

Toetsing bestemmingsplan Slagveld 17 aan de raadskaders

Op 15 augustus 2019 hebben burgemeester en wethouders de gemeenteraad in kennis gesteld van de ontwerp-kaders voor de ontwikkeling aan Slagveld 17. De gemeenteraad is t/m 28 augustus 2019 in de gelegenheid gesteld om behandeling te vragen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Deze kaders van de raad zijn het uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan 'Slagveld 17'. Hieronder is het bestemmingsplan getoetst aan de kaders van de raad.

- Het agrarische bouwvlak van 1 hectare wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats komen de bestemmingen Wonen, Tuin, en Groen-Houtsingel.

Toetsing

Het agrarisch bouwvlak van 1 hectare en belendende agrarische gronden, zonder bouwvlak, zijn vervangen door de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen - Houtsingel en Agrarisch, zonder bouwvlak.

- Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' heeft een oppervlakte van 3.000 m², met twee woonpercelen van ieder 1.500 m², waar woningen zijn toegestaan in de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. De omvang van het bouwvlak is gelijk aan de bebouwingscontouren (en de bestaande oppervlakte) van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur. De oppervlakte aan bijgebouwen per woonperceel bedraagt maximaal 100 m², tenzij door toepassing van de sloop-bonus-regeling een grotere oppervlakte mogelijk is.

Toetsing

De bestemming Wonen en bijbehorende oppervlaktemaat zijn opgenomen op de juridisch bindende verbeelding en uitgewerkt in de planregels (artikel 6). Alleen ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij' en 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur' mag gewoond worden. In artikel 6.2.2 sub e. resp. f. is bepaald dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud en de bouw- en goothoogte van woningen niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Op grond van artikel 6.2.3 onder a is maximaal 100 m² aan bijgebouwen per bouwperceel toegestaan. Een grotere oppervlakte is op grond van de sloop-bonus-regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet mogelijk. Ten behoeve van de sloop van de niet-monumentale bedrijfsgebouwen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.4.3 en op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop bouwwerken'. Dit houdt in dat alleen gewoond mag worden als deze opstallen gesloopt zijn.

- Ter plaatse van de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur, overeenkomend met de bebouwingscontouren, worden de functieaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij' en 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur' opgenomen. Er geldt een verplichting tot een omgevingsvergunning voor slopen en vervangende nieuwbouw:
 - a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van het gemeentelijk monument ter plaatse van deze aanduidingen;

b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a., is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
 2. Herbouw of verbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak voor Wonen is alleen mogelijk als de cultuurhistorische samenhang tussen de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur behouden blijft.
 3. De grondoppervlakte van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt niet uitgebreid.
 4. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
 5. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Toetsing

De specifieke bouwaanduidingen langgevelboerderij en Vlaamse schuur zijn gelegd op de bestaande bebouwingscontouren van deze monumentale panden. In artikel 6.3.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de herbouw of verbouw - al dan niet op dezelfde locatie - van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing, onder de voorwaarden zoals hierboven geformuleerd. In artikel 6.6 is een sloopverbod voor cultuurhistorische waardevolle bebouwing opgenomen. Slopen is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend.

- Tenminste 10% van het agrarische bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze gronden krijgen de bestemming 'Groen – Houtsingel'. In de planregels wordt artikel 10 van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Toetsing

De bestemming Groen – Houtsingel is opgenomen op de juridisch bindende verbeelding en in artikel 4 van de planregels. Deze bestemming ligt op enige afstand van de weg, om zo zicht te houden op het monumentale boerderijcomplex. Brabants landschap heeft het landschapsplan opgesteld. De eigenaar van de gronden is verplicht de landschappelijke inpassing conform dit landschapsplan te realiseren, te beheren en in stand te houden. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.4.4 van de planregels en op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde landschappelijke inpassing'.

- De resterende gronden krijgen de bestemming Tuin. In de planregels wordt artikel 18 van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Toetsing

Een deel van het Agrarisch bouwvlak is bestemd als Agrarisch, zonder bouwvlak. De bestemming Tuin is gelegd op een deel van het Agrarisch bouwvlak en op belendende agrarische gronden. Op deze wijze zijn beide percelen stedenbouwkundig geoptimaliseerd over twee percelen. In artikel 5 van de planregels zijn de planregels van artikel 18 (de bestemming Tuin) van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied overgenomen.