

BESTEMMINGSPLAN
**VRIJKOMENDE AGRARISCHE
BEBOUWING BERNHEZE 2018**
GEMEENTE BERNHEZE

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018
IMRO idn	NL.IMRO.1721.BPVAB2018-ow01
Versie ontwerp	3 december 2018
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	B. Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Doel van het bestemmingsplan	5
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	6
2.1 Huidige situatie	6
2.1.1 Ligging en beschrijving plangebied	6
2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen	6
2.2 Beoogde situatie	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Wijziging regels	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 VAB-beleid	11
3.3.2 Overig	12
4. MILIEU, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ECOLOGIE	13
5. JURIDISCHE VORMGEVING	14
5.1 Inleiding	14
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	14
5.3 Algemene toelichting op de regels	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6.1 Economische uitvoerbaarheid	15
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	16
7.1 Overleg	16
7.2 Zienswijzen	16
7.3 Procedure	16

Bijlagen:

1. Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels

1. INLEIDING

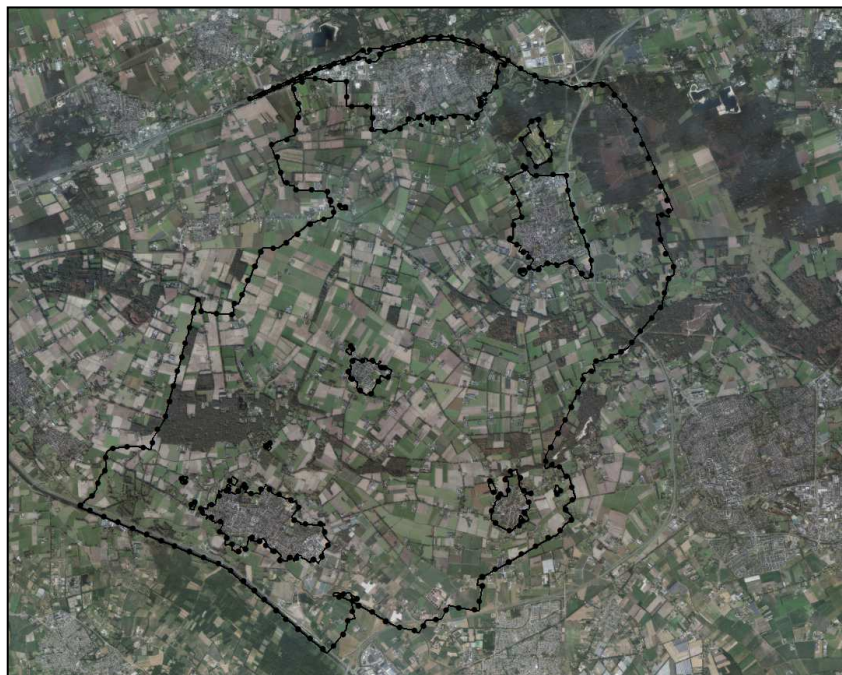
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 26 juni 2012. Na vaststelling heeft naar aanleiding van onder andere de transitie binnen de landbouw een aantal beleidswijzigingen plaatsgevonden op gemeentelijk en provinciaal niveau. Eén van de grotere opgaven binnen deze transitie is het grotere aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente Bernheze heeft op 14 december 2017 de 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels een gedegen VAB-aanpak wil de gemeente tevens de transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het op 14 december 2017 vastgestelde VAB-beleid planologisch verankerd. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' wordt hiermee op onderdelen herzien, waarmee het gemeentelijke VAB-beleid wordt opgenomen in de regels waar deze van toepassing zijn. De regels worden daarmee op onderdelen verruimd ten aanzien van planologische mogelijkheden bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Het plangebied omvat derhalve het buitengebied van de gemeente Bernheze. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied, waarbij het plangebied is aangeduid met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op herziening van enkele onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. De gemeente Bernheze beoogt door middel van dit bestemmingsplan het op 14 december 2017 vastgestelde VAB-beleid te verankeren, waarmee verrommeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied wordt tegengegaan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de sloopbonusregeling verruimd, worden ruimere herbestemmingsmogelijkheden gegeven en worden mogelijkheden geboden door het toepassen van tijdelijke vergunningen om uiteindelijk sloop te stimuleren.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ligging en beschrijving plangebied

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het gehele buitengebied van de gemeente Bernheze. Voor een volledige beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zoals vastgesteld op 26 juni 2012.

2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Bernheze heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' vastgesteld op 26 juni 2012. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft de gemeenteraad tevens enkele separate partiële bestemmingsplannen vastgesteld, waarmee op die locaties het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is komen te vervallen. Derhalve vigeren ter plaatse van het plangebied de navolgende bestemmingsplannen:

Binnenweg ong. te Heesch
vastgesteld 2018-03-15
Maxend 39 te Nistelrode
vastgesteld 2018-03-15
Ruimte voor Ruimte Binnenweg ong. Heesch
vastgesteld 2018-03-15
Loo ong. nabij 47 en 47a Nistelrode
vastgesteld 2018-02-02
Ruimte voor Ruimte Donzel 21A te Nistelrode
vastgesteld 2018-02-01
Meerweg 34 te Heesch
vastgesteld 2018-02-01
Kanaaldijk Noord 40 - Laverdonk 1 Heeswijk-Dinther
vastgesteld 2018-02-01
Deken van der Cammenweg 33
vastgesteld 2017-12-14
Jan van den Boomstraat 5 en 6
vastgesteld 2017-10-04
bestemmingsplan Doolhof ong. te Nistelrode
vastgesteld 2017-09-28
Tipweg 15, Vorstenbosch
vastgesteld 2017-09-28

Bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong. te Heesch
vastgesteld 2017-06-26
Heeswijkse Aa-Beemden
vastgesteld 2017-04-20
Buitengebied Bernheze 2012-2
vastgesteld 2017-04-20
Korteveld ong. (naast 14) te Nistelrode
vastgesteld 2017-03-09
Rodenburg
vastgesteld 2017-03-09
Donzel 60 te Nistelrode
vastgesteld 2017-02-28
Bestemmingsplan Fokkershoek 8a
vastgesteld 2016-12-15
Deken van der Cammenweg ong. (naast 31) te Heesch
vastgesteld 2016-11-03
Hotel the Duke, Nistelrode
vastgesteld 2016-11-03
Zweefvliegveld, Vorstenboschweg 10 Nistelrode
vastgesteld 2016-11-03
Ruimte voor ruimtewoning Denneboomstraat-Schrikkelvenstraat Heesch
vastgesteld 2016-11-03
Pater van den Elsenstraat ong. te Heeswijk-Dinther
vastgesteld 2016-07-14
Broekkant 1 te Vorstenbosch
vastgesteld 2016-03-10
Buitengebied Bernheze 2012-1
vastgesteld 2016-03-10
Ruimte voor ruimte-woning Dennenboomstraat Heesch
vastgesteld 2016-03-10
Ruimte voor ruimte-woning Wijststraat 15 te Heesch
vastgesteld 2016-03-10
Ruimte-voor-Ruimte woning Loo ong. Nistelrode
vastgesteld 2016-02-04

Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze, herziening Achterstraat 54
vastgesteld 2015-10-01
Leliestraat ong. (naast 10)
vastgesteld 2015-10-01
Nieuwstraat 19, Heesch
vastgesteld 2015-10-01
Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat Heesch
vastgesteld 2015-07-09
Boterweg ong.
vastgesteld 2015-07-09
Buitengebied Bernheze 2012-1
vastgesteld 2015-05-28
Nieuwstraat 20, Heesch
vastgesteld 2015-05-28
Berkenvenseweg 1-1a, 't Broek 1-3 en Nistelrodesedijk 14
vastgesteld 2015-03-12
Ruimte voor Ruimte Loo 59 Nistelrode
vastgesteld 2015-02-05
Vosbergstraat 9, Heesch
vastgesteld 2014-09-25
Schajksedreef 5 - 7
vastgesteld 2014-07-03
Ruimte voor ruimte-woning Berg- en Dalseweg 3 te Heeswijk-Dinther
vastgesteld 2013-09-19
De Donzel 109
vastgesteld 2013-09-19
Loosbroekseweg 56 Nistelrode
vastgesteld 2013-09-19
Hommelsedijk 6a Heeswijk-Dinther
vastgesteld 2013-04-18
Rietdijk Peelstraat
vastgesteld 2013-03-25
Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze
vastgesteld 2013-03-14

Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012 vastgesteld 2012-12-06
Kilsdonkse Molen vastgesteld 2012-11-01

Tabel 1: Vigerende bestemmingsplannen binnen plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het door de op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Bernheze vastgestelde 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' te implementeren in de vigerende bestemmingsplannen. Hoofduitgangspunt van dit beleid is het tegengaan van verrommeling door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen in het buitengebied, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels het VAB-beleid wil de gemeente tevens de "transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij" ondersteunen. Met het implementeren van het VAB-beleid worden enkele regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' herzien en toegevoegd, waarmee mogelijkheden worden geboden voor herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties. De feitelijke situatie van het gehele plangebied blijft ongewijzigd.

2.2.2 Wijziging regels

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een aantal toevoegingen gedaan en wijzigingen doorgevoerd in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Enkele belangrijke aanpassingen in de regels:

- De sloopbonusregeling wordt verruimd, in die zin dat, daar waar de regeling van toepassing is, tot 75% van de te slopen oppervlakte mag worden vervangen in plaats van 25%, tot een maximum oppervlakte van 500 m² in plaats van 200 m².
- Ter plaatse van de recreatiefunctie mag 50 m² aan inpandige oppervlakte worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten in plaats van 30 m².
- Binnen de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf naar bedrijf of een ander agrarisch bedrijf is de verplichting tot sloop van bestaande bebouwing en stallen verwijderd.
- Binnen de bestemming 'Agrarisch – Landbouwontwikkelingsgebied' is de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het wijzigen van agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf in bedrijf, ander agrarisch bedrijf of ander agrarisch verwant bedrijf.
- Binnen de bestemming 'Agrarisch – Landbouwontwikkelingsgebied' is de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het wijzigen van agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf of bedrijf in de functie wonen.
- De splitsingsmogelijkheid van niet-cultuurhistorisch waardevolle woningen, is uit de regels verwijderd. Dit naar aanleiding van de door de provincie Noord-Brabant gestelde voorwaarde dat splitsing enkel is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle panden.

De overige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' en de overige onderliggende bestemmingsplannen worden overeenkomstig van toepassing verklaard en ondervinden hiermee dan ook geen wijzigingen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is op het gemeentelijke VAB-beleid niet van toepassing. De feitelijke situatie binnen het plangebied wijzigt door het verankeren van de beleidsnotitie niet. Derhalve wordt in onderhavige toelichting niet nader ingegaan op het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is op het gemeentelijke VAB-beleid niet rechtstreeks van toepassing. Wel worden de regels van onderhavig bestemmingsplan aangepast aan de provinciale voorwaarden. Aan de hand van de voorwaarden in artikel 6.7 en 7.7 van de Verordening ruimte is de mogelijkheid tot splitsing van een niet-cultuurhistorisch waardevol pand uit de regels verwijderd. Splitsing in meerdere wooneenheden is enkel toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle panden.

De provincie Noord-Brabant treft maatregelen om binnen het 'Stalderingsgebied' de toename van de oppervlakte dierenverblijven van hokdierhouderijen tegen te reguleren. Toevoeging is enkel toegestaan indien elders binnen het 'Stalderingsgebied' de oppervlakte is afgenomen met ten minste 110%. Gedeputeerde Staten richten binnen de ambtelijke organisatie van de provincie Noord-Brabant een stalderingsloket in. De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn op de stalderingsvoorwaarden niet van toepassing.

De feitelijke situatie binnen het plangebied wijzigt door vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet. Derhalve wordt in onderhavige toelichting niet nader ingegaan op het provinciaal beleid. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 VAB-beleid

Door de gemeenteraad van Bernheze is op 14 december 2017 de 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. In de gemeentelijke beleidsvisie wordt een drieledige aanpak voorgesteld:

1. Het opzetten van een sloopbonusregeling om sloop te stimuleren
2. Ruimere herbestemmingsmogelijkheden
3. Toepassen van tijdelijke vergunningen om uiteindelijk sloop te financieren.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het gemeentelijk VAB-beleid juridisch te verankeren in de bestemmingsplanregels. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook een herziening op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', waarbij de regels op enkele onderdelen zijn gewijzigd dan wel aangevuld. de 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.3.2 Overig

De feitelijke situatie binnen het plangebied wijzigt als gevolg van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet. Naast de gemeentelijke beleidsvisie aangaande VAB-beleid is het overige gemeentelijke beleid niet relevant. Overig beleid wordt in onderhavige toelichting dan ook niet nader toegelicht. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

4. MILIEU, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ECOLOGIE

Onderhavig bestemmingsplan heeft feitelijk geen wijzigingen tot gevolg. Onderhavig bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op milieuaspecten en is derhalve geen bezwaar in het kader van milieu. Ook het aspect cultuurhistorie, archeologie en ecologie zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is enkel het 'Plangebied' opgenomen. De bestemmingen en aanduidingen binnen het plangebied wijzigen niet. Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op enkele wijzigingen in de bestemmingsplanregels.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Voor het overgrote deel wordt voor wat betreft de regels van onderhavig bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van toepassing verklaard. De regels worden op enkele onderdelen gewijzigd dan wel aangevuld, waarmee die betreffende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' komen te vervallen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het project is derhalve niet exploitatieplichtig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Indien noodzakelijk wordt overleg gepleegd met de vooroverlegpartners.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor de zienswijzentermijn ter inzage worden gelegd en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Het instellen van een voorlopige voorziening schorst het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt pas in werking wanneer op het verzoek tot voorlopige voorziening is beslist.