

Beantwoording Raadsragen

Onderwerp:	Rouwenbogt 12	Datum antwoord:	15 maart 2023
Type vraag:	art. 33 RvO schriftelijke vragen		
Datum vraag:	15 februari 2023	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	J. Lavrijsen / CDA		
Registratienr.:			

Vraag

Voor het bouwen van een bedrijfswoning geeft het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied 2009) volgende voorschriften om te komen tot ontheffing voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning:

12.3.2 Bouwen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.1 onder b voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a De ontheffing kan alleen worden verleend op gronden met de aanduiding 'geen woning' op de plankaart.
- b De ontheffing alleen kan worden verleend bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- c De nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.
- d De nieuwe bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er dient vooraf advies te worden ingewonnen van de AAB over de noodzaak van de bedrijfswoning en de volwaardigheid van het agrarische bedrijf.

Via deze ontheffingsmogelijkheid zou het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning tot de mogelijkheden kunnen behoren na adequate toetsing.

1) Waarom heeft ons college hier geen gebruik van gemaakt?

Er kon geen gebruik worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid omdat niet voldaan werd aan voorwaarde d. vanwege de afstanden tot het agrarisch bedrijf aan de Rouwenbogt 10. Aangezien de bestemming "Bedrijf – agrarisch" aan de Rouwenbogt 10 in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2022 gewijzigd wordt naar een bedrijfsbestemming is het mogelijk geworden een bedrijfswoning op te richten aan de Rouwenbogt 12.

Ik begrijp dat er nu een bestemmingsplanwijziging ter vaststelling wordt aangeboden maar waar is het criterium "volwaardig agrarisch bedrijf" gebleven?

We moeten het nu doen met de motivatie: "Om het bedrijf toekomstbestendig te maken wensen de initiatiefnemers een bedrijfswoning te realiseren."

Bron: [22.13484] - ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2022 toelichting, pagina 6).

En

Advies AAB:

De gemeente heeft advies ingewonnen bij de AAB. Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat er een reëel perspectief is op de ontwikkeling van een volwaardig bedrijf aan de Rouwenbogt 12 te Reusel en dat voor deze bedrijfsvoering een bedrijfswoning noodzakelijk is.

Bron: ([22.13485] - ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2022 bijlagen bij toelichting, pagina 21)

Waarbij

Het antwoord qua volwaardigheid gegeven wordt in de ruimtelijke onderbouwing.

Bron: ([22.13485] - ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2022 bijlagen bij toelichting, pagina 14):



Met de ontwikkeling van een bedrijfswoning op de locatie Rouwenbogt 12 kan de paardenhouderij op de locatie uitgroeien tot een volwaardig bedrijf met een duurzaam toekomstperspectief.

2) Wordt met deze handelwijze de toetsing “volwaardig agrarisch bedrijf” bewust of onbewust omzeild?

Vooropgesteld moet worden dat de beoordelingscriteria van de ontheffingsmogelijkheid van artikel 12.3.2. hier niet van toepassing zijn. Met het doorlopen van de bestemmingsplanwijziging aan Rouwenbogt 12 wordt het initiatief afzonderlijk getoetst op een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief hoeft niet te voldoen aan een “volwaardig agrarisch bedrijf”. Sterker nog, het is geen agrarisch bedrijf. Een paardenhouderij wordt niet geschaard onder de bestemming ‘agrarisch’. Het perceel heeft nu een bedrijfsbestemming met functieaanduiding paardenhouderij en dat blijft zo als de bestemmingsplanwijziging wordt vastgesteld.

In het bedrijfsplan, bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing, is uiteengezet waarom er een duurzaam toekomstperspectief is voor het bedrijf. Vervolgens heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen geoordeeld dat er een reëel perspectief is op de ontwikkeling van een volwaardig bedrijf en dat een bedrijfswoning noodzakelijk is.

Er is geen sprake van het omzeilen van de toetsing “volwaardig agrarisch bedrijf”.

3) Wordt hiermee de deur opengezet voor het bouwen van bedrijfswoningen waarbij het voldoende is toekomstige plannen te beschrijven en een landelijke inpassing uit te voeren ter waarde van nota bene € 3.625,-?

Dit laatste strookt niet met onze perceptie wat de daadwerkelijke waardeestijging is van het registergoed in zijn geheel met voorgestane planwijziging.

Nee, iedere bestemmingsplanwijziging wordt beoordeeld op een goede ruimtelijke ordening. Daar komen voorwaarden uit voort waaronder het college bereid is een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In dit geval is voldaan aan die voorwaarden. De noodzaak van nieuwe bedrijfswoningen wordt bovendien altijd getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Er gaat een omzetting plaatsvinden van bestemming.

Omzetting bestemming van paardenhouderijen, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak; naar niet-agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven conform de in 5.1.2 opgenomen Staat van bedrijven;

4) Is daar de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen (LIR) niet van toepassing?
Op pagina 13 van de regeling is een berekening van waardeestijging gegeven.

De LIR is van toepassing op de bestemmingsplanwijziging van Rouwenbogt 12. Op basis van de berekening van de waardeestijging is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie pagina 11 en bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing).

En

In hoeverre is de aanduiding “paardenhouderij” te stroken met de voorgestane bestemming niet-agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven conform de in 5.1.2 opgenomen Staat van bedrijven?

5) Is hier sprake van een “goede ruimtelijke ordening”?

Zoals hiervoor al aangegeven is een paardenhouderij een niet-agrarisch bedrijf.

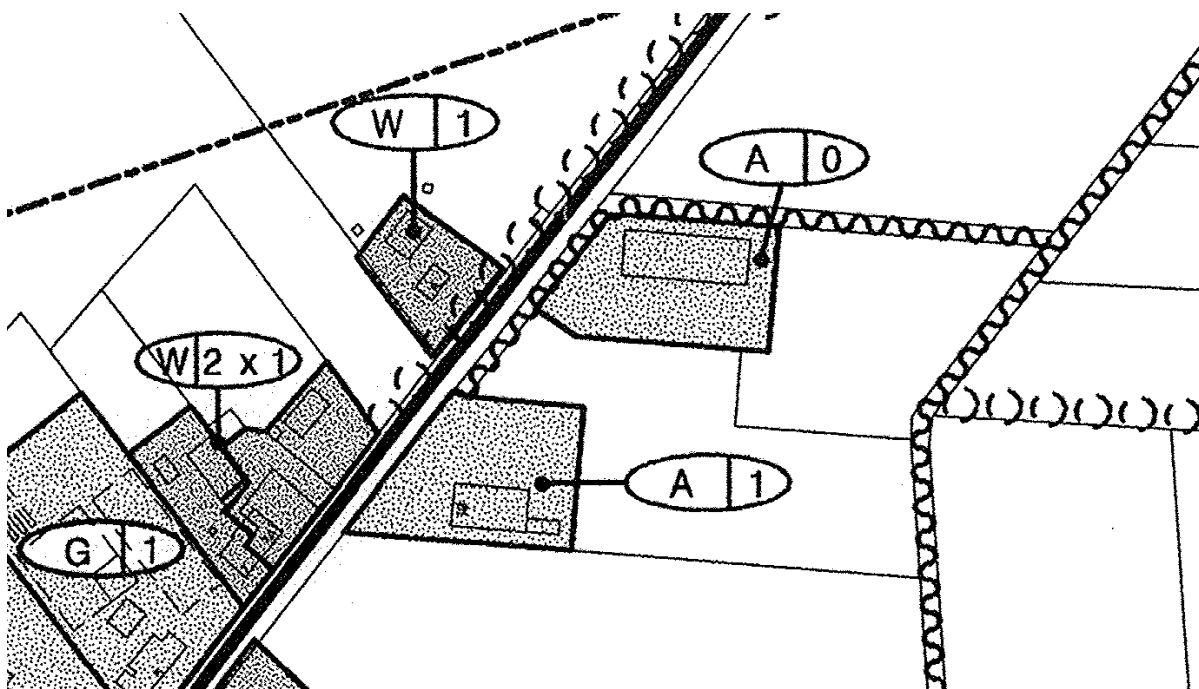
Vragen betreffende Rouwenbogt 10- en 12

6) Kunt u ons de historie schetsen van deze twee inrichtingen?

Ik meen dat deze in het verleden een eenheid hebben gevormd en dat er destijds met gegronde redenen geen bedrijfswoning was toegestaan bij Rouwenbogt 12. Er is nogal wat om te doen geweest meen ik mij herinneren (met name, toen al, de oprichting van de bedrijfswoning Rouwenbogt 10).

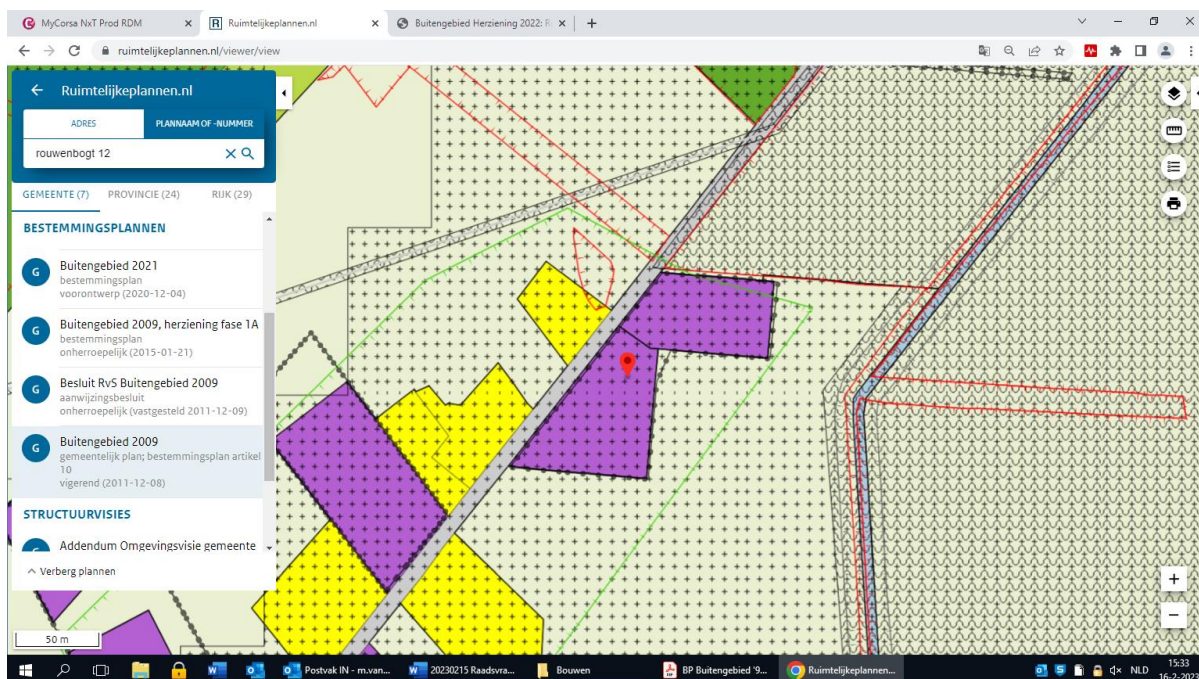
Onze aandacht gaat er onder andere naar uit hoe destijds het bouwvlak gesplitst is en onder welke voorwaarden er destijds mee in is gestemd door ons.

Er is teruggegaan naar het bestemmingsplan Buitengebied 1998. In dat bestemmingsplan waren het 2 afzonderlijke agrarisch bouwvlakken die op dat moment nog niet tegen elkaar aan gelegen waren:



Bij Rouwenbogt 10 was maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan (A (= agrarisch) | 1 (= maximaal aantal bedrijfswoningen)).

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn het nog steeds 2 afzonderlijke agrarische bouwvlakken, inmiddels tegen elkaar aan gegroeid:



Er is bestemmingsplantechnisch de afgelopen 25 jaar geen sprake geweest van een gekoppeld bouwvlak. Uit onderzoek uit het archief blijkt dat het vergunningtechnisch in ieder geval vanaf 1990 tot aan heden 2 afzonderlijke milieuinrichtingen zijn geweest. Er is niet verder teruggezocht naar de tijd voor 1990.

In het verlengde daarvan wordt het volgende gesteld in de toelichting:

b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Er is niet eerder sprake geweest van een bedrijfswoning op de locatie ([22.13485] - ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2022 bijlagen bij toelichting, pagina 18)

Wij willen erop wil wijzen dat nadien gedane privaatrechtelijke en publiekrechtelijke splitsingen van de inrichting niets afdoen aan de volledige historie waarvan wij op de hoogte gesteld willen worden.

7) Indien de inrichtingen vroeger een eenheid hebben gevormd is dat dan niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant art. 3.70 lid 1 sub b?

Niet van toepassing, zie vraag 6.

8) Indien de inrichtingen vroeger een eenheid hebben gevormd is de provincie daarvan op de hoogte gesteld tijdens het proces om te komen tot BP wijziging?

Niet van toepassing, zie vraag 6.

