

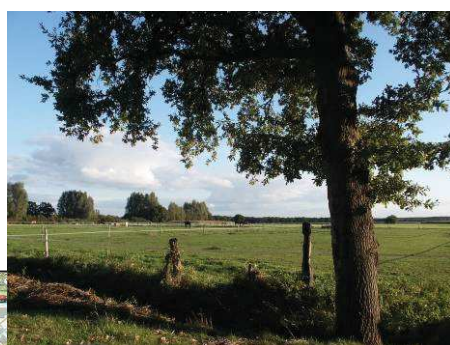
GEMEENTE GOIRLE

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED GOIRLE, BURGERWONINGEN 2014

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NIET VAN TOEPASSING
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	VASTGESTELD
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	17 APRIL T/M 28 MEI 2014
DATUM VASTSTELLING	:	8 JULI 2014
DATUM UITSpraak ABRS	:	NIET VAN TOEPASSING
DATUM INWERKINGTREDING	:	12 SEPTEMBER 2014
DATUM ONHERROEPELIJK	:	12 SEPTEMBER 2014
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	CROONENBURO5, BENELUXWEG 125,4904 SJ OOSTERHOUT

Wijzigingsplan Buitengebied Goirle, Burgerwoningen 2014

Gemeente Goirle



Wijzigingsplan Buitengebied Goirle, Burgerwoningen 2014

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding schaal 1 : 5.000

Projectgegevens:

TOE02-0252672-01a
REG02-0252672-01a
TEK02-0252672-01a

8 juli 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding plan	1
1.2	Opzet en inhoud plan	1
2	PLANBESCHRIJVING	3
3	TOETSINGSKADER	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	9
4	JURIDISCHE PLANOPZET	11
5	PROCEDURE	13
5.1	Vooroverleg en Inspraak	13
5.2	Verdere procedure	13

Bijlagen:

1. Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, herziening 2013'.
2. Eindverslag voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, herziening 2013'.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding plan

Voor een vijftal locaties is het initiatief genomen om de huidige bestemming “Agrarisch-Bedrijf” om te zetten in een woonbestemming. Het betreft de locaties:

- Beeksedijk 23, Goirle;
- Gilzerbaan 11 en 13, Riel;
- Koestraat 3, Riel;
- Nieuwekerksedijk Zuid 22, Goirle;
- 't Hoefke 3a Riel.

Voor de locaties vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle', dat is vastgesteld op 9 december 2008, goedgekeurd op 14 juli 2009, in werking is getreden op 24 september 2009 en onherroepelijk is geworden op 20 april 2011.

Om medewerking te verlenen aan de wijziging van de locaties met een agrarische bestemming naar een woonbestemming kan gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan buitengebied Goirle opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle' bevat namelijk een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met Waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen voor de diverse locaties.

1.2 Opzet en inhoud plan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden. Hoofdstuk 4 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële onderbouwing en de procedure zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

2 PLANBESCHRIJVING

Op een vijftal locaties in het buitengebied van de gemeente Goirle zijn of waren agrarische bedrijven aanwezig waar de initiatiefnemers een omvorming naar burgerwoning wensen. Het betreft de volgende vijf locaties:

- Beeksedijk 23, Goirle;
- Gilzerbaan 11 en 13, Riel;
- Koestraat 3, Riel;
- Nieuwekerksedijk zuid 22, Goirle;
- 't Hoefke 3a, Riel.

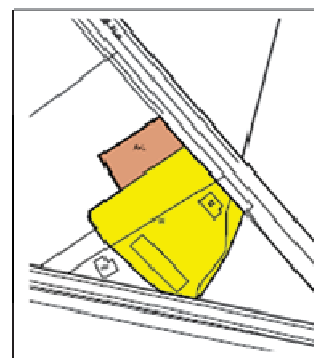
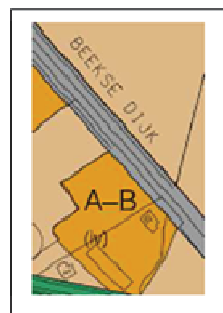
Met inachtneming van de in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Goirle 2008 opgenomen wijzigingsmogelijkheid is dit wijzigingsplan 'Buitengebied Goirle, Burgerwoningen 2014' tot stand gekomen. Dit wijzigingsplan heeft als doel om voor (uitsluitend) de hiervoor genoemde zes locaties de huidige bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' om te zetten in een woonbestemming. De reden hiervoor is dat op deze locaties geen bedrijf meer aanwezig is, vaak vanwege pensionering, maar de mensen er nog wel wonen. De milieuvergunningen van de voormalige bedrijven zijn ingetrokken. Het opleggen van een nadere sloopverplichting is onwenselijk gelet op de kosten. Daarbij komt dat een en ander aan asbest en overtallige stallen in de afgelopen jaren reeds is gesloopt op een enkele, nette, schuur na welke door de bewoner in gebruik is als stalling voor een laatste tractor/ grasmaaier en dergelijke.

Er is ervoor gekozen om de huidige bouwblokken deels om te zetten in de bestemming 'Wonen' en deels in de omliggende gebiedsbestemming. Het gebruik ten behoeve van wonen wordt daardoor geconcentreerd. De voorschriften van de bestemming 'Wonen' laten 100 m² aan bijgebouwen toe. Dit betekent dat eventueel aanwezige gebouwen met een groter oppervlak worden wegbestemd. Het huidige gebruik mag worden voorgezet en gebouwen mogen worden behouden. Op het moment dat er nieuwbouw wenselijk is over aanzienlijke verbouwing van bestaande gebouwen, dan zal ook een deel afgebroken moeten worden. Daartoe kent het bestemmingsplan de zogenaamde sloop-bonus regeling zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Eigenaren die willen slopen worden op dat moment beloond door middel van het toestaan van een groter oppervlak aan bijgebouwen tot maximaal 150 m². De gemeente Goirle hanteert hier dus een uitsluitingconstructie en gaat er vanuit dat op termijn de aanwezige oppervlakte in overeenstemming zal zijn met de uitgangspunten van de bestemming 'Wonen'. Dit zal dus plaats vinden op het moment dat percelen verkocht worden en nieuwe eigenaren (ver)bouwplannen hebben, dan wel op het moment dat de huidige eigenaar (ver)bouwplannen heeft. In die gevallen zal dan altijd gesloopt moeten worden.

Bijgaand treft u achtereenvolgens van de zes desbetreffende locaties een zeer recentelijke luchtfoto met daarnaast als bovenste kaart, een uitsnede van het huidige bestemmingsplan (het bouwblok) en als onderste kaart het nieuwe bestemmingsplan (deels bestemming 'Wonen' (in geel) en deels de omliggende gebiedsbestemming) aan waarop de situatie duidelijk is te zien.

1 Beeksedijk 23, Goirle

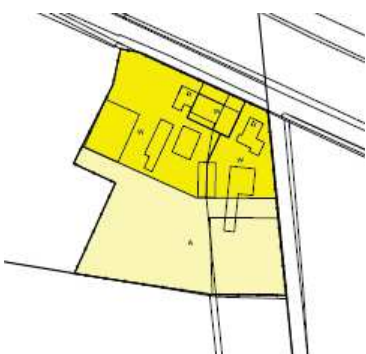
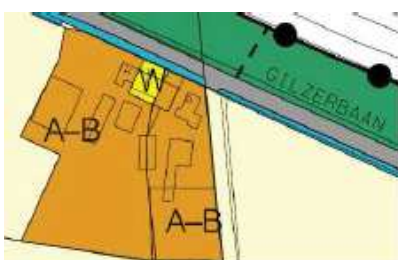
Op deze locatie zijn in 2011 varkensstallen gesloopt. De milieurechten zijn ingetrokken.



2 Gilzerbaan 11 en 13, Riel

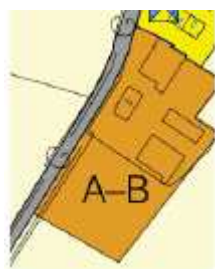
Bij Gilzerbaan 13 is een stal gesloopt, op dit perceel worden nog hobbymatig paarden gehouden en vindt hobbymatig grondbewerking (aansluitende akker) plaats. Overtollige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

Gilzerbaan 11 staat op luchtfoto als middelste pand aangegeven, dit klopt niet, want nr 11 is het meest linkse pand (op de bestemmingsplanverbeelding is dat beter te zien). Hier zijn milieurechten ingetrokken, maar is nog niets gesloopt. De betreffende eigenaar wenst het bedrijfsgebouw te behouden. Hij heeft nog een aantal werktuigen (zoals een ploeg en tractor) om de gronden te bewerken. Er is echter geen sprake van een akkerbouwbedrijf, daar is het te klein voor. Op dit moment zijn er geen overtollige bedrijfsgebouwen die gesloopt kunnen worden aangezien de gebouwen nog benut worden. Er is tevens sprake van het hobbymatig houden van een aantal dieren.



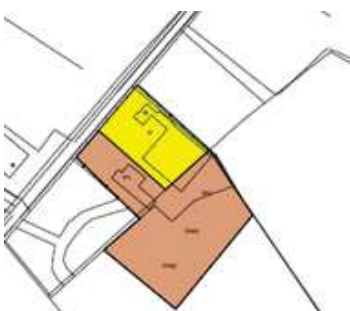
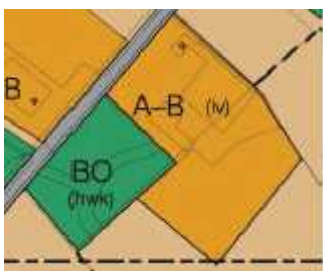
3 Koestraat 3, Riel

Het asbest is van de bestaande panden verwijderd. De huidige nog aanwezige panden worden benut voor het hobbymatig houden van dieren, alsmede voor het stallen van landbouwgereedschappen (zoals een ploeg en een tractor). Er vindt ter plaatse nog grondbewerking (hobbymatig akkerbouw) plaats. Er is geen sprake van overtollige bedrijfsgebouwen. Alle milieurechten zijn ingetrokken.



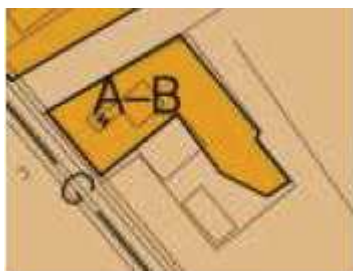
4 Nieuwkerksedijk – Zuid 22, Goirle

Alle bedrijfsgebouwen ter plaatse zijn gesloopt en de betreffende milieurechten zijn ingetrokken, dit in verband met sanering door provincie in verband met realisatie Natte natuurparel De Regte Heide.



5 Hoefke 3a, Riel

Het enige nog aanwezig voormalig bedrijfsgebouw op dit perceel wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren alsmede voor hobbymatig uitvoeren van grondbewerking/akkerbouw. Er wordt tractor gestald alsmede landbouwgereedschappen (zoals een ploeg). Er zijn geen overtollige bedrijfsgebouwen aanwezig. Alle milieurechten zijn ingetrokken.



3 TOETSINGSKADER

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het verwijderen van een agrarisch bouwvlak. Voor deze ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle' wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan is een beleidsmatige afweging gemaakt. Hiermee wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleid.

3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In voorliggend wijzigingsplan worden voor een aantal adressen wijzigingen meegenomen welke gebaseerd zijn op de in de in het moederplan Buitengebied Goirle opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit betreffen de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Artikel 11.5.4 Wijzigen naar bestemming 'Wonen':

Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aangrenzende bestemmingen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische opvanglocaties c.q. locaties in 'landbouwontwikkelingsgebied' zoals aangeduid op de zoningkaart.
- b Wonen is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft.
- c De vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d De nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.
- f Indien het bestemmingsvlak ligt binnen een op de plankaart aangeduide bebouwingsconcentratie geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen, ofwel 10% van de inhoud van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

In de navolgende tabel is per te wijzigen locatie de onderbouwing opgenomen van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.5.4 (a t/m f). Voor alle locaties geldt dat bekeken is of dat eventueel omliggende bedrijven worden belemmerd. Dit is nergens het geval.

De locaties zijn als volgt genummerd (1 t/m 5):

1. Beeksedijk 23, Goirle
2. Gilzerbaan 11 en 13, Riel
3. Koestraat 3, Riel
4. Nieuwkerksedijk – Zuid 22, Goirle
5. 't Hoefke 3a Riel

Locatie/ voorwaarde	1	2	3	4	5
a	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet
b	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet
c	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet
d	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet
e	Agrarisch - Landschapswaarden	Agrarisch	Agrarisch	Agrarisch - Landschapswaarden	n.v.t.
f	n.v.t.	n.v.t.	Bebouwingsconcentratie	n.v.t.	n.v.t.

Het aantal woningen in het plangebied neemt niet toe. Er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats. De voormalige bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in herbestemming van deze woning door het opnemen van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming staat toevoeging van extra woningen niet toe.

Tevens is, danwel wordt op de genoemde locaties overtollige bebouwing gesloopt, is overtollige bebouwing wegbestemd, danwel is middels een overeenkomst de sloop zeker gesteld.

De bedrijfsactiviteiten van de agrarische bedrijven ter plaatse van het plangebied zijn beëindigd. Er zijn geen voornemens om in de toekomst op de betreffende locaties weer bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. De aanwezige milieuvergunningen zijn/worden ingetrokken.

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is in dit wijzigingsplan beperkt tot het perceel waarop de voormalige bedrijfswoning staat en is, met uitzondering van het perceel 't Hoefke 3a, kleiner dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan. De overige gronden binnen het plangebied zijn, indien van toepassing, overeenkomstig de omliggende percelen, bestemd als 'Agrarisch' danwel Agrarisch - Landschapswaarden'.

De locaties worden omgeven door woonpercelen en agrarische percelen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locaties zijn beëindigd, waardoor deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoningen. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven bevinden zich op ruime afstand tot deze woningen. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Het betreft met name het bestemmen van het feitelijk gebruik. Hiermee wordt beter recht gedaan aan de huidige situatie en worden beëindigde bedrijfslocaties ook planologisch geschrapt. Dit leidt tot een planologische verbetering, de woonbestemmingen hebben immers minder impact op de omgeving dan de agrarische bedrijfsbestemmingen. Ook kunnen hierdoor ongewenste ontwikkelingen door het toevoegen van niet-buitengebied gebonden functies in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden tegengegaan.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

Er is sprake van een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle'. De bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' op de percelen wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Voor de overige gronden binnen het plangebied worden de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch Landschapswaarden' opgenomen.

Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van het 'moederplan' daarom onverkort van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle' is opgesteld volgens IMRO2006 en analoog vastgesteld. Een wijzigingsplan volgt de systematiek van het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle' in dit geval. Dit betekent dat voor de systematiek van onderhavig wijzigingsplan aansluiting is gezocht bij de systematiek van het moederplan. Onderhavig wijzigingsplan zal dan ook door het college van burgemeester en wethouders analoog vastgesteld worden.

5 PROCEDURE

5.1 Vooroverleg en Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Goirle, herziening 2013' heeft van 28 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. In het kader van artikel 3.1.1 Bro hebben zowel Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant een reactie ingediend. Deze reacties zijn samengevat in het 'Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, herziening 2013'. Dit verslag is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Goirle, herziening 2013' hebben 13 personen / bedrijven een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in het 'Eindverslag voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, herziening 2013'. Dit verslag is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de reacties van de provincie Noord-Brabant Brabant en vanwege de technische eisen die aan nieuwe bestemmingsplannen gesteld worden, is het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Goirle, herziening 2013' gesplitst in drie ontwerpbestemmingsplannen, te weten:

- Ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Goirle, burgerwoningen 2014, (onderhavig bestemmingsplan);
- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, correctieve herziening en
- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Goirle, herziening 2014.

5.2 Verdere procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 17 april tot en met 28 mei 2014 ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid geboden is tot het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft nog informeel overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Goirle en de Provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding is van dit overleg is hoofdstuk 2 van de toelichting van dit wijzigingsplan aangevuld.