

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

'DORPSSTRAAT 9 TE LANGENBOOM'

Colofon

Projectnummer: EZ.13.0118

Datum: 4 december 2017

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan
Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Dorpsstraat 9 te Langenboom

Opdrachtgever

Dhr. G. Loeffen
Dorpsstraat 9
5453 JS Langenboom

Projectleider

S. (Stefan) van Summeren
T: 088 - 488 29 29
E: stefan.van.summeren@exlan.nl

Contactpersoon

N. (Noortje) van Summeren - van der Linden
T: 088 - 488 26 65
E: noortje.van.summeren@exlan.nl

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	12
5 UITVOERBAARHEID	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Loeffen is eigenaar van een melkveebedrijf aan de Dorpsstraat 9 te Langenboom. Binnen de inrichting zijn diverse bedrijfsgebouwen, sleufsilo's en een woning aanwezig. Eén van de sleufsilo's ligt niet binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Het is gewenst dit te herstellen en ter plaatse de gehele sleufsilo op te nemen in het bouwvlak en te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag'.

De gemeente Mill en Sint Hubert is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het voorontwerpbestemmingsplan is door de heer Loeffen een inspraakreactie ingediend. Hierin heeft hij verzocht de bestaande en vergunde bebouwing op te nemen in het bouwvlak. In het ontwerpplan heeft de gemeente alle bebouwing opgenomen in het bouwvlak, met uitzondering van de meest westelijk gelegen sleufsilo. De reden hiervoor is dat de oprichting van de sleufsilo destijds (2008) zonder bouwvergunning heeft plaatsgevonden terwijl deze niet paste binnen het toen geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat de sleufsilo destijds wel in goed overleg met de gemeente is opgericht.

Met de gemeente is afgesproken, onder voorbehoud van een goede ruimtelijke ordening, de sleufsilo mee te nemen in de aankomende gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing maakt deel uit van het bestemmingsplan en toont aan dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert, ten westen van de kern Langenboom. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie M, nummer 383. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Dorpsstraat en de bebouwde kom met burgerwoningen. Aan de westzijde bevinden zich agrarische gronden. In de directe omgeving van de locatie liggen dan ook veel (voormalige) agrarische bedrijven.

Het bedrijf aan de Dorpsstraat 9 heeft de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' is alle bebouwing opgenomen binnen het bouwvlak, met uitzondering van de aan de westzijde gelegen sleufsilo met omliggende verharding.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie Dorpsstraat 9 te Langenboom een melkveebedrijf. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een aantal rundveestallen, een werktuigenberging/opslagvoorziening en bedrijfswoning. Tussen de stallen is verharding aanwezig en een aantal voeropslagen.



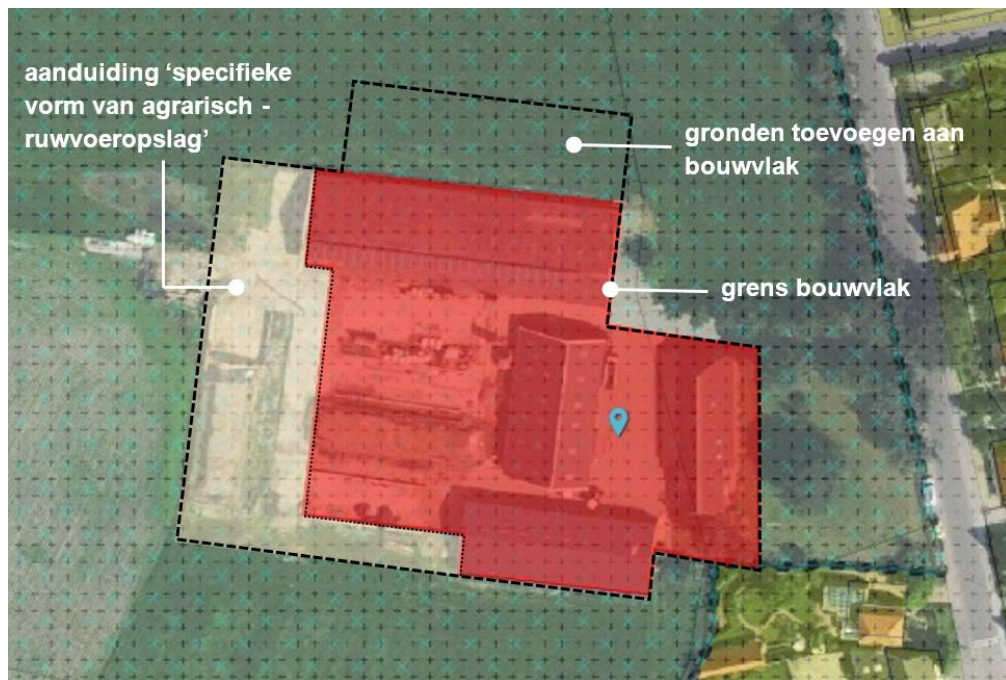
• Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De meest westelijk gelegen sleufsilo is in 2008 in goed overleg met de gemeente opgericht. In het toen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' was de sleufsilo echter niet passend binnen het bouwvlak en niet rechtstreeks toegestaan in het agrarisch gebied daarbuiten.

2.2 Toekomstige situatie

Het bouwvlak op deze locatie is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' circa 0,62 hectare groot. In dit bestemmingsplan is de meest westelijk gelegen sleufsilo niet binnen het bouwvlak opgenomen. Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan moeten sleufsilo's binnen het agrarisch bouwvlak liggen.

Het is gewenst ter plaatse van de sleufsilo het bouwvlak te verruimen, zodat de sleufsilo volledig binnen het bouwvlak wordt opgenomen. Ter plaatse van de uitbreiding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen die regels dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend ruwvoeropslag en verharding is toegestaan. Door deze wijze van bestemmen wordt de bestaande situatie positief bestemd en wordt tevens voorkomen dat in de toekomst bebouwing ter plaatse van de aanduiding wordt opgericht. In de volgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



• Figuur 4: Situatie, zoals op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, Herziening 2018'

Op bovenstaande afbeelding is in rood het bouwvlak aangegeven, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de westzijde is het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' aangegeven. Daarnaast is via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan verzocht de noordelijk gelegen gronden toe te voegen aan het bouwvlak (conform het geldend bestemmingsplan). Deze zijn eveneens weergegeven op bovenstaande verbeelding.

Destijds is de sleufsilo in overleg met de gemeente en de welstandscommissie gerealiseerd. Er is een aarden wal tegen de muur van de silo aangelegd, die begroeid is. Op deze manier is de sleufsilo landschappelijk ingepast in de omgeving en is de impact op het landschap beperkt.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De landbouw (dat in het document wordt aangeduid met 'Agro & Food') vormt één van de belangrijkste economische pijlers van de Nederlandse economie. Hier liggen veel kansen om de concurrentiepositie van Nederland te versterken.

De bestemmingswijziging aan de Dorpsstraat 9 in Langenboom is van dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie aan de Dorpsstraat 9 te Langenboom ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Dorpsstraat 9 en de directe omgeving zijn op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

De verordening biedt regels voor ontwikkelingen ten einde het toekomstbeeld uit de structuurvisie te realiseren en/of te beschermen. Om deze reden (en gezien de aard van dit plan) wordt het dit plan aan de Dorpsstraat 9 uitsluitend aan de regels uit de verordening getoetst.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant, waarvan de laatste versie op 15 juli 2017 in werking is getreden, zijn de beleidsregels vastgelegd om de doelen en streefbeelden, zoals de provincie die heeft opgenomen in de SVRO, te realiseren. In de verordening is het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moeten gemeenten rekening houden met de regels uit de verordening.

Op de integrale plankaart met structuren en aanduidingen, behorende bij de verordening, ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'.

In artikel 7.4 lid 4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt de mogelijkheid geboden een bouwperceel met ten hoogste 0,5 hectare te vergroten, waardoor het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt, indien:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de ruimte binnen het bouwperceel niet aanwezig is;

- c. het bestemmingsplan borgt dat deze 0,5 hectare uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen - geen gebouwen zijnde - voor de opslag van ruwvoer.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan de hierboven gestelde voorwaarden. Er is immers sprake van een melkveebedrijf dat vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer. De ruimte binnen het bouwvlak is, aansluitend op de bestaande ruwvoeropslag, niet aanwezig. Aan de noordzijde is conform het geldend bestemmingsplan nog wel enige ruimte in het bouwvlak, maar die ruimte is te beperkt en ligt niet ideaal voor de ruwvoeropslag. Bovendien is deze ruimte in de toekomst wellicht nodig voor nog enige uitbreiding van de bebouwing.

Door het opnemen van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' wordt geborgd dat dit gedeelte van het bouwvlak uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van ruwvoeropslag en bijbehorende verharding.

In totaal blijft de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak ruim onder de 1,5 ha.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Dit plan is vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast is op 4 oktober 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' gepubliceerd.

De bestemmingswijziging is in beide bestemmingsplannen niet direct bij recht toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. De gemeente sluit hierbij aan op het provinciaal beleid uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Zoals eerder aangegeven wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie hieraan stelt.

De wijzigingsbevoegdheid laat zien dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

4

Planologische en milieukundige aspecten

Bij de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid is in het kader van dit initiatief niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Het initiatief betreft immers het positief bestemmen van een al bestaande sleufsilos van het agrarisch bedrijf op de locatie Dorpsstraat 9 in Langenboom. Op de locatie zelf worden geen gebouwen of bouwwerken toegevoegd die (negatieve) invloed kunnen hebben op de milieukundige situatie ter plekke. Ook wordt de aanwezige grond nu en in de toekomst niet geroerd omdat het te wijzigen bestemmingsvlak enkel gebruikt mag worden voor ruwvoeropslag en verharding.

Gezien het huidige gebruik en het feit dat het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' een gebruiksfunctie uitsluit, waarbij mensen langer dan 2 uur per dag verblijven, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Mill en Sint Hubert neemt de bestemmingswijziging mee in de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Er is immers sprake van het correct bestemmen van een situatie die reeds lange tijd bestaat. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen de bestemmingswijziging geen overwegende bezwaren bestaan. De bestemmingswijziging wordt meegenomen in de aankomende gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.