

1. Eindhovenseweg 39 Boxtel

Ontwikkeling

Realisatie van een bed&breakfast of kleinschalig motel, alsmede het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met de vergunde situatie op het gebied van de bestaande omvang aan horecavoorzieningen. Hiermee wordt er planologisch 135 m2 aan oppervlakte van de bestaande bouw mogelijkheden toegevoegd.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt de ontwikkeling van een bed&breakfast aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Dat betekent, dat geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering aan de orde is.

Het positief bestemmen van 135 m2 reeds vergunde bebouwing wordt op basis van de concept 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering' aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. De waardevermeerdering bedraagt €4725,- op basis van een waardevermeerdering van €35,-/m2. 20% van de waardevermeerdering moet worden aangewend voor kwaliteitsverbetering, zijnde €945,-.

EINDHOVENSEWEG 39			
	grondwaarde (€)	oppervlak (m2)	waarde (€)
<i>Bestaand</i>			
Agrarisch	5	135	675
TOTAAL BESTAAND			675
<i>Nieuw</i>			
extensieve recreatie	40	135	5400
TOTAAL NIEUW			5400

waardevermeerdering (€5400-€675)	€4.725,00
kwaliteitsverbetering (Agrarisch) (20%)	€945,00

Omdat het bedrag voor de kwaliteitsverbetering minder bedraagt dan €1.000,- wordt deze gelijkgesteld aan categorie 2. Dat betekent, dat voor het in overeenstemming brengen met de vergunde situatie op het gebied van de bestaande omvang aan horecavoorzieningen uitsluitend landschappelijke inpassing aan de orde is.

In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Eindhovenseweg 39 te Boxtel.

Conclusie

Voor de voorziene ontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 39 is uitsluitend landschappelijke inpassing van toepassing.

2. Eindhovenseweg 47 Boxtel.

Ontwikkeling

Een vergroting van het bestemmingsvlak verblijfsrecreatie met ca 6.900 m² en de oprichting van twee blokhutten van 50 m² binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het bestaande bestemmingsvlak met een oppervlakte van ca 10.000 m² wordt omgezet van intensieve recreatie naar extensieve recreatie.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak is noodzakelijk om het aantal kampeermiddelen uit te breiden van 10 naar maximaal 25 kampeermiddelen. Ondanks een schriftelijk toezegging van de gemeente Boxtel om deze ontwikkeling destijds op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied 2011 is dit per abuis niet gebeurd.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt de vergroting van het bestemmingsvlak voor de 10 extra kampeermiddelen en het oprichten van 2 blokhutten aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dat betekent, dat landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering aan de orde is. In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Eindhovenseweg 47.

De kwaliteitsverbetering voor de vergroting van het bestemmingsvlak voor extensieve recreatie en het oprichten van 2 blokhutten bestaat uit de omzetting van het bestaande bestemmingsvlak van intensieve recreatie naar extensieve recreatie.

EINDHOVENSEWEG 47			
	grondwaarde (€)	oppervlak (m ²)	waarde (€)
<i>Bestaand</i>			
Agrarisch	5	6900	34500
intensieve recreatie/ horeca	125	10000	1250000
TOTAAL BESTAAND			1284500
<i>Nieuw</i>			
intensieve recreatie/ horeca	125	50	6250
extensieve recreatie	40	16850	674000
TOTAAL NIEUW			680250

waardevermeerdering (€ 80250- €1284500)	-€ 604.250,00
kwaliteitsverbetering (Agrarisch) (20%)	-€ 120.850,00

20% van de waardevermeerdering als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak voor extensieve recreatie bedraagt €48.300,-.

De investering in de kwaliteitswinst bestaat uit de omzetting van ca 1 ha intensieve recreatie naar extensieve recreatie (minus blokhutten). Daarmee wordt reeds ruimschoots voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Voor de voorziene ontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 47 is uitsluitend landschappelijke inpassing van toepassing.

3. Eindhoveneweg 47a Boxtel.

Ontwikkeling

Oprichting van een vrijstaande woning (verplaatsing van de bestaande woning die geïntegreerd is in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing), de oprichting van een mantelzorgwoning in de vrijkomende bestaande woning, vormverandering van het bestemmingsvlak en wijzigen bestemming wonen naar bedrijf (positieve bestemming van de bestaande bedrijfsmatige opslagcapaciteit).

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt navolgend per ontwikkeling aangegeven welke categorie van toepassing is:

Herbouw woning	categorie 1
Oprichten mantelzorgwoning	categorie 1
Vormverandering bestemmingsvlak	categorie 2
Functiewijziging van wonen naar bedrijf	categorie 3

Kortom, voor de herbouw van de woning en het oprichten van de mantelzorgwoning is géén landschappelijke inpassing en géén kwaliteitsverbetering aan de orde.

Voor de vormverandering van het bestemmingsvlak is uitsluitend landschappelijke inpassing aan de orde. In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Eindhoveneweg 47a.

Voor de functiewijziging van wonen naar bedrijf (opslag) is naast een landschappelijke inpassing ook kwaliteitsverbetering aan de orde. Echter de omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijf (opslag) leidt tot een waardevermindering van de grond. Dat betekent, dat ook voor de functiewijziging van wonen naar bedrijf (opslag) uitsluitend de landschappelijke inpassing aan de orde is.

EINDHOVENSEWEG 47A			
	grondwaarde (€)	oppervlak (m2)	waarde (€)
<i>Bestaand</i>			
Agrarisch	5	2154	10770
wonen	250	2836	709000
TOTAAL BESTAAND			719770
<i>Nieuw</i>			
Agrarisch	5	2287	11435
niet-agrarische bedrijven	60	2703	162180
TOTAAL NIEUW			173615

waardevermeerdering (€176615-€719770)	-€546.155,00
kwaliteitsverbetering (Agrarisch) (20%)	-€109.231,00

Conclusie

Voor de voorziene ontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 47a is uitsluitend landschappelijke inpassing van toepassing.

4. Roond 3a Boxtel.

Ontwikkeling

Omzetting agrarische bestemming naar een woonbestemming, de omzetting van de bestaande inwoning naar splitsing van een (niet beeldbepalende) langgevelboerderij, sloop bebouwing en verplaatsing kippenschuurtje, oprichten van een Bed & Breakfast in de voormalige stierenstal, oprichten van een tentoonstellingsruimte en een educatieve broodbakkerij in historisch waardevol bakhuis.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dat betekent, dat landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering aan de orde is. In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Roond 3a

De kwaliteitsverbetering voor de omzetting van het agrarisch bedrijf (ca 6000 m²) naar wonen bestaat uit de omzetting van ca 4 ha landbouwgrond, het aanleggen van landschapselementen, sloop van bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

20% van de waardevermeerdering als gevolg van de omzetting naar de functie wonen bedraagt €100.000,-. Het meerdere boven de 1.000 m² per woning wordt aangemerkt als tuin en wordt afgerekend op €25,-/m². Dit bedrag is overeenkomstig de waarde van het agrarisch bedrijf en levert daarom geen meerwaarde op.

De investering in de kwaliteitswinst bestaat uit de omzetting van ca 4 ha landbouwgrond naar natuur. De waardevermindering (investering) als gevolg van deze omzetting bedraagt €160.000,- (uitgaande van een waardevermindering van €4,-/m²). Daarmee wordt reeds ruimschoots voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering, waarbij de aanleg van de landschapselementen, de sloop van gebouwen en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorsnog niet is verdisconteerd in dit bedrag.

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt de woningsplitsing aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Juridisch gezien is sprake van een legale inwonings situatie, die conform de verleende vergunning moet worden gezien als zelfstandige woning. Dit wordt planologisch doorvertaald, waarbij een bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst. Dat betekent, dat uitsluitend landschappelijke inpassing aan de orde is. In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Roond 3a.

ROOND 3A			
	grondwaarde (€)	oppervlak (m2)	waarde (€)
<i>Bestaand</i>			
Agrarisch	5	40000	200000
Agrarisch- Agrarisch bedrijf	25	6000	150000
TOTAAL BESTAAND			350000
<i>Nieuw</i>			
natuur/ bos/ water/ groen	1	40000	40000
Agrarisch	5	4000	20000
wonen	250	2000	500000
TOTAAL NIEUW			560000

waardevermeerdering (€560000 - €350000)	€210.000,00
kwaliteitsverbetering (Agrarisch) (20%)	€42.000,00

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt het oprichten van een bed & breakfast in bestaande gebouwen aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dat betekent, dat uitsluitend landschappelijke inpassing aan de orde is.

In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Roond 3

Op basis van het concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering' wordt het oprichten van kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten (tentoonstellingsruimte en educatieve broodbakkerij) bij een woning in bestaande gebouwen vanaf een oppervlakte van 100 m2 aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Specifiek voorziet de onderhavige ontwikkeling in het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door het toekennen van een nieuwe functie aan deze bebouwing. Daarmee ontstaat tevens een ensemble van boerenerf. Dat betekent, dat op basis van de indeling in categorie 2 uitsluitend landschappelijke inpassing aan de orde is.

In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Roond 3

Conclusie

Voor de voorziene ontwikkeling op de locatie Roond 3 is zowel landschappelijke inpassing alsook kwaliteitsverbetering van toepassing. Het plan voldoet ruimschoots aan beide vereisten.

5. Hezelaarsestraat 17a Liempde.

Ontwikkeling

Het verzoek heeft betrekking op de locatie Hezelaarsestraat 17a te Liempde. Initiatiefnemer is voornemens zijn intensieve varkenshouderij op het perceel Hezelaarsestraat 17a te beëindigen. Initiatiefnemer heeft zich bij de provincie aangemeld voor de saneringsregeling BIV (Beëindiging Intensieve Veehouderij) 2010.

Bij deze sanering wordt het bouwblok grotendeels ingetrokken, waarbij volgens de BIV regeling teruggebouwd mag worden met een passende bestemming. Op het bedrijf wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt exclusief het woonhuis.

Allereerst is in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf toegekend, zonder aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Inmiddels is gebleken dat deze bestemming niet past bij het feitelijke gebruik ter plaatse, namelijk een veehandel. Verzocht wordt om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 een bestemming Bedrijf met aanduiding voor veehandel op te nemen, dat voldoende ruimte biedt voor de reeds vergunde loods van 300 m², een extra loods van 155 m² en de voor het bedrijf noodzakelijke voorzieningen en verharding.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Met de omzetting van het bestemmingsvlak Agrarisch – Agrarisch bedrijf naar een veehandelsbedrijf zal geen sprake zijn van een waardevermeerdering. Er is in de huidige situatie immers als sprake van deze bedrijfsactiviteiten als aan de voormalige hoofdbedrijfsactiviteit gelieerde, en hieraan ondergeschikte bedrijfsvorm. Omdat er dus feitelijk sprake is van het voortzetten van een ondergeschikte activiteit die an sich, volgens de gemeentelijke bestemmingsplan systematiek, beter geschaard kan worden onder een bestemming Bedrijf, en de juridisch planologische mogelijkheden niet toenemen vanwege een strakke bebouwingsregeling, wordt de grondwaarde van dit veehandelsbedrijf gelijk gesteld aan dat van een agrarisch bedrijf. Opgemerkt wordt dat omschakeling naar andere bedrijfsvormen niet mogelijk is.

In de bijlage van de toelichting is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de locatie Hezelaarsestraat 17a.

HEZELAARSESTRAAT 17A			
	grondwaarde (€)	oppervlak (m ²)	waarde (€)
<i>Bestaand</i>			
Agrarisch- Agrarisch bedrijf	25	2957	73925
TOTAAL BESTAAND			73925
<i>Nieuw</i>			
Agrarisch- Agrarisch bedrijf	25	1974	49350
aanduiding voorzieningen	25	983	24575
TOTAAL NIEUW			73925

waardevermeerdering (€ 2800- € 2800)	€0,00
kwaliteitsverbetering (Agrarisch) (20%)	€0,00