

Zeeland, 16 november 2021
Verzonden: 18 november 2021
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2021-0059
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Domineeshoef 6-8 in Schaijk



Aan: [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED] (en familie),

Op 7 april 2021 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning in een plattelandswoning aan het adres Domineeshoef 6 in Schaijk.

Verzoek

U heeft samen met uw familieleden in het verleden op de locatie Domineeshoef 6-8 een varkenshouderij gehad met twee bedrijfswoningen. Deze varkenshouderij is gesaneerd en jullie zijn verder gegaan met de varkenshouderij op een andere locatie. Huidige locatie heeft toen de agrarische bestemming inclusief 2 bedrijfswoningen behouden en is in jullie bezit gebleven. Daarbij is de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en de aanduiding 'paardenhouderij' erbij gekomen.

Het voornemen is dat één broer met partner uit het bedrijf treedt. Zij gaan op de Domineeshoef 8 verder met het voeren van een agrarische bedrijf, bestaande uit een paardenhouderij en teelt van akkerbouw- en voedergewassen, daarnaast willen ze een gedeelte van een bedrijfsgebouw gebruiken voor statische opslag. De woning op de Domineeshoef 6 nemen zij echter niet over en blijft daarmee geen onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. Het verzoek is om deze bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning, zodat die door derden bewoond mag worden, zonder dat deze de ontwikkeling van het agrarische bedrijf belemmert.

Over bovenstaande intentie duidelijk te krijgen zijn diverse gesprekken met jullie geweest.

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen om:

- De bedrijfswoning aan de Domineeshoef 6 te Schaijk aan te duiden als plattelandswoning;
- Voortzetten van het agrarische bedrijf bij de Domineeshoef 8 te Schaijk met statische opslag als nevenactiviteit.

Hieronder geven wij onze overwegingen aan.

Bijlagen: Principeverzoek + tekening & factuur vooroverleg

In afschrift aan: [REDACTED]

Beh. ambtenaar: [REDACTED]

Bestemmingsplan

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan “Robuuste EVZ Mun”. Op die gronden rust de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap en natuur” met een “bouwvlak” en de aanduiding “paardenhouderij”. Binnen het bouwvlak zijn daarnaast twee bedrijfswoningen aanwezig en toegestaan (Domineeshoef 6 en 8).

Het voortzetten van het agrarische bedrijf bestaande uit een paardenhouderij en teelt van akkerbouw- en voedergewassen past binnen het huidige bestemmingsplan.

Het gebruiken van een stal voor statische opslag en het gebruik van de bedrijfswoning Domineeshoef 6 als plattelandswoning zijn in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Hier zal dan ook voor afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan.

Motivatie afwijken van bestemmingsplan

Statische opslag als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf:

In het bestemmingsplan ‘Robuuste EVZ Mun’ waar deze locatie onderdeel van uitmaakt, is voor agrarische bestemmingen een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden statische opslag als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. In de bijlage zijn de voorwaarden toegevoegd waar een aanvraag aan moet voldoen. Naar verwachting kan aan deze voorwaarden worden voldaan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal u dat nog wel goed moeten aantonen.

Plattelandswoning Domineeshoef 6:

Op uw agrarische bedrijfsbestemming zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Zoals in het vooroverleg aangegeven is de wens om één van deze twee woningen te laten bewonen door derden, zonder dat deze woning de ontwikkeling van het agrarische bedrijf belemmert.

De Wet plattelandswoning maakt het mogelijk om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het agrarische bedrijf. De Wet regelt daarbij dat de woning geen milieutechnische belemmering vormt voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf. Een uitzondering hierop is het aspect luchtkwaliteit (o.a. fijnstof en stiksofdioxide), maar daar verwachten wij in de huidige situatie geen problemen.

Gezien uw situatie en onderlinge afstemming, zoals hierboven beschreven, vinden wij dit aanvaardbaar. De Domineeshoef 6 en 8 blijven gevestigd op één agrarisch bouwvlak. De woning Domineeshoef 6 kan daarbij de aanduiding plattelandswoning krijgen.

Aanvullende voorwaarden

Deze principemedewerking wordt verleend onder een aantal voorwaarden:

Goede ruimtelijke ordening

Uit een ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening is een voorwaarde voor medewerking aan het plan.

Structuurvisie Landerd & Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Een specifieke voorwaarde aan een goede ruimtelijke ordening is dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke structuurvisie en het provinciale beleid. Uit eerste beoordeling lijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. Dit dient ten behoeve van de procedure echter nog nader onderbouwd te worden.

Er moet een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd.

Ook bij een plattelandswoning moeten hinderfactoren als luchtkwaliteit, geluid en geur nog steeds worden bekeken. Dit zal dan ook bij de aanvraag nog aangetoond moeten worden.

Landschappelijke inpassing

Eén specifieke voorwaarden aan een goede ruimtelijke ordening is dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het buitengebied overeenkomstig het “kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd”. In het kader van dit kwaliteitskader is er sprake van een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat de locatie landschappelijk goed ingepast moet worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet dan ook een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd worden.

Dialoog met omgeving

Wij hechten er waarde aan dat nieuwe ontwikkelingen goed worden afgestemd met de omgeving. Een goed omgevingsdialoog kan hierbij helpen en moet daarom onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning. In een omgevingsdialoog gaat u met de omgeving in gesprek over uw plannen en laat u zien hoe u vragen/opmerkingen van de omgeving heeft betrokken bij uw plannen.

Planschade overeenkomst

Een besluit in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan planschade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze mogelijke planschade zal worden verhaald op u als initiatiefnemer. Hiervoor zullen wij op moment dat de aanvraag wordt ingediend een planschade overeenkomst opstellen welke u zult moeten ondertekenen.

Volgende stappen / procedure

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg kunt u één formele aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen, voor zowel de plattelandswoning als de statische opslag. Daarbij moet u rekening houden met bovenstaande resultaten van de beoordeling.

Wij adviseren u om een deskundig bureau in te huren om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor te bereiden en in te dienen. Voor het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning brengen wij leges in rekening, deze leges bedragen €8.6270,50 (legesverordening 2021)

Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor omgevingsvergunning verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 415,40 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Als u een aanvraag voor omgevingsvergunning indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] U kunt hem bereiken op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mailadres [REDACTED]

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ruimte,



J.J.P.M. van Hout a.i.