

Bijlage 1: VAB beleid in relatie tot plantonwikkeling Hollevoort 1 in Bakel

Inleiding

Door het college van burgemeester en wethouders is op 6 december 2022 het volgende besloten:

1. Mee te werken aan het wijzigingsplan voor enkel en alleen het toestaan van de brouwerij, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden;
2. Voordat de procedure wordt opgestart een planschadeovereenkomst te laten ondertekenen;
3. In principe medewerking verlenen aan het vergroten van een bijgebouw bij de bedrijfswoning tot 200 m² conform de door de raad op 7 oktober 2021 vastgestelde voorwaarden in het bestemmingsplan;
4. In te stemmen met de Raadsinformatienota (RIN) en deze versturen aan de gemeenteraad.

In dit plan wordt een toelichting gegeven hoe het voorliggend plan is beoordeeld in relatie tot het VAB-beleid.

Beoordeling plan

Het ingediende wijzigingsplan ziet er qua situering als volgt uit:



In het algemeen is met de beoordeling uitgegaan van VAB beleid spoor 2. Dit betekent dat de bestaande bebouwing voorzien wordt van een nieuwe bestemming (bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2).

Gebouw 1: Bestaande boerderij

Dit gebouw wordt gedeelte als bedrijfswoning gebruikt. Het andere gedeelte is momenteel ingericht als brouwerij. Middels beslispunt 1 is besloten dat er een wijzigingsplanprocedure voor de brouwerij wordt opgestart. Conform het VAB-beleid mag dit een bedrijf zijn tot maximaal milieucategorie 2. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de brouwerij niet te vergelijken is met een gebruikelijke brouwerij (Bavaria of Heineken). Er is met jurisprudentie en toelichting aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten passend zijn binnen milieucategorie 2 en daarmee passen binnen het VAB beleid.

Gebouw 2: bestaande stal

Conform de luchtfoto is te zien dat er momenteel nog een stal aanwezig is.



De vraag is geweest hoe het college van burgemeester aankijkt tegen de term in het VAB-beleid 'bestaande bouw'.

Conclusie is in ieder geval nog de hoofddraagconstructie moet blijven staan. De contouren van het pand kunnen daardoor ook niet meer veranderen.

We hebben een tekening opgevraagd bij de initiatiefnemer met daarop aangegeven hoe het initiatief het plan wil ontwikkelen met de bestaande contouren. Wij gaan na ontvangst van de tekening verder beoordelen de tekeningen aansluit bij het VAB-beleid.

Met het besluit van 6 december 2022 is uitgegaan van 371 m² bestaande bebouwing (conform verleende vergunning). Deze oppervlakte kan vergroot worden tot 485 m², als door de initiatiefnemer kan worden aangetoond dat er vergunningen aanwezig zijn voor de overige bebouwing, of kan worden toegelicht dat de bebouwing in het verleden vergunningsvrij is opgericht. Ook deze toelichting wordt nog aangeleverd door de initiatiefnemer.

Gebouw 3 privegebouw 200 m².

Dit gebouw is aangegeven als gebouw voor privegebruik. Conform regels van het bestemmingsplan VAB is er de mogelijkheid om 150 m² bijgebouw te realiseren. In het bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken' is een algemene bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, om bijgebouwen bij woningen tot maximaal 300 m² te vergroten.

12.1 Afwijking grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bestaande overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen worden in één keer gesloopt, met uitzondering van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. de beeldkwaliteit wordt door sloop vergroot;
- c. 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m² (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
- d. indien geen of onvoldoende overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen zonder beeldbepalende en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wordt een extra inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan overeenkomstig de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- e. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van de afwijking mag per woning maximaal 300 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen en met dien verstande dat de oppervlakte van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is inbegrepen;
- f. bij woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', die geen onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, is vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan indien de aanwezige cultuurhistorische waarden daardoor niet worden verstoord;
- g. het betreft niet woningen en/of wooneenheden, die onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Bij deze woningen/wooneenheden is vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient altijd landschappelijk in

In het besluit (beslispunt 3) is opgenomen dat het college in principe wil meewerken aan de uitbreiding tot 200 m². Nadat de wijziging van het bestemmingsplan is gevoerd kan een aanvraag ingediend worden om de oppervlakte uit te breiden tot 200 m². De aanvraag kan verleend worden mits wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden in artikel 12.1.