



NOTA VAN WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED MILL EN SINT HUBERT, herziening 2018

INLEIDING

Aanleiding

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert vastgesteld. De gemeente is dit plan op onderdelen aan het herzien.

Diverse aangelegenheden geven hiertoe aanleiding:

1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn beroepen ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State (ABRS) heeft op 30 april 2014 uitspraak gedaan over de beroepen. Deze uitspraak geeft aanleiding tot enkele aanpassingen;
2. In maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Tevens is in juli 2017 een actualisatie van de Verordening in werking getreden. Deze verordening bevat bepalingen gebaseerd op nieuw beleid, met name voor veehouderijen en mestbewerking. De bepalingen in het bestemmingsplan dienen op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening in overeenstemming te worden gebracht met de bepalingen in de provinciale verordening.

Verder zijn ter verbetering van het plan enkele correcties doorgevoerd in de Regels en/of op de Verbeelding en worden enkele ontwikkelingen gefaciliteerd.

Deze nota bevat een overzicht met ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd, nadat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Voor deze wijzigingen geldt dus dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld zal worden.

Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 7 september 2016 tot en met dinsdag 4 oktober 2016. Het voorontwerpbestemmingsplan was te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en als boekwerk bij de Publieksbalie in het gemeentehuis te Mill.

Naast de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op maandag 19 september 2016 een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Het was vanwege het informatieve karakter van deze avond niet mogelijk om gedurende de avond een mondelinge inspraakreactie op het plan te geven. Wel is gedurende de avond uitleg gegeven over de procedure en de wijze waarop een inspraakreactie ingediend kan worden.

Verder is gedurende deze periode over het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2016 op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het vooroverleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Dit vooroverleg is opgestart op dinsdag 2 augustus 2016, waarbij partijen tot 5 oktober 2016 in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren. De volgende organisaties zijn gevraagd in het kader van het vooroverleg te reageren:

Waterschap Aa en Maas, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Gemeente Landerd, Gemeente Uden, Gemeente Sint Anthonis, Gemeente Cuijk, Gemeente Grave, NV Nederlandse Gasunie, Netbeheerder Tennet, Provincie Noord-Brabant.

Van de inspraak en het wettelijk vooroverleg is verslag gedaan in de 'Nota van vooroverleg en inspraak'. De wijzigingen ten gevolge van het wettelijk vooroverleg en de inspraak zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' (met identificatienummer NL.IMRO.0815.BPLherzbuiteng2018-ON01) heeft ter inzage gelegen van 4 oktober 2017 tot en met 14 november 2017. Gedurende deze periode kon eenieder mondeling of schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken. Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de Koerier. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens elektronisch bekendgemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeente-mill.nl). De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas, NV Nederlandse Gasunie, alsmede aan aangrenzende gemeenten. Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis te Mill. Ook was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ter vervolmaking van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Gaandeweg de fase van de ter inzage legging van het ontwerp zijn er omissies, onvolkomenheden of anderszins aandachtspunten geconstateerd, zowel in de versie van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018" als mogelijk nog in het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, die nopen tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het betreft de volgende wijzigingen.

- De systematiek ten aanzien van het bestemmen van veehouderijbedrijven in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2016' is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018'. Abusievelijk hebben enkele locaties met een agrarische bestemming middels de aanduiding 'iv' de mogelijkheid toegekend gekregen om intensieve veehouderij activiteiten uit te voeren. Dit is niet de bedoeling, aangezien dit niet in overeenstemming is met de feitelijke en vergunde situatie. In enkele gevallen leidt het zelfs tot ongewenste situaties, aangezien bijvoorbeeld deel is genomen aan een regeling, zoals de VIV of Ruimte voor ruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt de IV aanduiding verwijderd van de bouwvlakken van de volgende locaties:

Achterdijk 38 te Mill

Achterdijk 110 te Mill (zie ook Nota van zienswijzen)

Gasthuisstraat 63 te Langenboom

Graafseweg 34 te Mill

Graafseweg 30 te Mill

Koestraat 30 te Mill

Roijendijk 16 te Mill

Tongelaar 20 te Mill

Udensedijk 20 te Mill

- Om dezelfde reden als hiervoor benoemd zijn enkele locaties weer agrarisch bestemd, zoals in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, terwijl voor de betreffende locatie gedurende de afgelopen planperiode een planologische procedure is gevolgd waardoor die agrarische bestemming niet meer van toepassing is. Aangezien onlangs hiervoor een planologische procedure is gevolgd of nu gaande is dienen de volgende locaties niet in de partiële herziening te worden meegenomen:

Brandsestraat 28 te Mill. In het kader van ruimte voor ruimte loopt via de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Mill en Sint Hubert een planologische procedure die erop ziet de mogelijkheid tot het houden van een intensieve veehouderij uit te sluiten en tevens ziet of verkleining van de omvang van het bouwvlak. Deze procedure loopt en wordt via eigenstandige weg vastgesteld.

Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom - op deze gronden dient het bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o te Langenboom' met identificatie nummer NL.IMRO.0815.BPL12028HBU-VA01, vastgesteld 25-09-2014 van toepassing te zijn en te blijven.

Voordijk 37 te Sint Hubert. Het bedrijf is verplaatst naar het LOG gebied. De agrarische bestemming wordt via de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Mill en Sint Hubert omgezet naar Wonen. Deze procedure loopt en wordt via eigenstandige weg vastgesteld.

Zandstraat 15 te Langenboom en omliggende gronden - op deze gronden dient het bestemmingsplan 'Zandstraat 15 Langenboom' met identificatie nummer NL.IMRO.0815.BPL16070HBU-VA01, vastgesteld 16-03-2017 van toepassing te zijn en te blijven. (zie ook Nota van zienswijzen)

- Aan de Gasthuisstraat 63 te Langenboom is een melkveehouderij gevestigd. Dit bedrijf heeft in toenemende mate behoefte aan ruwvoeropslag. Bovendien zijn enkele voorzieningen ten behoeve van ruwvoeropslag ten onrechte deels buiten het geldende bouwvlak gesitueerd. Als bijlage bij het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, waarin wordt aangetoond dat het toekennen van een bestemmingsvlak met de aanduiding ruwvoeropslag ter hoogte van het bouwvlak, alsmede daarbuiten niet stuit op aspecten van een goede ruimtelijke ordening of dat een goed woon- en leefklimaat op de locatie of in de omgeving in het geding is. De omvang van het bouwvlak wordt aangepast en aan de noordwestzijde van het bouwvlak wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' toegekend. In de regels bij artikel 3 agrarisch komt een verwijzing naar de aanduiding en wordt geregeld dat de gronden met deze aanduiding enkel en alleen voor ruwvoeropslag en verharding mogen worden gebruikt. Bebouwingsmogelijkheden worden daardoor uitgesloten.
- Aan de Wethouder Lindersstraat 153 te Wilbertoord is de afgelopen planperiode door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming ter plaatse omgezet van Bedrijf naar Wonen. Abusievelijk is daarbij een deel van de Bedrijfsbestemming niet mee gewijzigd. Op de onderliggende gronden is de verkeersbestemming van toepassing. Het strookje met de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Verkeer'.
- Aan de Uilweg 23 te Mill wordt de bestemming Wonen aangepast aan de feitelijke (en kadastrale) situatie. Perceel N 79 wordt in het geheel tot 'Wonen' bestemd. De gronden behorende tot perceel N 78 worden tot Agrarisch bestemd.
- Aan de Rogstraat 15 te Langenboom is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert de bestemming 'Recreatie-dagrecreatie' van toepassing. Op basis van de huidige systematiek van bestemmen is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan. Uit een op 31 juli 1972 verleende bouwvergunning blijkt dat ter plaatse bij rechte twee woningen zijn toegestaan. Dit zal worden aangepast. Op de Verbeelding wordt middels een aanduiding aangegeven dat 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan, daarbij refererend aan artikel 20.1, sub b van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert.
- Aan de Gagelweg 20 is de bestemming omgezet van Agrarisch naar Wonen. Een ruimtelijke onderbouwing is in bijlage 7 bij het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' gevoegd. De intentie is vanaf het begin geweest om bij deze VAB ontwikkeling maximaal 400 m2 aan bijbehorende bijgebouwen toe te staan. Deze specifieke bepaling dient nog in de regels te worden vertaald. Op de Verbeelding komt bij de woonbestemming een aanduiding, waarnaar in de Regels wordt verwezen.
- N.a.v. overleg tussen De Princepeel BV, gemeente en de provincie op 18-12-2017 wordt de bestemmingsnaam van Artikel 4, zijnde 'Agrarisch – Mestbewerkingsbedrijf ' gewijzigd in 'Agrarische – Mestbewerking Princepeel'.
- In artikel 3.7.4 is de omschakeling naar een grondgebonden agrarische veehouderij of overig niet grondgebonden agrarische activiteiten geregeld. Abusievelijk is hierbij niet de bepaling uit de Verordening ruimte, dat dit gepaard dient te gaan met 10 % landschappelijke inpassing, opgenomen. De bepaling wordt alsnog toegevoegd.
- Onbedoeld is geen of een onjuiste voorwaarde opgenomen die uitbreiding van bebouwing of het in gebruik nemen van bestaande bebouwing als dierenverblijf binnen de aanduiding Beperking Veehouderij uitsluit, zoals artikel 25 van de Verordening (beperkingen veehouderij) vereist. Het gaat dan specifiek om de bepaling in:
 - artikel 3.3.5 Afwijken bouw dierenverblijven (en vergelijkbare artikelen);
 - artikel 3.5.3 Afwijken gebruik dierenverblijven (en vergelijkbare artikelen);
 Ten gevolge hiervan wordt artikel 3.2.2 aangepast. In artikel 3.2.2, sub i wordt gewijzigd in: *'Het bepaalde onder g is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke aanvraag'*. Dit betekent dat de woorden 'en h' onder hetzelfde artikel in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen.

Tevens wordt artikel 3.5.3 gewijzigd en wel dat de volgende voorwaarde wordt toegevoegd:

‘ Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - beperkingen veehouderij’ een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag’.

- Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen wordt bij de bouwregels van de diverse bestemmingen ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid de volgende bepaling opgenomen:
‘de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand’.
Tevens wordt er per bestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, in de volgende trant: *‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid:(ntb).... voor het bouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.’*
- Aan de Sint Hubertse Binnenweg 10-12 te Mill zijn twee woonbestemmingen van toepassing. De feitelijke situatie noopt tot herbevestiging van de gesplitste woonbestemming waarbij wel 2 vrijstaande woningen ontstaan. De regels staan dat tot dusver niet toe. Het betreft in casu een uitzonderingsgeval, waarbij de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie verbeterd en de feitelijke situatie nu eenmaal zo is. Beide percelen krijgen op de Verbeelding de aanduiding ‘vrijstaande woning toegestaan’
In de Regels wordt bij artikel 27.3.2 bij sub e. toegevoegd: *‘, tenzij de aanduiding ‘vrijstaande woning toegestaan’ van toepassing is’.*
- Aan de Eikenlaan 39 te Langenboom wordt de feitelijke situatie bestemd. De woonbestemming blijft gehandhaafd, alleen wordt bij recht 400 m2 aan bijbehorende bijgebouwen toegestaan, waarbij het gebruik voor opslag is toegestaan. Op de Verbeelding komt bij de Woonbestemming een aanduiding, waarnaar in de Regels wordt verwezen.
- De begrenzing van bebouwingsconcentratie Langenboomseweg zuid wordt aangepast. Door de aanpassing ontstaan er mogelijkheden om 2 veehouderij bedrijven via de Ruimte voor ruimte regeling te saneren. Dit kan een aanzienlijke verbetering betekenen voor de leefomgeving, met name de achtergrondconcentratie fijnstof zal dalen. De nieuwe begrenzing is stedenbouwkundig te motiveren: De bestaande bebouwing sluit logischerwijs aan op de lintbebouwing van de Langenboomseweg. De nabij gelegen plas en de boszone vormen een natuurlijk scheiding. Het karakter van het gebied kan worden geborgd mits op de tussenliggende percelen een grote mate van openheid worden betracht en het gebied een ruimtelijke en landelijke uitstraling blijft behouden. De rode functies dienen te worden geconcentreerd en niet aan ‘elkaar te klonteren’.

De voornoemde wijzigingen worden als ambtshalve wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling. Dit betekent dat deze onderdelen, samen met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan, leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018’.

ADDENDUM Nota van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018

Op 29 januari 2018 heeft de Commissie Ruimte en Economie het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' behandeld ter voorbereiding op de Raadsvergadering van 8 februari 2018. Gedurende de vergadering is een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders ingebracht met de vraag aan de Commissie om de gemeenteraad te adviseren deze wijziging over te nemen. De wijziging betreft de locatie aan de Achterdijk 32 te Mill, welke in het ontwerp bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 7 juni 2012). In dat laatste plan heeft het perceel aan de Achterdijk 32 te Mill namelijk de bestemming 'Wonen'. In het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' heeft het perceel aan de Achterdijk 32 te Mill de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Bij nader inzien is het verzoek van eigenaar cq. initiatiefnemer om de bestemming 'Wonen' ongewijzigd te laten.

Toelichting

Bij brief d.d. 21 januari 2018 heeft eigenaar van het perceel aan de Achterdijk 32 te Mill verzocht om alsnog niet mee te werken aan de bestemmingswijziging aan de Achterdijk 32 te Mill. Eigenaar exploiteert ter plaatse een groepsaccommodatie en is voornemens de recreatieve activiteiten allengs uit te breiden. Hoewel de huidige activiteiten als nevenfunctie bij de bestemming 'Wonen' uitgevoerd kunnen worden, ligt een recreatiebestemming bij verdere intensivering meer in de rede. Echter om (fiscaal)- financiële redenen wil eigenaar cq. exploitant de bestemmingswijziging niet doorzetten. Het college van burgemeester en wethouders heeft beoordeeld dat het achterwege laten van de bestemmingswijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, aangezien de huidige recreatieve activiteiten dusdanig kleinschalig zijn dat deze aangemerkt worden als ondergeschikt aan de woonfunctie en dus als nevenfunctie binnen de bepalingen van de bestemming 'Wonen' uitgevoerd kunnen worden.

Gewijzigde vaststelling

Het vorenstaande brengt de volgende wijzigingen met zich mee:

Het perceel aan de Achterdijk 32 te Mill maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018', het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' wordt van de Verbeelding verwijderd en aanduiding sr-12 wordt uit de Tabel bij artikel 22 verwijderd.

Hierdoor blijft ten aanzien van het perceel aan de Achterdijk 32 te Mill het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 7 juni 2012) gelden, waarin het perceel bestemd is tot 'Wonen'.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' op dit punt gewijzigd vast.

(De tekst is als vaststaande wijziging geredigeerd conform de redactie van de 'Nota van wijzigingen'. Uiteraard betreft het een voorstel zolang dit niet behandeld is in de vergadering van de Gemeenteraad op 8 februari 2018. Pas zodra de gemeenteraad conform voorstel besluit, dienen voornoemde wijzigingen als vastgesteld te worden beschouwd).