselement worden bestemd. **[WIJZIGING VERBEELDING]**

De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 584 m². In de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf te wijzigen in Wonen is de voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan bijgebouwen door sloop teruggebracht dient te worden tot maximaal 200 m². Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient behouden te blijven. Voor de locatie is een deskundigenadvies opgesteld voor Monumentenhuis Brabant. Hieruit blijkt dat de langsdeelschuur, bakhuis en kalverenstal met een totale oppervlakte van 342 m² als cultuurhistorisch waardevol te beschouwen is. Hierbij is in aanmerking genomen dat er onlangs reeds 453 m² aan voormalige, niet waardevolle, bebouwing is gesloopt, dat er mede voor heeft gezorgd dat de cultuurhistorische waarden zijn hersteld.

Dit betekent dat er aan niet cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen 222 m² resteert. De eigenaren zijn bovendien van plan om ongeveer 80 m² van de voormalige stierenstal nog te slopen, zodat formeel aan het beleid van de gemeente wordt voldaan. Dit voornemen tot aanvullende sloop wordt met de eigenaren van het perceel in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd. **[WIJZIGING TOELICHTING]**

2. In de zienswijze is aangegeven dat de functiewijziging naar Wonen belemmerend voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen paardenhouderij zal zijn doordat er al jarenlang door de eigenaren van De Leeuwerik 6 tegen het bedrijf wordt geageerd. De formalisering van het wonen aan De Leeuwerik 6 zal dat alleen maar voeden.

Indien De Leeuwerik 6 de bestemming Wonen krijgt zal dit vanuit een oogpunt van wet- en regelgeving niet meer belemmerend werken dan in het geval de bestemming Bedrijf zou blijven. Burgerwoningen hebben doorgaans een betere bescherming tegen bedrijfsmatige activiteiten dan bedrijfswoningen. De woning ligt echter op voldoende afstand van het bouwvlak van de paardenhouderij, ongeveer 87 meter. Hindergevende activiteiten zullen veelal geur, luchtkwaliteit en geluid betreffen. Voor wat betreft geur wordt er bij het houden van paarden met vaste afstanden gewerkt. In buitengebiedsituaties dient er een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Aan de overzijde van de paardenhouderij ligt de woning De Leeuwerik 11. Deze woning heeft de bestemming Wonen en ligt op ongeveer 30 meter van het bouwvlak van de paardenhouderij. Voor wat betreft de toetsing van bedrijfsactiviteiten is deze woning de meest belemmerende factor en niet De Leeuwerik 6.

Op grond van het bovenstaande is het niet onredelijk dat door het stoppen van de bedrijfsmatige stallingsactiviteiten de bestemming van De Leeuwerik 6 wordt gewijzigd in Wonen.

3. Zie het gestelde onder 1.