

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kruisberglaan 17 De Rips
Gemeente Gemert-Bakel



Opdrachtgever:

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
tel. 073-217 30 00

Kruisberglaan 17 De Rips
Datum: 7 februari 2019

INHOUDSOPGAVE

1. HET INITIATIEF	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Voorgeschiedenis.....	3
1.3 Standpunt gemeente	4
1.4 Locatie	4
1.5 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.6 Leeswijzer	6
2. DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijk	7
2.2 Functioneel	9
3. HET PLAN	10
3.1 Ruimtelijk	10
3.2 Functioneel	10
4. HET BELEIDSKADER.....	11
4.1 Rijksbeleid.....	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening	11
4.2.2 Verordening ruimte.....	12
4.3 Gemeentelijk beleid.....	13
4.3.1 Beleidskader	13
5. UITVOERINGSASPECTEN	15
5.1 Milieu aspecten	15
5.1.1 Geluid	15
5.1.2 Luchtkwaliteit	15
5.1.3 Geurhinder	15
5.1.4 Externe veiligheid.....	16
5.1.5 Bodem	16
5.1.6 Gezondheid.....	17
5.1.7 Waterparagraaf	17
5.2 Economische aspecten	17
5.2.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2.2 Planschade	17
6. De afweging van belangen	18
6.1 Afwegingen	18
6.2 Conclusie	18

1. HET INITIATIEF

1.1 Inleiding

Initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bedrijfswoning Kruisberglaan 17 in De Rips in gebruik kunnen nemen als burgerwoning. Aanleiding hiervoor is het gegeven dat in de huidige situatie ter plaatse één woning is toegestaan. De voormalige bedrijfswoning, die in 2000 vervangen is door de huidige woning Kruisberglaan 17, is onder het overgangsrecht terecht gekomen. Initiatiefnemer heeft verzocht om deze woning alsnog positief te bestemmen, zodat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.

1.2 Voorgeschiedenis

In het kader van het Reconstructiebeleid zijn in het verleden tussen gemeente Gemert-Bakel en afspraken gemaakt over de verplaatsing en sanering van enkele locaties van hun varkenshouderij. Daarvan maakten de locaties Klotterpeellaan 2a en Kruisberglaan 17 deel uit. Op beide locaties zijn de veehouderijen inmiddels verdwenen en zijn deze herbestemd tot Wonen.

Specifiek met betrekking tot de locatie Kruisberglaan 17 is nog aan de orde de status van de oorspronkelijke bedrijfswoning. In de huidige planologische situatie is op deze locatie één woning toegestaan. Dit zouden er twee moeten zijn, in het kader van de gemaakte afspraken met de gemeente Gemert-Bakel over de bedrijfsverplaatsing en de door het College van B & W gedane toezeggingen hierover. Daarbij wordt verwezen naar de besluitenlijst van de B & W vergadering van 24 juni 2008, waarin dit expliciet opgenomen is.

In 2000 is er een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17. In de vergunningsvoorwaarden stond dat de bestaande bedrijfswoning gesloopt wordt. In verband met de verplaatsing van de varkenshouderij van cliënt is er gebruik gemaakt van de provinciale verplaatsingsregeling V.I.V. Bij de verplaatsing was het beleid van de gemeente dat er een gemeentelijke toeslag komt van 20% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de is de 20% benut in de vorm van ruimtelijke medewerking door de gemeente ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

Uit het voorgaande blijkt dat er op grond van gemeentelijk beleid de opdracht ligt voor het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning, waardoor met de opbrengst hiervan de verplaatsing van de bedrijven mede mogelijk zou zijn. Echter, ondanks deze constructie is de juridische status van de tweede woning nog steeds niet geformaliseerd binnen het geldende planologisch regime.

Dit beperkt initiatiefnemer wat betreft het gebruik van de woning. Zolang er geen sprake is van een positieve bestemming voor twee woningen aan de Kruisberglaan 17 in de De Rips, kan de waarde van de gemeentelijke toeslag niet geëffectueerd worden. Doordat de oorspronkelijke bedrijfswoning planologisch onder het overgangsrecht valt, is deze niet vrij te verwaarden, en kan daarom geen invulling gegeven worden aan de gemeentelijke 20% bijdrage voor de verplaatsing van de genoemde varkenshouderijen.

Initiatiefnemer is van mening dat hij als gevolg van deze situatie schade leidt en dat er geen recht wordt gedaan aan de gemaakte afspraken. Dit is dan ook aanleiding geweest om

alsnog een verzoek in te dienen voor een positieve bestemming voor de tweede woning aan de Kruisberglaan 17.

1.3 Standpunt gemeente

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer is door het College van Burgemeester en Wethouders op 1 september 2015 het volgende besluit genomen. Hieruit blijkt dat de gemeente zich wil inspannen om deze positief te bestemmen.

Besluit

Wij hebben uw verzoek behandeld in onze vergadering d.d. 1 september 2015. Door ons is het volgende besloten:

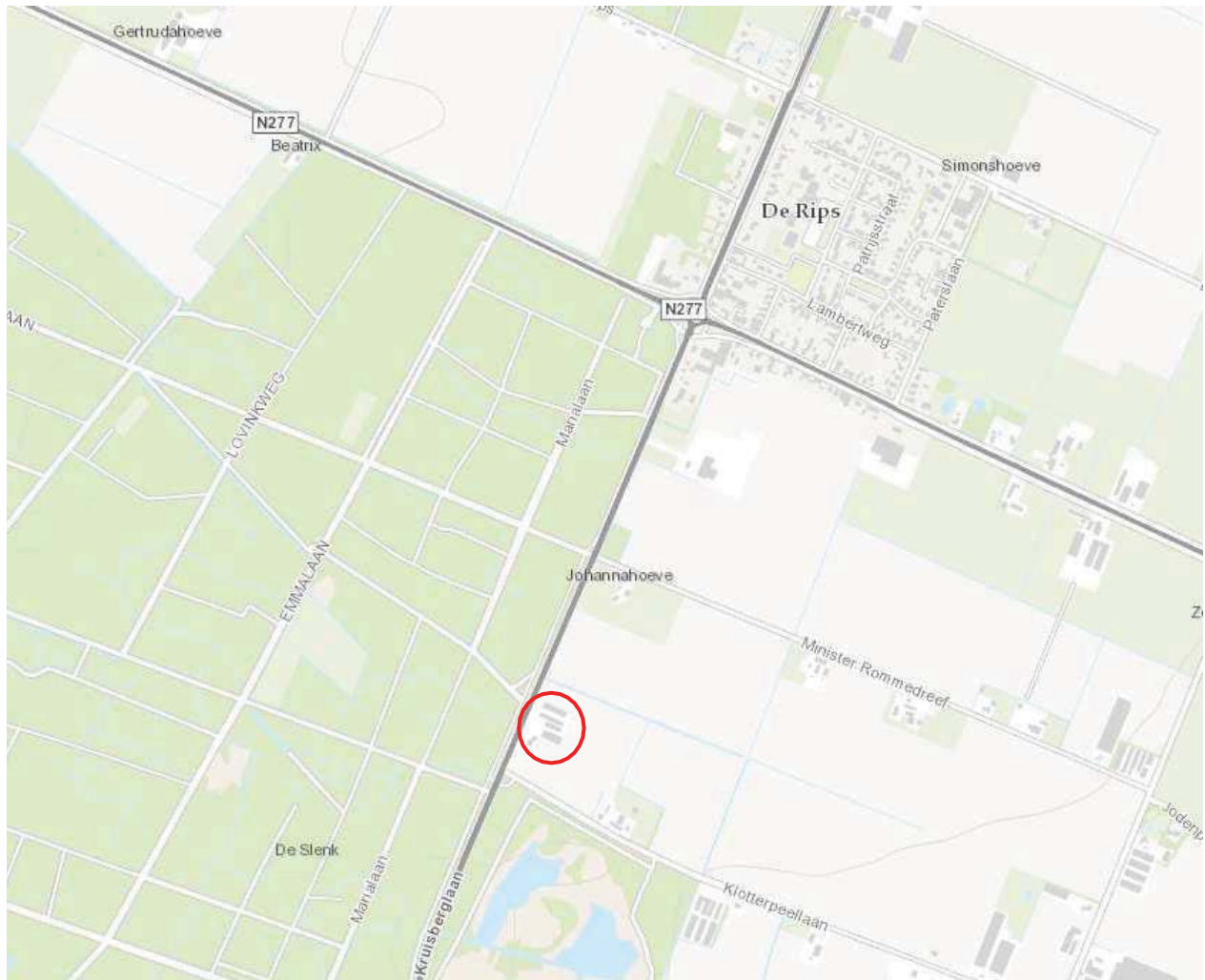
1. U mee te delen dat wij geen verplichting hebben tot het positief bestemmen van de gedoogde woning, maar dat wij ons er wel voor willen inspannen om de woning alsnog positief te bestemmen. Aan het voeren van deze procedure kunnen geen rechten worden ontleend.
2. Wij zullen op basis van artikel 2 lid 3 sub b Verordening Ruimte een procedure opstarten tot herziening van het bestemmingsplan, waarbij wordt benadrukt dat er bijzondere omstandigheden zijn om niet handhavend op te treden.
3. Om deze procedure op te starten verzoeken wij u om de ruimtelijke onderbouwing inclusief de noodzakelijke onderzoeken voor 1 november 2015 bij ons in te dienen.
4. Wij zullen uw verzoek dan meenemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.
5. Wij zullen met u een exploitatie- en planschade-overeenkomst afsluiten ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Uitspraak RvS

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017” is de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 positief bestemd als burgerwoning door ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 te voorzien in de aanduiding “maximaal aantal wooneenheden = 2”. Hiertegen heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant beroep ingediend. Bij uitspraak 201705209/1/R2 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak geoordeeld dat de voormalige agrarische bedrijfswoning gezien moet worden als bestaande woning zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, aanhef e onder b van de Verordening ruimte en deze als zodanig positief te bestemmen.

1.5 Locatie

De locatie ligt ten zuiden van De Rips, in het buitengebied. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nr 4663, 4664, 4665 en 4723.



figuur: situering plangebied (bron: Topografische Kaart)

1.6 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gesitueerd in het Bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010”, vastgesteld op 27 mei 2010. De gronden welke het plangebied omvatten hebben hierin de bestemming “Wonen”, ten behoeve van één woning. Het totale oppervlak van het bestemmingsvlak bedraagt circa 1,5 hectare.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om een extra woning toe te staan. Hiertoe dient het bestemmingsplan op dit onderdeel herzien te worden.

1.7 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De huidige situatie', dit gaat in op de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de uitvoeringsaspecten opgesplitst in de milieuaspecten, de ruimtelijke aspecten en economische aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een weergave van de afweging van de belangen die heeft plaatsgevonden en de conclusie die daaraan verbonden wordt.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijk

De locatie is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, aan de Kruisberglaan in De Rips. De bebouwde kom van De Rips ligt ten noorden van de locatie, op een afstand van circa 750 meter. De omgeving laat zich typeren als een agrarisch ontginningsgebied: redelijk open landschapsbeeld, rationele verkaveling en wegenpatroon, verspreid gelegen agrarische bebouwing. De locatie wordt ontsloten via een oprit naar de Kruisberglaan, dit is een lokale weg tussen De Rips en Milheeze. Ten zuiden en westen ligt het bosgebied de Stippelberg. Ten oosten ligt het landbouwontwikkelingsgebied van De Rips.

Op de locatie zelf bevond zich een varkenshouderij die hier gevestigd is geweest. De locatie is vanaf 2008 ontmanteld als varkenshouderij, waarbij de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de bedrijfsvoering is verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied. Qua bebouwing is enkel de oorspronkelijke bedrijfswoning met een inhoud van 400 m³ en de latere bedrijfswoning aanwezig, met bijgebouwen. Rondom het perceel is erfbeplanting aanwezig.



Foto: situatie Kruisberglaan 17, voor sloop bedrijfsgebouwen



figuur: luchtfoto bestaande situatie, na sloop bedrijfsgebouwen. Rood omkaderd de oorspronkelijke bedrijfswoning.



Foto: huidige situatie

2.2 Functioneel

Na de ontmanteling van het agrarische bedrijf in 2008, is er nog maar een functie aanwezig op de locatie Kruisberglaan 17: wonen.

3. HET PLAN

3.1 Ruimtelijk

Ruimtelijk vinden er geen veranderingen plaats als gevolg van dit plan. Het plan ziet op het positief bestemmen van de voormalige bedrijfswoning in de huidige omvang. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. Op het perceel blijft de huidige woonbestemming gehandhaafd.

3.2 Functioneel

De woonfunctie van de locatie blijft behouden. Op het perceel wordt de voormalige bedrijfswoning Kruisberglaan 17 positief bestemd, waardoor burgerbewoning is toegestaan.

4. HET BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie (2012) geeft de ruimtelijke ambities weer voor Nederland voor de periode tot 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In het plangebied werken geen rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de structuurvisie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie RO Noord-Brabant 2010 is de locatie gesitueerd binnen de Groenblauwe Mantel. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De concretisering van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vindt plaats in de Verordening Ruimte van de provincie (zie hierna). Voor dit plan is alleen het provinciaal belang: 'concentratie van verstedelijking' aan de orde. Dit belang wordt niet aangetast aangezien een reeds bestaande woning positief wordt bestemd.

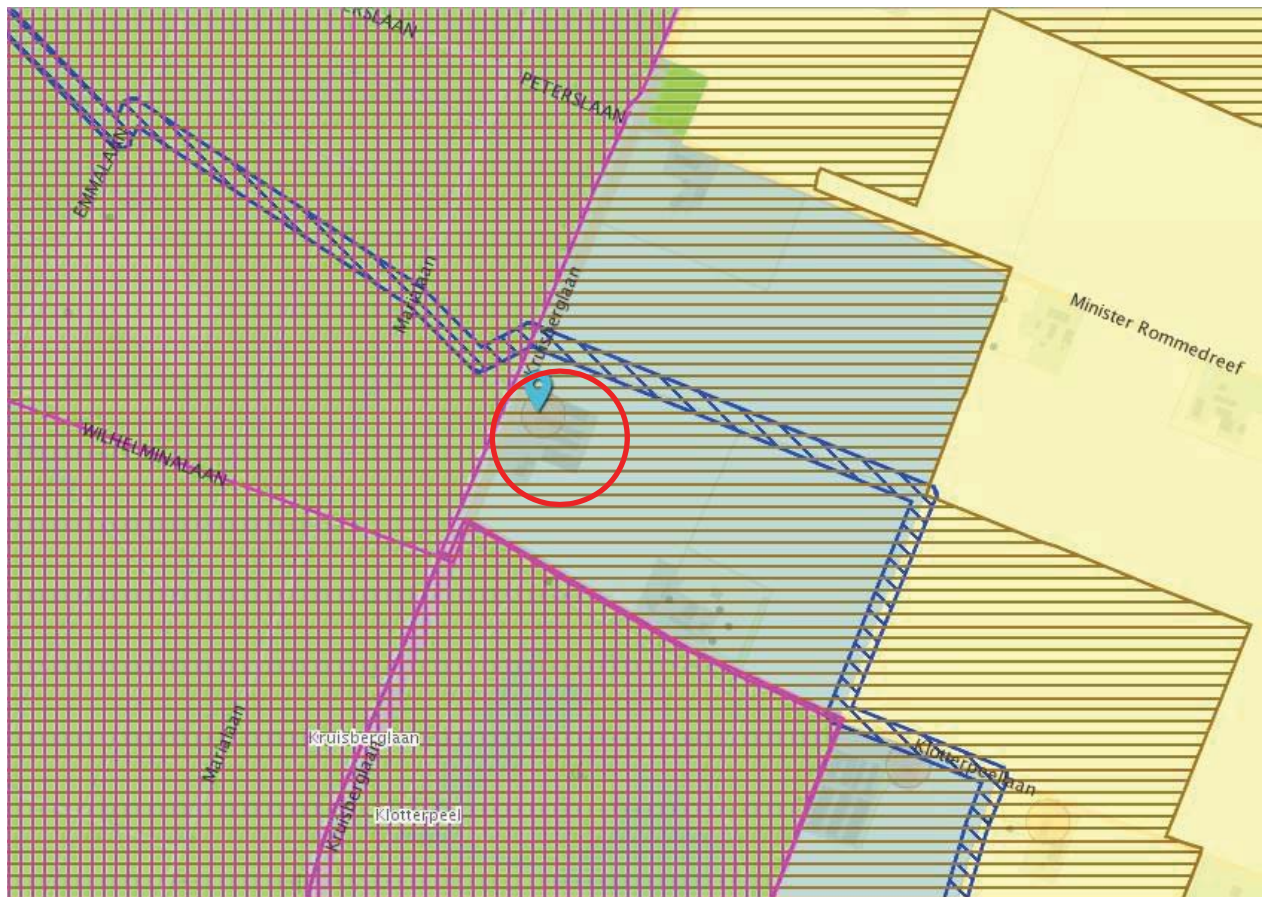


figuur: uitsnede Structuurvisie RO Noord-Brabant

4.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte (VR) van de provincie Noord-Brabant geeft de juridische uitwerking van het provinciale beleid. Ten aanzien van wonen in de Groenblauwe Mantel is artikel 6.7 van toepassing. Hierin is in lid 1 bepaald dat nieuwe burgerwoningen zijn uitgesloten. In lid 3a en 4 zijn hierop uitzonderingen geformuleerd voor vervanging van een bestaande woning en het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Daarbij geldt respectievelijk dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Voor beide geldt dat overtollige bebouwing gesloopt wordt.

In deze is sprake van een bestaande woning. De VR geeft in artikel 2, lid 3 sub b, aan dat er sprake is van bestaande bebouwing, wanneer vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is. De oorspronkelijke bedrijfswoning dient daarbij beschouwd te worden als een bestaande woning die de gemeente wil toestaan omdat handhaving niet meer mogelijk is. Grondslag hiervoor is het door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel genomen besluit van 24 juni 2008 om de tweede woning te behouden, op grond van het gemeentelijk beleid voor agrarische bedrijfsverplaatsingen. Op grond hiervan kan gesteld worden dat handhaving wegens strijdigheid met het bestemmingsplan niet meer mogelijk is wegens de onevenredigheid daarvan. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft geoordeeld dat de aanwezige woning gezien moet worden als bestaande woning zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, aanhef en onder b van de Verordening ruimte. Het gaat over de instandhouding van de bestaande woning. Dit wordt vastgelegd in de planregels. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden.



figuur: Verordening ruimte, structurenkaart: Groenblauwe Mantel

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidskader

De gemeente Gemert-Bakel heeft bij de uitvoering van het Reconstructiebeleid haar eigen beleid gehanteerd voor het bevorderen van het verplaatsen van agrarische bedrijven. In het kader van het Reconstructiebeleid is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer vanaf 2008 verplaatst naar Jodenpeeldreef 1a in De Rips. Eerder was het bedrijf onder andere gelegen aan de Klotterpeellaan 2a en de Kruisberglaan 17 in De Rips. Tevens is er landbouwgrond aan de Klotterpeel overgedragen aan de gemeente/provincie voor natuurontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft indertijd het verzoek gedaan aan de gemeente om toestemming te verlenen voor het behouden van de tweede woning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips. Op deze locatie is in 2000 een nieuwe bedrijfswoning gebouwd ter vervanging van de oude woning. Hoewel dit wel een voorwaarde was in de bouwvergunning voor de nieuwe woning, was de oude woning nog niet gesloopt. Op 24 juni 2008 is door het College van B & W van de gemeente Gemert-Bakel besloten om, op grond van het gemeentelijk beleid, toestemming te verlenen voor het behouden van de tweede woning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips. Met het gemeentelijk beleid werd bedoeld, het beleid van de gemeente om bij verplaatsingen (in dit geval via de provinciale verplaatsingsregeling V.I.V.) een gemeentelijke toeslag uit te keren van 20% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit werd niet uitbetaald, maar de 20% bestond uit een ruimtelijke medewerking aan de bouw van een woning.

Uiteindelijk is dit besluit toegepast door initiatiefnemer niet te verplichten om de woning te slopen. Dit omdat een legalisering van de betreffende woning door middel van een herziening van het bestemmingsplan niet haalbaar werd geacht. Het toevoegen van een woning aan het buitengebied was, niet toegestaan op basis van het provinciaal beleid. De woning wordt als gevolg van het gemeentelijk besluit in feite gedoogd en kan daarmee als bestaand worden beschouwd.

Dit gemeentelijk besluit uit 2008 wordt nogmaals bevestigd in het besluit van het College van B & W van 1 september 2015, door medewerking te willen verlenen aan het positief bestemmen van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 als burgerwoning.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieu aspecten

5.1.1 Geluid

Aangezien er sprake is van een bestaande woning die gedoogd wordt, leidt het plan niet tot de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek verkeerslawaaai is dan niet noodzakelijk.

5.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet milieubeheer) vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als aan ten minste een van de volgende voorwaarden voldaan wordt, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging (NIBM)
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

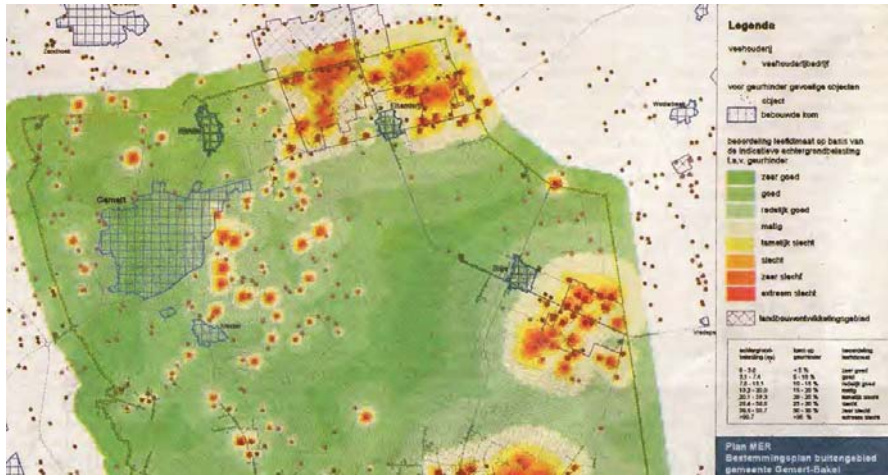
In dit geval gaat het om het omzetten van het planologisch regelen van een bestaande woning. Dit heeft geen feitelijke ruimtelijke consequenties. Het oorspronkelijke gebruik blijft namelijk in essentie ongewijzigd (wonen). Deze ontwikkeling draagt dan ook niet bij aan de luchtkwaliteit, en is daarmee ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt per 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij waar dieren worden gehouden met een emissiefactor, mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder emissiefactor, wordt gewerkt met vaste afstanden (ten opzichte van geurgevoelige objecten) van 50 meter in het buitengebied en 100 meter tot de bebouwde kom.

De meest nabij gelegen veehouderij is gelegen aan de Minister Rommedreef op een afstand van circa 670 meter en aan de Klotterpeellaan op een afstand van circa 700 meter. De woning ligt op meer dan 50 meter van deze bedrijven en vormt daardoor geen belemmering voor deze bedrijven.

In hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat qua geurhinder, kan afgeleid worden uit de achtergrondbelasting in de omgeving. Uit de kaarten behorende bij de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013 valt af te leiden dat de huidige achtergrondbelasting als redelijk goed beoordeeld wordt (minder dan 13 Ou/m³). Dit is voldoende indicatie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De norm voor een goed woonklimaat bedraagt in verweingsgebied 20 Ou/m³. Hier wordt ruim beneden gebleven.



beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder



achtergrondbelasting (ou)	kans op geurhinder	beoordeling leefklimaat
0 - 3.0	< 5 %	zeer goed
3.1 - 7.4	5 - 10 %	goed
7.5 - 13.1	10 - 15 %	redelijk goed
13.2 - 20.0	15 - 20 %	matig
20.1 - 28.3	20 - 25 %	tamelijk slecht
28.4 - 38.5	25 - 30 %	slecht
38.6 - 50.7	30 - 35 %	zeer slecht
>50.7	>35 %	extreem slecht

Figuur: achtergrondbelasting, Actualisatie geurverordening gemeente Gemert-Bakel

5.1.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Een bedrijfswoning heeft in het kader van de BEVI eenzelfde status als een burgerwoning (beperkt kwetsbaar object). In die zin treedt er geen wijziging op ten aanzien van de beoordeling van het aspect 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.5 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op

verontreinigde grond. Als gevolg van dit plan verandert de oorspronkelijke woonfunctie niet. Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met tuin. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.6 Gezondheid

De relatie tussen de nabijheid van veehouderijen en woningen, en de daarmee mogelijk aanwezige kans op het overbrengen van ziektes, is volop in ontwikkeling. In planologische zin zijn er nog geen vaste aanknopingspunten hoe hier mee om te gaan. In dit geval is er sprake van bewuste acceptatie van mogelijke risico's door de bewoner.

5.1.7 Waterparagraaf

Als gevolg van de wijziging van het toegestane gebruik van de woning zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van de oppervlakte aan verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding als gevolg van dit plan zijn dan ook uitgesloten.

5.2 Economische aspecten

5.2.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling en voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft derhalve geen bouwplan. Er heeft dan ook geen exploitatieplan op basis van de Wro te worden vastgesteld. Wel wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer de plankosten en de regeling planschade worden vastgelegd.

5.2.2 Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wet ruimtelijke ordening genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

6. DE AFWEGING VAN BELANGEN

6.1 Afwegingen

De aanwezigheid van de voormalige bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, aangezien er ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Op grond van het gemeentelijk besluit uit 2008 om deze woning te behouden, in het kader van het gemeentelijk verplaatsingsbeleid, is de situatie ontstaan dat deze woning als bestaand dient te worden beschouwd. Als gevolg hiervan dient de woning vervolgens positief bestemd te worden.

Daarmee wordt recht gedaan aan de bij de verplaatsing van het agrarische bedrijf gedane toezegging door de gemeente. Door initiatiefnemer is namelijk uitvoering gegeven aan de verplaatsing van het bedrijf. Niet uitvoering van de toezegging zou voor initiatiefnemer tot een financieel nadeel leiden.

Tegen het positief bestemmen van de woning bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen het voornemen. Gebruik wordt gemaakt van het gemeentelijk beleid in deze, vanwege bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden betreffen de afspraken die gemaakt zijn bij het verplaatsen van het bedrijf. Evenmin is er strijdigheid met provinciale regels. De woning is een bestaande situatie als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub b van de Verordening ruimte. In die zin is er geen sprake van een nieuwe woning in het buitengebied.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige milieu-aspecten in de omgeving of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

6.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het positief bestemmen van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips tot burgerwoning, ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en past binnen het beleid.