

Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartslaan 34/36

B&W-vergadering	28 FEB. 2012		Agendanummer 9	Openbaar
Hoofd Afdeling/ Cluster	Naam	Paraaf		
	H. Loos MBA Ruimte		Medezeggenschap	N.v.t.
			Risico's/Kanttelingen	Nee
Verantwoordelijk portefeuillehouder	M.M. Kuijken		Aanbesteding	Nee
Auteur	D. Nas-van Helvoort		Juridisch	Nee
Behandeling in commissie	N.v.t.		Participatieladder	N.v.t.
Datum raadsbehandeling	N.v.t.		Communicatie publicatie	N.v.t.
Datum	09 januari 2012		Communicatie derden	N.v.t.
Kopie naar			Financieel	N.v.t.
			Bijlagen	Format ruimtelijke onderbouwing

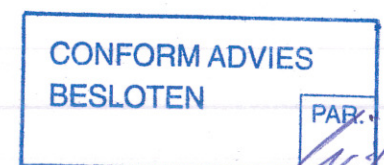
Samenvatting:

Op het adres Burgemeester Aartslaan 36 te Bergeijk is een agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bouwvlak gelegen. Eén van de bijgebouwen betreft een gemeentelijk monument, een ontginningsboerderij van het kopgevelboerderijtype, gebouwd omstreeks 1930. Dit pand heeft huisnr. 34. Initiatiefnemer geeft aan dat het agrarisch bedrijf niet meer in werking is en verzoekt om verwijdering van het agrarisch bouwvlak en toevoegen van twee woonfuncties op nr. 34 en 36. Behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, sloop van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, aanplant van nieuwe natuur en/of renovatie cultuurhistorisch erfgoed, onderbouwen een wijziging van het agrarisch bouwvlak op Burgemeester Aartslaan 34-36 naar twee woonbestemmingen. U wordt geadviseerd om onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief.

Advies:

- 1) In principe medewerking verlenen aan bestemmingswijziging van het agrarisch bouwvlak op Burgemeester Aartslaan 34-36 naar een woonbestemming, waarbij op beide adressen, voor rekening en risico van initiatiefnemer, een woning wordt toegestaan.
- 2) Aan de voorgenomen bestemmingswijziging de voorwaarden verbinden dat niet cultuurhistorisch waardevolle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een voorstel tot voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering (conform Verordening Ruimte art. 2.2) wordt aangeboden en ten uitvoering gebracht, een anterieure overeenkomst wordt ondertekend, benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, en dat aan alle overige wet- en regelgeving wordt voldaan.

Besluit:



Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartslaan 34/36

Adres	Bestemming	Vereniging	Advies	Beoordeling
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform
Burgemeester Aartslaan 34/36	Woning	Woningvereniging	Conform	Conform

Op het adres Burgemeester Aartslaan 34/36 te Bergeijk is een aanvraag gedaan voor een woonbestemming van het perceel met het kadastraal nummer 000-01-001-001-001-001. Het perceel is momenteel bestemd als woonbestemming. De aanvraag is gedaan door de Woningvereniging van het perceel.

De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

1) In de huidige bestemming is een woonbestemming vastgesteld. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

2) Aan de voorgestelde bestemming zijn de voorwaarden vastgesteld. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming. De Woningvereniging heeft aangegeven dat het perceel geschikt is voor een woonbestemming.

CONFORM ADVIES
 BESLOTEN
 PAH

Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartslaan 34/36

Initiatief/Projectprofiel

Op het adres Burgemeester Aartslaan 36, Bergeijk, is een agrarisch bouwvlak gelegen. Op het bouwvlak liggen naast de agrarische bedrijfswoning enkele bijgebouwen. Eén van deze gebouwen betreft een gemeentelijk monument: de voormalige agrarische bedrijfswoning. Het betreft de "Theresia Hoeve", een ontginningsboerderij van het kopgevelboerderijtype, gebouwd omstreeks 1930. Dit boerderijtype is zeldzaam in deze regio. De hoofdvorm van het pand is gaaf, evenals een aantal waardevolle details. De aanbouw aan de zijkant en bedrijfs- en bijgebouwen bezitten geen monumentale kwaliteiten.



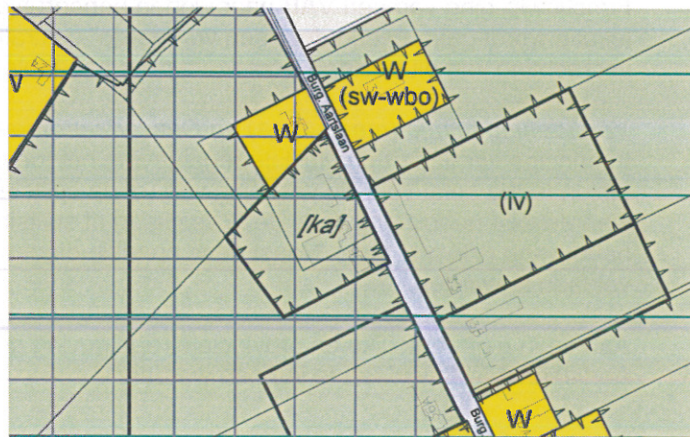
Burgemeester
Aartslaan 34

In 1988 heeft de toenmalige eigenaar verzocht een nieuwe woning te mogen bouwen (nr. 36). Dit is toegestaan onder voorwaarde dat de oude agrarische bedrijfswoning (het cultuurhistorisch waardevolle pand, nr. 34) ongeschikt zou worden gemaakt voor bewoning en niet meer bewoond zou worden. Aan deze eis is niet voldaan, het pand is sinds 1988 bewoond geweest. Er heeft geen handhaving plaatsgevonden. De huidige initiatiefnemer verzoekt in het kader van instandhouding van het pand, om een woonbestemming op Burgemeester Aartslaan 34. Hierbij vervalt het agrarisch bouwvlak waarop het pand gelegen is, en komen er twee woonbestemmingen terug: één op nr. 34 (het gemeentelijk monument) en één op nr. 36 (de bedrijfswoning die eind jaren '80 gebouwd is).

Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011

Burgemeester Aartslaan 34 is in het Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 gelegen in een bestemming Agrarisch met waarden-Landschapswaarden 1, tevens aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied alsmede groenblauwe mantel. De lokatie zelf heeft vanwege de cultuurhistorische waarde aanduiding "karakteristiek". Het bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid wijziging naar een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk (art. 5.7.11):



Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartsiaan 34/36

5.7.11 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswooning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Deze wijziging niet is toegestaan op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 're-constructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- c Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- d Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswooning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen.
- e De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat:
 - 1 per 500 m² sloop van bedrijfsgebouwen de inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot met 50 m³ tot maximaal 900 m³ of 20% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 200 m²;
 - 2 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.
- f De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 201/Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

In de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied is de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties opgenomen. De lokatie Burgemeester Aartsiaan 34/36 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartsiaan. Functiewijziging van een VAB naar wonen behoort hier tot de mogelijkheden. Daarnaast staat beschreven dat deze lokatie wordt gekenmerkt door een vrij "harde" uitstraling vanwege het ontbreken van groenelementen. Een verzachting van dit beeld, bijvoorbeeld door het aanleggen van struiken en heggen als erfbeplanting, is gewenst.

Verordening ruimte (maart 2011) en Ontwerpverordening ruimte-Actualisatie I

In principe verhindert provinciale regelgeving het toevoegen van burgerwoningen aan het buitengebied. Een uitzondering geldt voor de vestiging van (of de splitsing in) meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing (VR art. 11.1). Naast deze conditie dient aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering (VR art. 2.2) voldaan te worden.

Aan de in gemeentelijke en provinciale regelgeving gestelde voorwaarden lijkt op de lokatie Burgemeester Aartsiaan 34-36 voldaan te kunnen worden:

Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartslaan 34/36

Voorlopige ruimtelijke afweging

Op de gronden Burgemeester Aartslaan 34-36 is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. De bedrijfsgebouwen staan leeg of worden voor andere doeleinden benut. Gezien de cultuurhistorische waarde van het pand Burgemeester Aartslaan 34 wordt gestreefd naar behoud van dit pand. Door initiatiefnemer is aangegeven dat behoud beter plaats kan vinden indien het benut kan worden als woning.

Indien omzetting van het agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen plaatsvindt zal, overeenkomstig gemeentelijk en provinciaal beleid, sloop van overtollige bebouwing plaatsvinden.

Specifieke aandacht is nodig voor het voldoen aan de voorwaarden m.b.t. ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer zal met een voldoende onderbouwd voorstel moeten komen, waarbij de kwaliteitsverbetering voldoende is om zowel omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning, als toevoegen van een burgerwoning in een cultuurhistorisch waardevol pand te onderbouwen.

Een voorlopige inschatting m.b.t. de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, geeft aan dat met sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, een goede landschappelijke inpassing (evt. ook investeringen t.d.v. het behoud van de cultuurhistorische bebouwing) kan worden voldaan aan de vereisten. Aangezien de wijze waarop de gemeente om wil gaan met de provinciale eisen rondom kwaliteitsverbetering nog niet is uitgekristalliseerd, wordt voor een voorlopige inschatting de verouderde berekening m.b.t. BiO-woningen gehanteerd.

Een nieuwe woning moet een kwaliteitsverbetering van €140 000,-- opbrengen. Deze zou als volgt gegenereerd kunnen worden (ruwe inschatting):

Activiteit/onderwerp	m ²	Prijs/m ²	Totaal € p.m. (taxatie)
40% Vervangingswaarde stallen	1150		
Sloop stallen	1150	20,--	23 000,--
Waardedaling grond: bouwvlak (25€/m ²) wordt natuur (1€/m ²)	3750	24,--	90 000,--
Aanlegkosten nieuwe natuur	3750	5,--	18 750,--
Totaal			131 750,--

N.B. De BiO-berekening is verouderd. Het is mogelijk dat de vereisten m.b.t. kwaliteitsverbetering conform Verordening Ruimte art. 2.2 een grotere investering vereisen. Mogelijkheden hiervoor kunnen gezocht worden in het aanleggen van een groter oppervlak nieuwe natuur op bijvoorbeeld het perceel grenzend aan het bouwvlak en/of investeringen in renovatie m.b.t. cultuurhistorisch waardevolle delen van het pand op nr. 34.

Voorlopige afweging m.b.t. milieu

Geur

Recent uitgevoerd geuronderzoek toont aan dat er geen sprake zal zijn van een te hoge geurbelasting op de nieuw toe te voegen woning (nr. 34). Uit dit onderzoek mag ook geconcludeerd worden dat het toevoegen van een woning omliggende bedrijven niet meer zal hinderen in hun bedrijfsvoering dan in de bestaande situatie al het geval is.

Fijnstof

In november 2009 is een "Rapportage Luchtkwaliteit Pluimveehouderij" opgesteld t.b.v. Burgemeester Aartslaan 33, gelegen aan de overzijde van nr. 34 en 36. Uit dit onderzoek, waarbij zowel Burgemeester Aartslaan 34 als 36 in de beoordeling zijn meegenomen, blijkt dat er een overschrijding plaatsvindt van de normen m.b.t. uitstoot van fijnstof op woningen. De overschrijding betreft een zeer geringe overschrijding van de norm van 35 dagen per jaar op Burgemeester Aartslaan 36. De betreffende regelgeving (Wet Luchtkwaliteit) maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- of burgerwoningen. Aangezien nr. 36 reeds een bestaande bedrijfswoning betreft, hindert de overschrijding de omzetting naar burgerwoning niet. Er is geen overschrijding van de norm van 35 dagen per jaar op de "nieuw" te realiseren woonbestemming op nr. 34.

Onderwerp: Woonbestemming Burgemeester Aartslaan 34/36

Akoestiek

Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning op nr. 36 naar burgerwoning worden vanuit het oogpunt van akoestiek geen belemmeringen opgeworpen. Nog uit te voeren akoestisch onderzoek zal aan moeten tonen of de geluidsbelasting op nr. 34 acceptabel is en of een ontheffing i.h.k.v. de Wet geluidshinder aangevraagd moet/kan worden.

Financieel-economische haalbaarheid

Er dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden m.b.t. planschade, apparaatskosten, plankosten, overige extra kosten, afspraken m.b.t. uitvoering en te realiseren erfbeplanting en kwaliteitsverbetering.

Algemeen

Alleen de meest relevante aspecten m.b.t. het ruimtelijk onderbouwen van het initiatief tot functiewijziging zijn hier, ten behoeve van een besluit m.b.t. principemedewerking, beschreven. Het betreft die onderwerpen waaruit direct zou kunnen blijken dat medewerking niet mogelijk is. In een later stadium dient het format van een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) door initiatiefnemer nog nader uitgewerkt te worden.

Conclusie

Behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, sloop van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, aanplant van nieuwe natuur (eventueel ook renovatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) kunnen een wijziging van het agrarisch bouwvlak op Burgemeester Aartslaan 34-36 naar twee woonbestemmingen onderbouwen. U wordt geadviseerd mee te werken aan het initiatief, onder voorwaarde dat niet waardevolle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een voorstel tot voldoende kwaliteitsverbetering (conform VR art. 2.2) op de locatie Burgemeester Aartslaan 34-36 wordt aangeleverd en uitgevoerd, een anterieure overeenkomst wordt ondertekend, benodigde onderzoeken (bijvoorbeeld akoestisch onderzoek) worden uitgevoerd, en aan alle overige wet- en regelgeving wordt voldaan.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project	-
Locatie project	-
Naam verzoeker	-
Adres verzoeker	-

Projectprofiel

(Situering, oppervlakte, bouwvolume, functie, ontsluiting, motivatie)

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Bestemming

Beoordeling (concrete afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan)

Gebiedsprofiel

- **gebiedsbeschrijving**

(ruimtelijke structuur omgeving, waarden en functies van de omgeving, infrastructuur, gebiedsaanduidingen streekplan)

- **ontwikkelingen**

(Rijksbeleid, Reconstructieplan, Regionaal Structuurplan, Structuurvisieplus)

Beschrijving van relevante aspecten

Invullen voor zover van toepassing

- natuur en landschap *(EHS, Flora en Faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn, Landschapsbeleidsplan)*
- water *(watertoets, Integraal hydrologisch streefbeeld)*
- milieu *(geluid [akoestisch onderzoek], lucht [luchtkwaliteitseisen], energie [klimaatbeleid], bodem [bodemonderzoek], veiligheid, beoordeling MER-plicht, SMB-plicht)*
- cultuurhistorische en archeologische waarden *(archeologisch onderzoek, monumenten, chw-onderzoek)*
- stedenbouw *(beeldkwaliteitsplan, welstand)*
- mobiliteit en parkeren *(ontsluiting, infrastructuur)*
- volkshuisvesting *(relatie woningbouwprogramma)*
- bedrijvigheid *(relatie programma werken, agrarische aspecten)*
- toerisme en recreatie *(toetsing commissie R&T)*
- voorzieningen- en verzorgingsstructuur *(leefbaarheid)*
- financieel-economische haalbaarheid *(planschade, exploitatie)*

Afweging

- *beoordeling t.o.v. rijks- provinciaal gemeentelijk beleid*
- *beoordeling relevante aspecten*
- *resultaat procedure (beoordeling zienswijzen)*
- *conclusie*

Conclusie

