Drieweg advies bv
De heer J.A.A. van Boxmeer
Kampweg 10
5469 EX ERP

datum:	7 maart 2018	**uw brief:**	9 februari 2018	**ons kenmerk:**	UIT - 1854799
verzonden op:		**zaaknummer:**	Z - 18033260	**bijlage(n):**	
onderwerp:	Herontwikkeling locatie Achterbosch 10, Lieshout.	**behandeld door:**	Dhr. R. Rovers	**afschrift:**	

Geachte heer van Boxmeer,

In uw brief van 9 februari 2018, ingekomen 14 februari 2018, verzoekt u ons college om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf Achterbosch 10 te Lieshout. Concreet heeft u daarin aangegeven met de herontwikkeling het volgende te beogen:

- Wijziging van de agrarische bestemming voor de locatie Achterbosch 10 in een woonbestemming;
- Behoud van 650 m2 aan voormalige stal voor opslag als bijgebouw bij de woonbestemming;
- Het slopen van 3.400 m2 aan stallen en deze inzetten voor ruimte-voor-ruimtetitels (3 stuks);
- Het bijkopen van 2 ruimte voor ruimtetitels bij de provincie;
- Het inzetten van de in totaal 5 ruimte-voor-ruimtetitels voor:
  - het tot woning bestemmen van de voormalige als woning bestemde langgevelboerderij op het perceel Achterbosch 10;
  - 4 ruimte-voor-ruimtekavels op een perceel, gelegen schuin tegenover Achterbosch 10 (sectie L nr. 336).

Wij hebben deze voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijke en provinciale buitengebiedbeleid en komen tot de volgende conclusies.

<u>Wijziging agrarische bestemming in woonbestemming.</u>
In het bestemmingsplan Buitengebied/-1e herziening is een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming ‘wonen’. Echter deze wijzigingsbevoegdheid biedt (naast de voormalige bedrijfswoning) de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 2 extra woningen. Mits daarbij aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, kan aan een dergelijk initiatief medewerking worden verleend.

Omdat het hier gaat over meerdere woningen kan formeel de wijzigingsbevoegdheid niet toegepast worden. Aan het plan medewerking verlenen zou dan ook moeten geschieden door een herziening van het bestemmingsplan. De vraag daarbij is of de voorgenomen ontwikkeling past in het gemeentelijk (en provinciaal) beleid.
Deze vraag kan onzerzijds bevestigend worden beantwoord. Gelet op het gebied Achterbosch met veelal woningen, is er niets op tegen (en wellicht wenselijk) dat een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar woonfuncties. Het bestemmen van de bedrijfswoning tot (burger)woning en het inzetten van 1 ruimte voor ruimtetitel om de langgevelboerderij als (burger)woning te mogen gebruiken past in het buitengebiedbeleid. Ten aanzien van het realiseren van de overige (4) ruimte-voor-ruimtetitels op een nabij gelegen perceel aan het Achterbosch wordt hierna nog ingegaan.

Behoud van 650 m2 stal voor opslag bij de woonbestemming Achterbosch 10.
Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn er verschillende mogelijkheden voor het herbestemmen van de gronden. Uitgangspunt daarbij is echter dat de sloop van de voormalige agrarische gebouwen slechts ten behoeve van 1 functie kunnen worden ingezet. Worden deze ingezet voor het bouwen van extra woningen dan dienen de overige gebouwen (overtollig) te worden gesloopt. Wil men een bedrijfsbestemming met een aanduiding opslag dan dienen de te slopen gebouwen daarvoor te worden ingezet en niet voor het verkrijgen van ruimte voor ruimtetitels. Met andere woorden het is of het een of het ander.
In het verzoek geeft u aan de gebouwen te willen inzetten voor ruimte voor ruimtetitels én daarnaast nog een gebouw van 650 m2 voor opslagactiviteiten te willen gebruiken. Dit past dus niet in bovenstaand beleid hetgeen overigens ook provinciaal beleid is.
Er van uitgaande dat gekozen wordt voor het realiseren van ruimte voor ruimtewoningen zou een berekening kunnen worden toegepast hoeveel vierkante meter bijgebouw bij de (voormalige bedrijfs-)woning aanwezig mag zijn. Het totaal aantal m2 te slopen bedrijfsgebouwen t.b.v. de ruimte voor ruimte woningen bedraagt 3.400 m2. Dit betekent dat 400 m2 teveel wordt gesloopt (overtollig), dit opgeteld bij de 650 m2 (stal die zou blijven staan) en het bijgebouw bij de woning van 50 m2, maakt in totaal 1.100 m2 aan bijgebouwen. Uitgangspunt bij een woning is 100 m2 aan bijgebouwen; daarnaast mag 15% van de overtollige gebouwen worden toegevoegd aan de 100 m2 met een maximum van in totaal 240 m2 aan bijgebouwen. Een en ander betekent dus dat in de opzet zoals u voorstaat het gebouw van 650 m2 teruggebracht moet worden naar ca 200 m2.

Het slopen van 3.400 m2 aan stallen en deze inzetten voor ruimte voor ruimtetitels (3 stuks).
Zoals eerder aangegeven kan stallensloop (en inleveren milieurechten) aangewend worden voor het verkrijgen van 3 ruimte voor ruimtetitels. Omdat dit niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan is bij doorgang van de plannen een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het bijkopen van 2 ruimte voor ruimtetitels bij de provincie.
Wij merken op dat het iedereen vrij staat om bij de provincie ruimte voor ruimtetitels te kopen. Wel dienen deze titels te worden ingezet op locaties die passen binnen het beleid van de provincie en gemeente.

Het inzetten van 1 ruimte voor ruimtetitel voor het tot woning bestemmen van de (voormalige als woning bestemde) langgevelboerderij op het perceel Achterbosch 10;
Wij hebben er geen bezwaren tegen dat deze langgevelboerderij weer een woonfunctie krijgt. Stedenbouwkundig gezien past dit in het straatbeeld.

Het inzetten van 4 ruimte voor ruimtetitels voor kavels op een perceel, gelegen schuin tegenover Achterbosch 10.
Uitgangspunt bij ruimte voor ruimtewoningen is dat deze worden gebouwd binnen bebouwingsconcentraties en dat ze daarmee een kwaliteitsverbetering opleveren voor dat gebied.
Zoals in uw verzoek is aangegeven ligt het betreffende perceel volgens de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Laarbeek binnen de bebouwingsconcentratie Achterbosch. In die bebouwingsconcentratie is met een rode arcering aangegeven waar eventueel nieuwe bebouwing zou kunnen worden toegestaan. In tegenstelling tot wat u in uw verzoek concludeert, is in de gebiedsvisie het betreffende perceel aangegeven met een zichtrelatie. Volgens de tekst bij het kaartje is daarover letterlijk het volgende opgenomen: *In het westen en midden van het cluster is nieuwe bebouwing door de aanwezigheid van bestaande waardevolle zichtrelaties op open plekken niet wenselijk* en *In het oostelijk deel is wel beperkte ruimte voor nieuwe bebouwing, waarbij aangesloten wordt op bestaande bebouwing.*
De nota gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is destijds opgesteld om willekeur tegen te gaan en geen ad hoc beslissingen te hoeven nemen bij dergelijke aanvragen. In de nota zijn duidelijk de concentratiegebieden aangegeven en de locaties waar binnen deze gebieden mogelijk nieuwe bebouwing kan worden toegestaan. Deze nota is voor ons college dan ook de leidraad voor het beoordelen van onder meer ruimte-voor-ruimte verzoeken. Wij zijn niet bereid om van de in deze nota aangegeven visie af te wijken omdat dat zal leiden tot ongewenste precedentwerking.

Conclusie.
Vooropgesteld merken wij op dat wij als college mogelijkheden zien voor een herontwikkeling van het bedrijf. Immers een omzetting van een agrarische bestemming naar wonen, waarbij nog enkele woningen worden toegevoegd achten wij een kwaliteitsimpuls voor het gebied dat overwegend een woongebied is. Een en ander dient echter wel te geschieden binnen de regels die daarvoor gelden. Toetsend aan die regels komt het concreet erop neer dat het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming via een herziening van het bestemmingsplan mogelijk is. Daarbij dient echter alle overtollige bebouwing te worden gesloopt. De sloop van de bedrijfsgebouwen mag naast de inlevering van fosfaatrechten ook worden ingezet voor ruimte voor woningen. Deze woningen dienen echter wel op een aanvaardbare locatie binnen een concentratiegebied te worden gerealiseerd en dus niet op de voorgestelde locatie. Verder dient het gebouw van 650 m2 door sloop te worden teruggebracht naar ca. 200 m2 en zal dit als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning moeten gaan gelden.
Op basis van het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat de voorgestelde herontwikkeling in deze vorm strijdig is met het beleid zoals weergegeven in het bestemmingsplan Buitengebied en de gebiedsvisie voor bebouwingslocaties, alsmede het provinciale beleid.

Wij geven u in overweging ten aanzien van de herontwikkeling van het bedrijf te komen tot een invulling die voldoet aan het beleid en de daaraan gestelde gemeentelijke en provinciale regelgeving. In dat kader is het wellicht wenselijk contact te leggen met Ruimte voor Ruimte CV te ’s-Hertogenbosch (tel. 073-6154959, info@ruimtevoorruimte.com). Zij kunnen met u meedenken over een mogelijke alternatieve invulling voor de herontwikkeling van het bedrijf.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,
afdelingshoofd Beleid en Projecten,



de heer K.D.A. Haank