

Toelichting wijzigingsplan

Vonderweg-Oost 3, Beek en Donk

Vastgesteld

(NL.IMRO.1659.BPWBGVonderwgOost3-VG01)



Plangebied

Vonderweg-Oost 3, Beek en Donk

Plannaam

Wijziging bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische binnenopslag

Projectnummer

LAAR08.R001

Datum en versie

31 augustus 2021, versie 2

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opbouw wijzigingsplan	6
2.	Juridische verantwoording	8
2.1	Algemene opzet	8
2.2	Toelichting op de verbeelding	8
2.3	Toelichting op de regels	8
3.	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
3.2	Economische uitvoerbaarheid	9

Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing
-----------	--------------------------

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer exploiteert in de huidige situatie op de locatie Vonderweg-Oost 3 te Beek en Donk (hierna: plangebied) een intensieve veehouderij (vleesvarkenshouderij) en een akkerbouwbedrijf. Hij is voornemens de gehele intensieve varkenshouderijtak ter plaatse te beëindigen met de subsidieregeling 'Sanering varkenshouderij' (SRV). Daarnaast wordt het akkerbouwbedrijf niet voortgezet.

In het kader van de SRV dienen de vleesvarkensstallen ter plaatse te worden gesloopt en dient de locatie te worden herbestemd, zodat verzekerd is dat ter plaatse geen intensieve veehouderij meer opgericht kan worden.

Naast de te slopen vleesvarkensstallen is ter plaatse een gebouw aanwezig met een oppervlakte van 810 m². De initiatiefnemer is voornemens dit gebouw te gebruiken voor een nieuwe economische activiteit in de vorm van statische binnenopslag.

Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' is het niet mogelijk om ter plaatse van het plangebied statische (binnen)opslagactiviteiten uit te oefenen als hoofdactiviteit. Daarnaast is het in het kader van de SRV vereist dat ter plaatse de aanduiding 'intensieve veehouderij' komt te vervallen om verzekerd te zijn dat hier geen intensieve veehouderij meer opgericht kan worden.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.8) om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische binnenopslag.

Het beoogde plan wordt mogelijk gemaakt door middel van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid en is juridisch-planologisch verankerd in onderhavig wijzigingsplan.

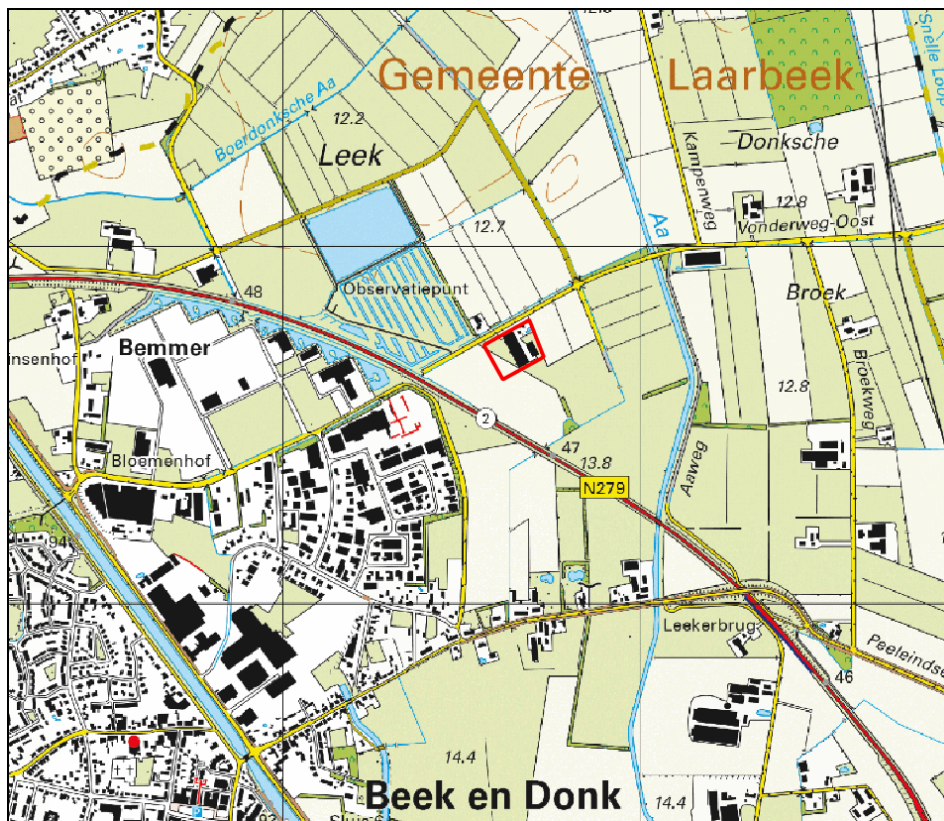
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, op circa 130 meter ten oosten van de N279 en op 185 meter ten oosten van bedrijventerrein Bemmer.

De locatie omvat een gedeelte van de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummers 2707 en 2708.

In het noorden grenst het plangebied direct aan de Vonderweg-Oost. In het oosten, zuiden en westen wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



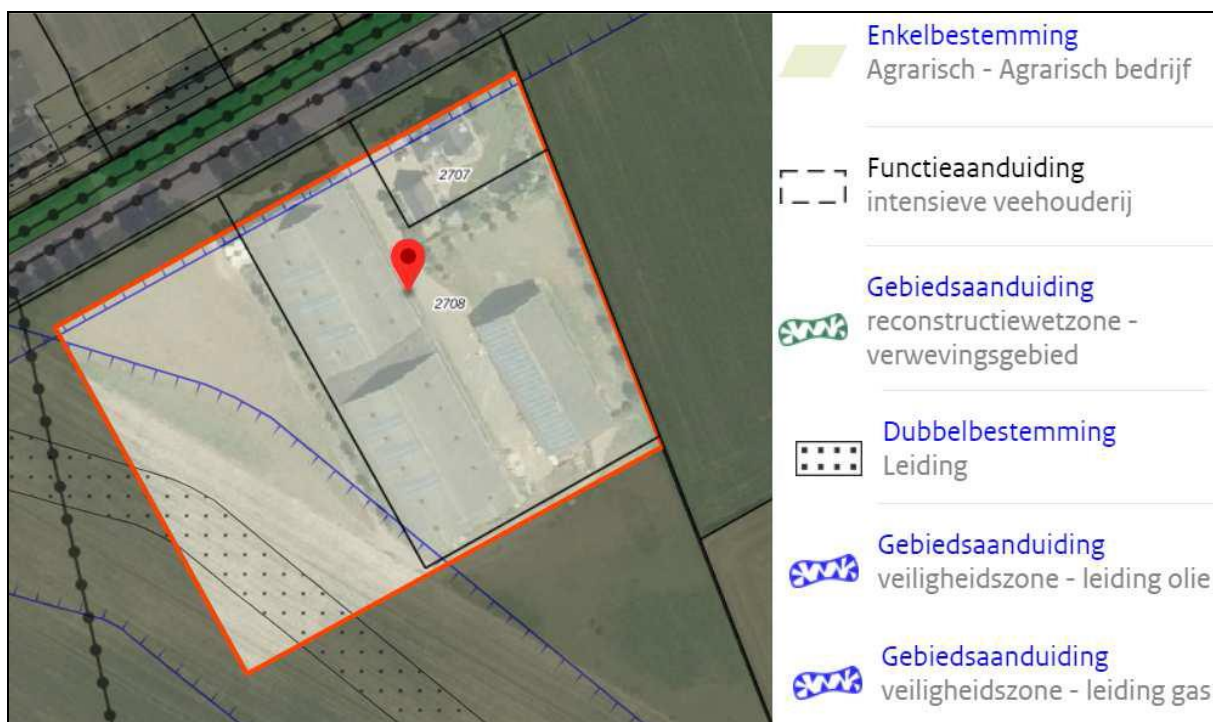
Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (rood omkaderd)



Figuur 2: Luchtfoto bedrijfslocatie (rood omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk geworden op 28 juni 2012). De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Daarnaast rust op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – leiding gas' en 'veiligheidszone – leiding olie' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: Toelichting wijzigingsplan Vonderweg-Oost 3 te Beek en Donk (Agrifirm NWE BV, Exlan Advies))

Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het volgens de regels van het bestemmingsplan mogelijk om zowel een grondgebonden als een intensieve veehouderij uit te oefenen.

De regels van het vigerend bestemmingsplan bepalen ook dat op de gronden binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' enkel binnen de bestemming passende bouwwerken mogen worden gebouwd, binnen een bouwvlak.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ter plaatse te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische binnenopslag (artikel 4.7.8).

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

1.4 Opbouw wijzigingsplan

Voorliggende toelichting vormt de basis voor het wijzigingsplan, die de planologische inpassing mogelijk maakt van de beoogde ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridische basis.

Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

De basis voor onderhavige toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd. Hierin wordt het planvoornemen beschreven, evenals de inpassing van het voornemen binnen het rijksbeleid en het provinciaal en gemeentelijk beleidskader. Verder wordt getoetst aan de ruimtelijke aspecten (natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, ontsluiting en parkeren) en

milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, volksgezondheid).

Onderhavig document bevat een omschrijving van de juridische verantwoording en ten slotte wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Juridische verantwoording

2.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied – 1^e herziening' zijn van toepassing;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

2.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend wijzigingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch met waarden –Landschapswaarden (enkelbestemming);
- Bedrijf (enkelbestemming);
- Leiding (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf – statische binnenopslag (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied (functieaanduiding);
- Veiligheidszone – leiding gas (gebiedsaanduiding);
- Veiligheidszone – leiding olie (gebiedsaanduiding);
- Maximum oppervlakte (bvo) (m²): 810 m² (maatvoeringsaanduiding);
- Maximum goothoogte (4,5 m); maximum bouwhoogte (8 m) (maatvoeringsaanduiding).

2.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform het artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmings-/wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd.
- 2) **Ontwerp**: het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 11 juni tot en met 22 juli 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.
- 3) **Vaststelling**: het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek heeft het wijzigingsplan op 31 augustus 2021 vastgesteld. Het plan wordt vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.