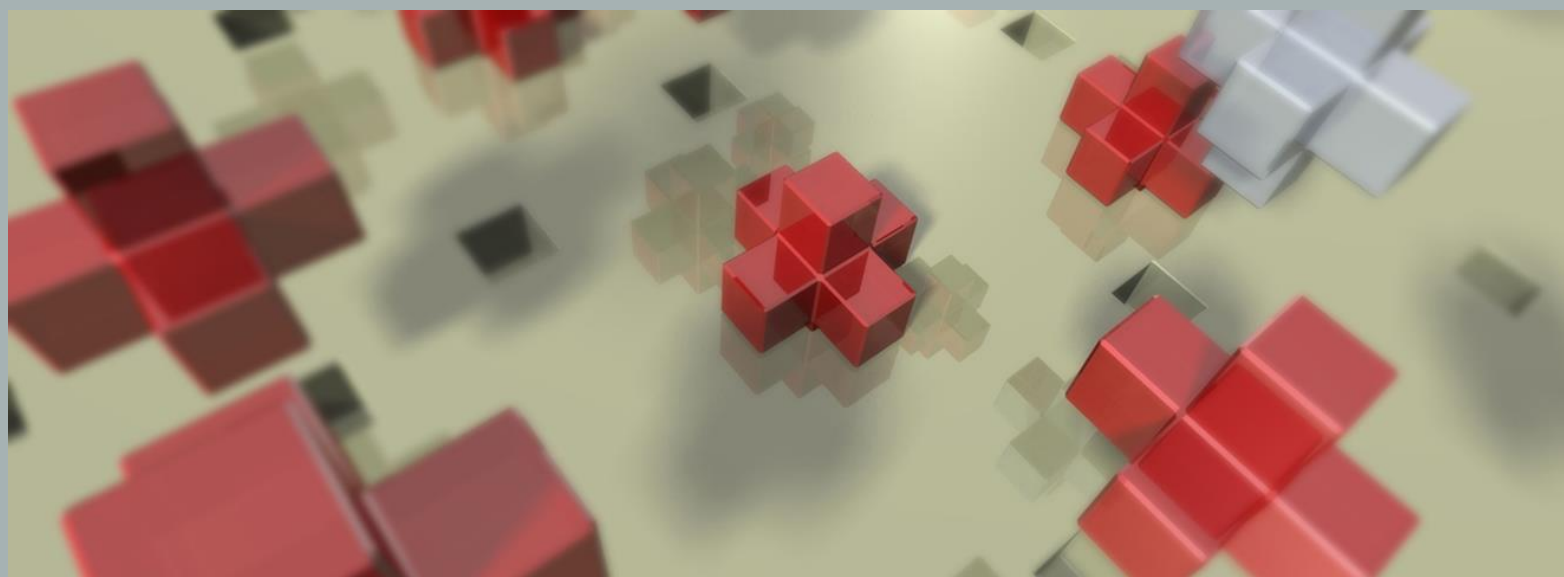


Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014,
eerste herziening 2016

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016

Gemeente Bladel

Rapportnummer:	211x08401.088283_1
IMRO-IDN:	NL.IMRO.1728.BPG0025herzbuiteng-VAST
Datum:	Juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Bladel Dhr. P. Stappaerts Dhr. T. van Rijssel
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Fabian Tijhof, Joost van der Aa,
Concept:	mei 2016
Ontwerp:	24 augustus 2016, 7 september 2016
Vaststelling:	6 juli 2017
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	1 ^e partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014, gemeente Bladel, verwerking van particuliere initiatieven, omissies en ambtshalve wijzigingen

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onderdelen	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	4
1.4 Leeswijzer	4
2.OMISSIES EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Generieke wijzigingen	5
2.2.1 Sloopbonus regeling	5
2.2.2 Nieuwe regeling ter bescherming van openheid buitengebied	6
2.2.3 Verwerken onjuistheden in de planregels	6
2.3 Locatie-gebonden wijzigingen	8
2.3.1 Aanpassingen bestemmingsvlakken vanwege omissies en ambtshalve wijzigingen	8
2.3.2 Verleende omgevingsvergunningen	12
2.3.3 Nieuwe initiatieven	17
3.JURIDISCHE TOELICHTING	19
3.1 Algemene opzet	19
3.2 Verbeelding	20
3.3 Regels	21
4.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	25
5.1 Overleg	25
5.2 Procedure	25

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Rond Deel 24
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Dalem 2-4
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Broekenseind 6-8
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Muggenhool 2
- Bijlage 5: Oude en nieuwe situatie verbeeldingen
- Bijlage 6: Aanvullende motivering externe veiligheid
- Bijlage 7: Nota van Zienswijzen
- Bijlage 8: Uitspraak 201603929/1/R2
- Bijlage 9: Advies externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft op 13 maart 2014 het “Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014” vastgesteld. Op 24 maart 2016 heeft de gemeenteraad het plan deels opnieuw vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente Bladel heeft nog een aantal omissies geconstateerd en wenst deze te herstellen via een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 (eerste herziening). Daarnaast wenst de gemeente Bladel een aantal ambtelijke wijzigingen door te voeren. Tenslotte heeft een aantal particulieren hun wensen aan de gemeente voorgelegd. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kunnen deze ontwikkelingen juridisch geborgd worden.

Het resultaat is een partiële herziening (eerste herziening) van “Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014”. In deze herziening zijn de regels van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant niet meegenomen. De gewijzigde provinciale regelgeving wordt meegenomen bij de eerstvolgende algehele herziening van “Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014”.

1.2 Onderdelen

Kort samengevat hebben de volgende onderdelen een plaats gekregen in de eerste herziening van het bestemmingsplan:

1. Omissies en ambtshalve wijzigingen

Generieke omissies ambtshalve wijzigingen:

- Verwerken sloopbonus regeling ten aanzien van bijgebouwen in de planregels;
- In combinatie met de sloopbonus regeling wordt een nieuwe regeling omtrent sloop/vernieuwing ingevoerd ter bescherming van de openheid van het landschap;
- Verwerken onjuistheden in de planregels (inhoudelijk, verwijzingen en lidnummers).

Locatie-gebonden omissies ambtshalve wijzigingen:

- Verwerken onjuistheden op de verbeelding;
- Verleende omgevingsvergunningen voor bijgebouwen verwerken met een aanpassing van bestemmingsvlakken.

2. Omgevingsvergunningen en particuliere initiatieven

Adres en initiatief

- Rond Deel 24 Bladel; toestaan van caravanopslag;

2. OMISSIES EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

De omissies en ambtshalve wijzigingen worden in dit hoofdstuk onderverdeeld in generieke wijzigingen (regels) en locatie-gebonden wijzigingen (verbeelding). De generieke wijzigingen hebben betrekking op de regels van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'. De locatiegebonden wijzigingen hebben in de meeste gevallen betrekking op een aanpassing op de verbeelding en niet in de regels. Als eerste worden in dit hoofdstuk de generieke ambtelijke wijzigingen beschreven. In het tweede deel van dit hoofdstuk worden de locatiegebonden wijzigingen beschreven.

2.2 Generieke wijzigingen

De generieke wijzigingen hebben betrekking op de regels van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de wijziging betrekking heeft op allee betreffende bestemmingen en niet enkel een locatie. Met deze herziening worden twee nieuwe regelingen toegevoegd voor de bestemming 'Wonen' en is een aantal geconstateerde onjuistheden (verwijzingen, lidnummers, etc.) in de regels gecorrigeerd.

2.2.1 Sloopbonus regeling

Via een inventarisatie is geconstateerd dat een aantal vergunde bijgebouwen niet in Bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 zijn opgenomen. De gemeente is verplicht om deze vergunde bijgebouwen vast te leggen in het bestemmingsplan. Hierdoor geldt voor een aantal locaties (met name woningen) dat een groter oppervlak aan bijgebouwen aanwezig is. Wanneer sloop van deze bijgebouwen plaatsvindt is het niet mogelijk om deze terug te bouwen, maar moet men in principe voldoen aan de maximum oppervlakte aan bijgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan (100 m²). Het is daarom waarschijnlijk dat deze bijgebouwen blijven staan. Deze gebouwen staan vaak wat verder van de woonbestemming, waardoor grotere delen van het buitengebied (versnipperd) bebouwd blijven. Door middel van een sloop-bonusregeling hoopt de gemeente mensen te triggeren om de bestaande bebouwing te slopen. In ruil daarvoor mag de betreffende eigenaar wel een groter bijgebouw, dicht bij de woning realiseren. Hierdoor wordt de bebouwing geconcentreerd teruggebouwd en tegelijkertijd is sprake van minder bebouwing in het buitengebied. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

In geval van sloop van woningen en bijgebouwen mag maximaal 25% van de te slopen oppervlakte als extra oppervlakte worden teruggebouwd tot een maximale totale opper-

vlakke van 200 m² aan bijbehorende bouwwerken. De sloopbonus regeling wordt toegevoegd aan artikel 27.2.3 van de planregels.

De regeling is in de basis uitgewerkt in de “Plattelandsnota 2013” van de gemeente Bladel. In de plattelandsnota wordt geconstateerd dat in het verleden veel agrarische bedrijven gestopt zijn, zonder dat de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Deze voormalige bedrijven hebben de bestemming burgerwoning of worden herbestemd tot burgerwoning.

Het effect dat wordt beoogd met de sloopbonus regeling is de sloop van oude agrarische bebouwing sneller op gang te brengen, zodat er een kwaliteitsverbetering van het buitengebied kan plaatsvinden, omdat er minder bebouwing terug komt waarvan de kwaliteit beter is.

2.2.2 Nieuwe regeling ter bescherming van openheid buitengebied

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, wenst de gemeente Bladel een verdere invulling te geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze wil zij in combinatie met de sloop-bonusregeling vastleggen in het bestemmingsplan. Bij sloop en herbouw moet sprake zijn van een clustering van bebouwing met als voorwaarde dat tot maximaal 30 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning mag worden gebouwd.

De basis voor deze regeling is te vinden in de toekomstvisie “Leven in de gemeente Bladel”. In deze visie wordt sterk gestuurd op clustering van ruimtegebruik. Met clustering worden de ruimtelijke impact en uitstraling van verstening van het buitengebied beperkt.

2.2.3 Verwerken onjuistheden in de planregels

In onderstaande tabel wordt een uitputtende lijst gepresenteerd van de aanpassingen van diverse omissies in de planregels. In kolom 1 is het betreffende artikelnummer beschreven. In kolom twee is aangegeven hoe het artikel is aangepast. In de derde kolom is toegelicht waarom deze aanpassing is doorgevoerd.

Onjuistheden in de planregels [generiek]		
Artikel 16, lid 1, sub m	Dit lidnummer wordt aangepast naar “...recreatieve voorzieningen als bedoeld in sub d tot en met sub k...”	In dit artikel staat in lid 16.1 onder sub m een foutieve verwijzing opgenomen. Hier wordt ten onrechte verwezen naar “recreatieve voorzieningen als bedoeld in sub d tot en met sub l”, het moet zijn: “sub d tot en met sub k”.
Artikel 7, lid 3, sub 1a	Sub 1a van dit artikel / lidnummer wordt aangepast: het woord ‘agrari-sche’ is geschrapt.	In de planregels onder artikel 7, lid 3, sub 1a is abusievelijk het woord “agrari-sche” opgenomen. Het artikel gaat over het vergroten van bedrijfswoningen bij bedrijven, niet over agrarische bedrijven. Bestaande bedrijfswoningen mogen worden vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende

		<p>voorwaarden:</p> <p>a. De blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrari agrarische bedrijfswooning is aangetoond.</p>
<p>Artikelen met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.</p>	<p>De gebruikte woorden “architectonische eigenschappen” zoals vermeld in de artikelen 4.6.2 c, 5.6.1 c, 16.3.2, 16.5.3 i, 27.4.2 en 27.6.2 f.</p>	<p>Voor de duidelijkheid is het gewenst dat met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle boerderijen gesproken wordt over ‘architectuurhistorische waarde’ en ‘bouwhistorische waarde’.</p>
<p>Artikel 4.4.2</p>	<p>Dit betreffende artikel wordt gewijzigd in het bestemmingsplan</p>	<p>Het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 op 24 maart 2016 is niet goed verwerkt in de regels. In het besluit is opgenomen dat artikel 4.4.2 geschrapt zou worden. Dit artikel was echter niet geschrapt in het bestemmingsplan en dient ook niet geschrapt te worden. In lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient dit artikel gewijzigd (verduidelijkt) te worden.</p>
<p>Artikel 4.5.4</p>	<p>Dit betreffende artikel wordt geschrapt uit het bestemmingsplan</p>	<p>Het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 op 24 maart 2016 is niet goed verwerkt in de regels. In het besluit is opgenomen dat artikel 4.5.4 in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geschrapt zou worden. Met dit bestemmingsplan wordt deze fout hersteld.</p>
<p>Bijlage 1 van de regels</p>	<p>Deze bijlage is gewijzigd in het bestemmingsplan</p>	<p>In het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 24 maart 2016 is in deze bijlage per abuis twee keer de postcode opgenomen. Een kolom waarin de postcode per agrarisch bedrijf is weergegeven is daarom uit de tabel gehaald. Daarnaast is de titel van de laatste kolom gewijzigd in ‘Maximaal toegestaan aantal dieren’</p>

2.3 Locatie-gebonden wijzigingen

De locatie gebonden wijzigingen hebben betrekking op afzonderlijke percelen waarvoor is gebleken dat, bijvoorbeeld, de begrenzing of een aanduiding onjuist is opgenomen op de verbeelding. De betreffende wijzigingen hebben enkel betrekking op specifieke locaties en niet op de generieke regelingen. In bijlage 5 zijn de oude en nieuwe verbeeldingen per locatie opgenomen.

2.3.1 Aanpassingen bestemmingsvlakken vanwege omissies en ambtshalve wijzigingen

Tijdens een inventarisatie/controler van de gemeente Bladel is gebleken dat een aantal vergunde bouwwerken, niet goed of niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. De gemeente is verplicht om de vergunde situatie juridisch te borgen in het bestemmingsplan. Vergunde bebouwing dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen omdat sprake is van bestaande rechten.

Aanpassingen na aanleiding van omissies en ambtshalve wijzigingen		
Akkerweg 6, Bladel	Overeenkomstig het bestaande gebruik voor "wonen", wordt het bouwvlak conform de werkelijke situatie aangepast.	Het perceel Akkerweg 6 in Bladel is bestemd als 'wonen'. Bij de totstandkoming van de verbeelding is het bouwvlak niet conform de werkelijke situatie overgenomen. Een gedeelte van het gerealiseerde bijgebouwen valt nu buiten het bouwvlak binnen de bestemming "Agrarisch".
Bredasebaan 8, Bladel	Overeenkomstig het bestaande gebruik voor "Wonen" en "natuur" en de gevoerde procedure, wordt de bestemming overeenkomstig gewijzigd.	De locatie Bredasebaan 8 in Bladel is bestemd als "Wonen" en "Agrarisch". Op 8 september 2014 is per omgevingsvergunning met kenmerk BLA-2013-0513 medewerking verleend tot de bouw van een woonhuis en aanleg van een inrit. Conform de verleende omgevingsvergunning en de onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het perceel aangepast op de verbeelding. De nieuwe bestemmingen worden "Wonen" en "Natuur".
Burgemeester van Woenseldreef	De functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement' wordt overeenkomstig de vergunning, bekend onder BLA-2015-0120 van 5 juni 2015 gesitueerd.	De locatie is bestemd als 'Sport'. De aanleg van de aarden wal is reeds gedeeltelijk voorzien in het "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014" met een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement'. Echter is bij opstelling van het bestemmingsplan de aanduiding in de verbeelding precies op het bestaande fietspad gelegd en niet op het landschapselement.

Castersedijk 20, Hapert	Op de verbeelding wordt een aanduiding 'opslag voor ruwvoer' van 0,37 ha toegevoegd. Ook worden aanduidingen 'groen' (0,17 ha) en specifieke vorm van agrarisch - 'wadi' (570 m ²) opgenomen conform de landschappelijke inpassing.	De locatie Castersedijk 20 te Hapert is bestemd als "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 1". De uitbreiding van het differentiatievlak voor ruwvoeropslag (sleufsilo's), waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd met bijbehorend een landschappelijk inpassingsplan, is niet overgenomen op de verbeelding in het "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014". Het bestemmingsvlak is vergroot, maar dit is niet correct gebeurd. Het deel dat vergroot is, had een aanduiding moeten krijgen. Ook ontbreekt de functieaanduiding 'groen' en 'specifieke vorm van agrarisch - wadi' ten onrechte op de verbeelding.
Castersedijk tegenover nummer 20, Hapert	Overeenkomstig de bestaande waarde als 'archeologisch monument', wordt een aanduiding op de verbeelding gelegd.	Het perceel sectie H, nummer 865, aan de Castersedijk tegenover huisnummer 20 is bestemd als "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Op basis van rijksregels is dit een archeologisch monument.
Dalem 2-4, Hapert	Voor deze woonbestemmingen wordt een aanduiding "grotere inhoudsmaat 900 m ³ " op de verbeelding toegevoegd.	Voor deze locatie is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. In de regels is opgenomen dat voor deze woningen een inhoudsmaat geldt van 900 m ³ . Dit is abusievelijk niet overgenomen op de verbeelding.
De Bucht, Casteren	De bestemming "verkeer - zandpad (ZP)" op de bestemming verkeer wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeer - Halfverharding (V-HV)". Overige dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd.	Op 27 oktober 2015 heeft B&W besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van 2 betonnen rijstroken. In het bestemmingsplan is de realisatie van betonnen verharding niet mogelijk vanwege de bestemming "Verkeer - zandpad"
Dominépad 5b, Hoogeloon	De bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2" wordt gewijzigd naar "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1".	Op de locatie is een paardenhouderij gevestigd. Conform de bestemming-systematiek van "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014" krijgen agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden (niet hobbymatig) de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1".
Dorpsstraat 29, Casteren	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot, zodat alle bijge-	In het bestemmingsplan Buitengebied van 1988 van Hoogeloon, had het perceel een woonbestemming. Op de topografische ondergrond stonden de gebou-

	bouwen en gebouwen binnen het bestemmingsvlak wonen komen te liggen.	wen. In de regels is aangegeven dat bouwwerken mochten blijven staan. Bij "Buitengebied Bladel" (2010) zijn alle bouwblokken verkleind. De gebouwen blijven onder het overgangsrecht vallen.
Egyptische dijk 16, Bladel	Het bouwvlak "Wonen" wordt aangepast naar aanleiding van de doorlopen ruimtelijke procedure.	Op 16 juli 2015 heeft B&W besloten om medewerking te verlenen aan een bijgebouw, zwembad en hellingbaan op het adres Egyptische Dijk 16 in Bladel. Dit is gebeurd met toepassing van een omgevingsvergunning met kenmerk BA-2014-0360. Het bouwvlak "Wonen" wordt aangepast naar aanleiding van de doorlopen procedure.
Heistraat 4, Casteren	Op de verbeelding wordt de aanduiding "grotere inhoudsmaat 1.200 m ³ " op de verbeelding toegevoegd.	Voor deze locatie is in 2008 met een afwijkingsprocedure medewerking verleend aan het oprichten van een woning met een inhoudsmaat van 1.800 m ³ . De woning is destijds niet gerealiseerd. Begin 2015 heeft de eigenaar een gewijzigde bouwvergunning ingediend voor medewerking aan een woning met een inhoudsmaat van 1.200 m ³ . B&W heeft op 24 maart 2015 medewerking toegezegd aan de bouw van deze woning, op basis van eerdere verworven rechten. Op 29 juli 2015 heeft de gemeente de omgevingsvergunning verleend voor een nieuw te bouwen woning met een inhoudsmaat van 1.200 m ³ .
Het Bosch 23, Bladel	Overeenkomstig het bestaande gebruik als 'grasland', wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' gewijzigd naar 'Agrarisch'.	De locatie het Bosch 23 Bladel is bestemd als "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1". In 2015 heeft B&W medewerking verleend aan een verkleining van het bestaande bouwvlak. De aanleiding hiervoor is de verkoop van het grasland.
Heuvel 7, Hoogeloon	Overeenkomstig het bestaande recht voor een grotere inhoudsmaat, wordt de aanduiding "900 m ³ " toegevoegd op de verbeelding.	In het verleden is voor deze locatie een bestemmingsplanprocedure voor 3 woningen doorlopen en vastgesteld (16 februari 2011). Bij de totstandkoming van het "bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014" is voor één woning (de noordelijkste woning) de aanduiding van 900 m ³ abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding.

Hoogcasteren ongenummerd, Hoogeloon	Overeenkomstig de gevoerde procedure wordt de locatie op de verbeelding aangepast.	De locatie heeft de bestemming "Agrarisch" met daarbij de aanduidingen "bebouwingscluster", "Archeologische waarden 3", "Archeologische waarden 4" en "beperkt terreinen met esdek". De eigenaar heeft de intentie om de vervallen voormalige boerderij te herbouwen tot woning. B&W heeft een vergunning (kenmerk BLA-2015-0008) verleend voor de herbouw/renovatie van de woning middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (Zie ruimtelijke plannen: NL.IMRO.1728.OVG0017Hoogcaster-VAST
Kabouterberg ongenummerd, Hoogeloon	Overeenkomstig het bestaande gebruik en de gevoerde procedure, wordt de correcte aanduiding van de locatie op de verbeelding aangepast. De bestemming wordt geheel "Natuur" met een aanduiding "specifieke vorm van natuur - landschapselement".	De locatie heeft de bestemmingen "Natuur" en "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden". De realisering van een oude grafheuvel, het oprichten van een vleermuizenkelder en het aanleggen van een paddenpoel paste niet binnen deze bestemming. B&W heeft een omgevingsvergunning verleend (kenmerk BLA-2011-0707) voor de aanleg van deze voorzieningen middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Bij de totstandkoming van het "Bestemmingplan Buitengebied Bladel 2014" is de vergunning niet correct in het bestemmingsplan opgenomen. Conform de verleende vergunning en het thans bestaande gebruik, wordt het perceel bestemd als "Natuur" en wordt de aanduiding "specifieke vorm van natuur – landschapselement" toegevoegd rondom de grafheuvel.
Lemel 19a, Hapert	Artikel 27.2.3, lid g wordt verwijderd	Dit lid wordt verwijderd, vanwege een locatie specifieke wijziging op de verbeelding. De Lemel 19a is bestemd als "Wonen". In de planregels onder artikel 27.2.3, lid g, is opgenomen dat voor deze locatie meer m ² vrijstaande bijgebouwen is toegestaan. Conform de plansystematiek hoort dit niet in de planregels te staan, maar aangeduid te worden op de verbeelding.
Lemel 19b en 19c, Hapert	De bestemming "Wonen" wordt voor het deel waar de bestemming op de weg is gesitueerd gewijzigd naar "Verkeer". Tevens wordt de aanduiding "grotere in-	De locatie 19b en 19c in Hapert is bestemd als "Wonen". Aan de voorzijde is het bestemmingsvlak abusievelijk op het gemeentelijk perceel terecht gekomen binnen de bestemming "Verkeer". In het voorgaande bestemmingsplan "Lemel 19b te Hapert" is voor deze locatie (2 woningen) de regel opgenomen dat de maximale inhoud 900 m ³ mag bedragen.

	houdsmaat 900 m ³ op de verbeelding toegevoegd.	
Muggenhool 1, Bladel	De bestemming "Agrarisch" wordt gewijzigd naar "Wonen" met een bouwvlak.	Het perceel Muggenhool 1 in Bladel is in "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014" bestemd als "Agrarisch", terwijl het perceel al jaren in gebruik is als woning. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is abusievelijk de verkeerde bestemming op het perceel gelegd.
Postelsedijk ongenummerd	Het gebouw op deze locatie krijgt een specifieke functieaanduiding "specifieke vorm van sport – hondensport" (ss-ho), maximaal 55 m ² .	Het perceel aan de Postelsedijk ongenummerd in Bladel, kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummer 237 heeft de bestemming "Bos". De locatie is al jaren in gebruik door de hondensportvereniging/politiehondenvereniging. In bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Bladel 1998" is in de voorschriften bij het plan een verwijzing gemaakt naar een bijlage "Staat van niet-agrarische bedrijven/functies" waarin voor de Postelsedijk ongenummerd een hondensportterrein is toegestaan met een bedrijfsbebouwing van 50 m ² . Bij de totstandkoming van het "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010" en "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014" is abusievelijk de functieaanduiding "specifieke vorm van sport – hondensport" (ss-ho) niet opgenomen.
Zandweg Bredasebaan, Bladel	De bestemming, aanduiding "Verkeer – Zandpad" wijzigt in de nieuwe bestemming "Recreatie – A".	Op 15 april 2014 heeft het B&W aan de eigenaar van het perceel en camping Achterste Hoeve medewerking toegezegd aan het wijzigen van de bestemming van het zandpad.

2.3.2 Verleende omgevingsvergunningen

In de gevallen waarbij in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend voor bouwactiviteiten buiten het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak, wordt het bestemmingsvlak vergroot.

Artikel 2 van de Verordening ruimte is niet van toepassing op de reeds verleende omgevingsvergunningen, dat blijkt uit artikel 2.3 van de Verordening:

Artikel 2 Werking van de(ze) verordening

...

3. Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:
 - a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - i. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of;
 - ii. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
 - b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

...

Locaties

In onderstaande tabel is aangegeven welke locatie-gebonden wijzigingen zijn doorgevoerd en waarom. Kolom 1 geeft het adres aan, kolom 2 geeft de aanpassing weer en tenslotte in kolom 3 de reden of de onderbouwing. In de tabel zijn de categorieën weergegeven waarvoor de inpassingen van toepassing zijn.

Aanpassingen naar aanleiding van verleende omgevingsvergunningen		
Berschotten 2a en 4, Bladel	Het gebouw wordt aangeduid en gekoppeld aan het bestemmingsvlak "Wonen".	Per 14 februari 1964 is een bouwvergunning afgegeven voor twee bijgebouwen. Eén gebouw is aangeduid en gekoppeld aan de woonbestemming, het andere gebouw niet.
Berschotten 3, Bladel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. De carport wordt bij de bestemming wonen getrokken en aangeduid.	Op 24 november 1997 is door B&W een carport met een oppervlakte van 15 m ² vergund. Deze bijgebouwen liggen ten onrechte buiten het bestaande bestemmingsvlak "Wonen".
Beverdijcken ongenummerd, Bladel	Het gebouw krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkstal'	Voor Doolandweg 54 (zelfde locatie) is op 27 mei 1974 een bouwvergunning verleend voor de bouw van een melkstal.
Boslaan 4, Hapert	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Op 26 oktober 1998 (B98.341B) is de vergunning verleend voor een tuinhuis/berging van 20 m ² . Het gebouw staat met een afmeting van 11 m ² buiten bestemmingsvlak "Wonen".

Boslaan 6, Hapert	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Op 27 december 1989 (H87.304-A) is de vergunning verleend voor een berging van 35 m ² (27 m ² gerealiseerd). Het staat buiten het bestaande bestemmingsvlak "Wonen". Buiten de woning van 140 m ² , is er 100 m ² aan bijgebouwen aanwezig.
Broekenseind 15 ,Hoogeloon	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Voor dit adres is een bouwvergunning voor een bijgebouw verleend (BV H'90/243 d.d. 9 juli 1991). Het gebouw ligt ten onrechte voor een deel buiten het bestaande bestemmingsvlak.
Burgemeester van Woenseldreef 2, Hapert	Het gebouw wordt aangeduid en gekoppeld aan het bestemmingsvlak "Wonen".	Per 11 juli 1985 is een bouwvergunning afgegeven voor een bijgebouw binnen de bestemming "Bos".
De Biezegoren ongenummerd, Casteren	Het gebouw krijgt de aanduiding 'hulpgebouw'.	Op 20 december 2005 is een bouwvergunning verleend (B2005.352.LB) voor de bouw van een kapschuurtje.
De Lei 26a, Netersel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Op 21 december 1990 (BVB90.143) is er door B&W een bouwvergunning verleend voor een bedrijfsruimte. Dit gebouw ligt ten onrechte deels buiten het bestaande bestemmingsvlak.
De Muilen 9, Netersel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Voor dit adres is een bouwvergunning voor een bijgebouw verleend (BV68.136 d.d. 19 september 1968). Dit gebouw ligt ten onrechte geheel buiten het bestaande bestemmingsvlak.
De Muilen ongenummerd, Bladel	Het gebouw krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw'.	Op 27 januari 1992 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een agrarisch hulpgebouw (B91.181).
De Pan ongenummerd Hapert	Het gebouw krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenhal'.	Op 11 december 1990 (BV H'90/226) is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bijenhal.
Dorpsstraat ongenummerd, Hoogeloon	De bergplaats en paardenstal worden aangeduid met de aanduiding "hulpgebouw"	In 1953 zijn op de locatie aan de Dorpsstraat in Hoogeloon een bergplaats en paardenstal gerealiseerd. In 1973 zijn deze gebouwen opgeknapt. Deze bebouwing wordt meegenomen als bestemming "Bos" met aandui-

		ding 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw'.
Fons van der Heijdenstraat 32, Netersel	Het dierenverblijf wordt strak omlind en toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'.	Op 14 mei 1996 (BV 96.037B) heeft B&W vergunning verleend voor het renoveren van het dierenverblijf. Het dierenverblijf is ten onrechte niet gelegen binnen de bestemming "Wonen".
Groot Terkooijen 4, Bladel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot op de plek waar het bijgebouw staat.	Voor dit adres is in een bouwvergunning voor een bijgebouw verleend (BV74.12 d.d. 8 februari 1974). Dit gebouw ligt ten onrechte geheel buiten het bestaande bestemmingsvlak.
Heike 8, Netersel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. De garage wordt bij de bestemming wonen getrokken.	In 2003 is door B&W een bouwvergunning verleend voor chalets en een garage. Dit is abusievelijk niet meegenomen op de verbeelding van "Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014".
Het Bosch 1, Bladel	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. Het bijgebouw wordt bij de bestemming wonen getrokken.	Voor dit adres is een bouwvergunning voor een veestal verleend (BV74.165 d.d. 1 oktober 1974. Later is een vergunning verleend voor het vernieuwen van de schuur buiten het bouwvlak (B2000.002B d.d. 2 februari 2000).
Heuvel 19, Hoogeloon	Het gebouw wordt bestemd als "Wonen" en met een koppeltaken gekoppeld aan het bestaande bestemmingsvlak voor "Wonen".	In 2009 is de vergunning voor een woning aan de achterzijde van het perceel verleend. Dit gebouw ligt ten onrechte buiten de bestemming "Wonen".
Heuvel 27, Hoogeloon	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. De carport wordt bij de bestemming wonen getrokken en aangeduid.	Voor dit adres is een carport van 15 m ² vergund op 24 november 1997 (B97-284B).
Hoogeind 3, Casteren	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. De garage en berging worden bij de bestemming wonen getrokken.	Op 11 december 1972 is door B&W van de voormalige gemeente Hoogeloon een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een garage en

		berging. Deze bijgebouwen liggen ten onrechte buiten het bestaande bestemmingsvlak.
Landrop 1, Hoogeloon	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot rondom het gebouw . Het gebouw wordt bij de bestemming "Wonen" getrokken.	Op 22 juli 1988 (H'88/186) heeft B&W vergunning verleend voor het vernieuwen van een tuinschuur van 30 m ² . Het is gelegen achter het bestaande bouwblok met bestemming "Wonen". Binnen het perceel staan minder dan de toegestane 100 m ² aan bijgebouwen.
Landrop 9, Hoogeloon	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt van vorm veranderd . De westzijde van het perceel wordt korter en de moestuin in het noorden wordt bij het bestemmingsvlak "Wonen" gevoegd.	Op 19 maart 1973 (BV 1973, nr. 5) en op 29 juni 1978 (BV0281) heeft de voormalige gemeente van Hoogeloon een vergunning verleend voor alle gebouwen (garage/berging) bij de woning.
Molenweg 4	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot. Het bijgebouw wordt bij de bestemming wonen getrokken.	Voor dit adres is een bijgebouw van 45 m ² vergund per 6 augustus 2002 (nr. B2002.035B). Het gebouw ligt ten onrechte buiten het bestaande bestemmingsvlak.
Postelsedijk 2	Het gebouw krijgt de aanduiding 'recreatiewoning' en wordt gekoppeld aan de bestemming "Wonen" middels een relatieteken.	Op 22 mei 2008 (B.2008.081RB) is door B&W een bouwvergunning verleend voor een recreatiewoning. Dit gebouw ligt ten onrechte geheel buiten het bestaande bestemmingsvlak en hoort een aanduiding 'recreatiewoning' te krijgen.
Schouwberg 5, Hapert	Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot tot de volledige lengte van het gebouw van 47 meter.	Voor dit adres is ten onrechte een gedeelte van het legaal bestaande bijgebouw buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen.
Ten Vorsel onge-nummerd, Bladel	Het gebouw krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bos - vleermuizenverblijf'.	Op 23 januari 2006 is een bouwvergunning verleend (B2006.015RB) voor het realiseren van een vleermuizenverblijf. Dit gebouw ligt ten onrechte geheel buiten het bestaande bestemmingsvlak.

2.3.3 Nieuwe initiatieven

Met dit plan wordt een aantal nieuwe initiatieven meegenomen:

- Nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet Dalem 2 – 4;
- Broekenseind 6 Hoogeloon; vergroting bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf;
- Muggenhool 2; herbestemming aardappelbewaarloods;
- Rond Deel 24; wijziging bestemming ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf 1’ naar ‘Bedrijf’ met aanduiding ‘caravanopslag’.

In onderstaande tabel wordt kort ingegaan op de initiatieven waarin in kolom 1 het adres is weergegeven, in kolom 2 de nieuwe bestemmingsregeling en in kolom 3 de afweging. Voor de initiatieven is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin deze worden gemotiveerd. Deze zijn toegevoegd als aparte bijlagen aan dit bestemmingsplan.

Aanpassingen na aanleiding van nieuwe particuliere initiatieven		
Rond Deel 24, Bladel	Het 3.000 m ² van het perceel sectie H, nummer 737, krijgt de bestemming “Bedrijf” met functiaanduiding ‘caravanstalling’. Het overige deel van het voormalige bouwvlak krijgt de bestemming “Agrarisch”. De percelen sectie H, nummers 2597 en 2597 krijgen de bestemming “Agrarisch”. De overige dubbelbestemmingen blijven ongewijzigd van toepassing.	De locatie Rond Deel 24 in Bladel, kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummer 737, is bestemd als “Agrarisch – Agrarisch bedrijf – 2”. De initiatiefnemer wil het agrarisch bedrijf omzetten naar een niet-agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wenst het huidige gebruik (caravanstalling en opslag) op de locatie Rond Deel 24 te Bladel te legaliseren. Op dit moment is sprake van een strijdige situatie omdat het gebruik van het perceel niet in overeenstemming is met het juridisch kader bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven mee te werken aan het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten (caravanstalling en opslag) op basis van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014’ van de gemeente Bladel.
Dalem 2-4, Hapert	Op de verbeelding worden de nieuwe bestemmings- en bouwvlakken opgenomen.	Voor dit perceel is, buiten de eerder genoemde omissie (het abusievelijk niet opnemen van de grotere inhoudsmaat op de verbeelding van 900 m ³) tevens een nieuw plan gemaakt. De verkaveling is opnieuw ingericht en bestemmingsvlakken worden verschoven. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. Er is enkel sprake van een gewijzigde ruimtelijke situatie op

		basis van omgevingskenmerken. Afsproken is met de gemeente Bladel dat dit geen uitgebreide onderbouwing hoeft te zijn, maar enkel een beoordeling en een voorstelling van de nieuwe situatie met een landschappelijke verantwoording. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de landschappelijke inpassing.
Broekenseind 6-8, Hoogeloon	Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het wegenbouwbedrijf vergroot met 10.100m ² , waarvan 8.100 m ² uitsluitend gebruikt kan worden voor opslag. De overige 2.000 m ² mag uitsluitend gebruikt worden als inrit.	De eigenaar van het perceel aan Broekenseind 6-8 te Hoogeloon wil het perceel herinrichten voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Het plan zet in op de aanleg van een nieuwe inrit, de bouw van een weegbrug en verplaatsing van een zanddepot. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de landschappelijke inpassing.
Muggenhool 2, Hapert	Voor deze locatie wordt de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Een deel van het perceel wordt voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak kan een bijgebouw worden gerealiseerd.	Op dit adres is een voormalige pootaardappelbewaarpplaats gelegen. Het gebouw heeft geen juridische status en ter behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw dient een passende bestemming te worden gevonden. De eigenaar wenst het gebouw multi-inzetbaar te exploiteren, waarbij informatie en educatie over energie een grote rol speelt. Daarnaast wenst hij een bijgebouw van circa 50 m ² te realiseren ten behoeve van opslag en sanitaire voorzieningen.

3. JURIDISCHE TOELICHTING

3.1 Algemene opzet

Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en de regels. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting worden onder meer het beleidskader, de visie op het buitengebied en de uitwerking van de visie in de concrete thema's de beleidskeuzen beschreven. De toelichting is juridisch niet bindend.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Bovendien kunnen verboden zijn opgenomen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en tevens zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals natuur- en landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen gezamenlijk het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan

De opzet van de herziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' (moederplan). Hierdoor is sprake van een afwijkende opzet in vergelijking bij een 'regulier' bestemmingsplan. Voor het opstellen van herzieningen zijn geen standaarden voorhanden. Gekozen is voor een systematiek, waarin uitsluitend de gewijzigde regels en de gewijzigde onderdelen op de verbeelding worden weergegeven. Met de gekozen opzet van de herziening wordt beoogd om in één oogopslag duidelijk te maken welke wijzigingen ten opzichte van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014' hebben plaatsgevonden.

Voor het inzichtelijk krijgen van de geldende situatie binnen het plangebied is het noodzakelijk om naast deze herziening ook het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' (moederplan) te raadplegen; er ontstaat geen compleet overzicht van de nieuwe geldende situatie. Na het onherroepelijk worden van voorliggende herziening zal overigens wel een geconsolideerde versie (geïntegreerde versie) van het moederplan en deze eerste herziening worden opgesteld, waardoor een compleet en eenvoudig te raadplegen overzicht van de geldende situatie ontstaat.

In de voorliggende herziening zijn voor de meeste bestemmingen geen wezenlijke inhoudelijke wijzigingen opgenomen. Kort samengevat bestaat de herziening van het bestemmingsplan immers uitsluitend uit het herstellen van omissies en enkele ambtshalve wijzigingen. Qua systematiek en inhoud wordt derhalve grotendeels aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Voorts voldoet het bestemmingsplan aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP). Hierdoor blijft de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 dat is vastgesteld op 24 maart 2016 is vastgesteld, intact.

3.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het kader van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Zoals eerder aangegeven, zijn op de verbeelding uitsluitend de locaties opgenomen waarop wijzigingen ten opzichte van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014' zijn doorgevoerd.

Aanduidingen

In het plan zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen.

Functieaanduidingen zijn beperkt tot één bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan en vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangegeleid, zoals een landschapselement, aardappelbewaarloods of ontsluiting. Deze dienen ter differentiatie binnen een bepaalde bestemming.

Daarnaast zijn ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld specifiek toegestane bebouwing aan. Met bouwaanduidingen is voor een aantal locaties ook maatwerk opgenomen (bestaande legale hulpgebouwen, etc.).

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot hoogtes, oppervlaktes, aantallen, etc.

3.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van regels wijkt, gelet op de specifieke opzet van deze herziening (zie paragraaf 4.1), af van de standaardindeling. In hoofdstuk 1 is geregeld waarop de voorliggende herziening van toepassing is (artikel 1, 'van toepassing verklaring'). De gewijzigde onderdelen van de regels zijn in artikel 2 opgenomen. In hoofdstuk 2 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen, die in elk bestemmingsplan opgenomen dienen te worden.

Toelichting op de bestemmingen

Hierna wordt beschreven welke inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd in de bestemmingen. De (bouw- en gebruiksmogelijkheden van de) meeste bestemmingen zijn inhoudelijk niet of nauwelijks gewijzigd. Voor een aantal locaties is een specifieke regeling op maat opgenomen. Dit betreft met name in het verleden verleende vergunningen voor hulpgebouwen en andere specifieke gebouwen zoals een bijenhal, melkstal of vleermuizenverblijf. Voor deze locaties is de bestaande situatie als zodanig bestemd, zonder uitbreiding van de bouw mogelijkheden.

Hierna worden de inhoudelijke wijzigingen besproken. Deze hebben betrekking op de bestemming 'Wonen'.

Wonen

Sloopbonusregeling

Normaliter is binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op veel locaties is er sprake van een overschot aan (legale) bebouwing. Het is met het oog op de ruimtelijke kwaliteit wenselijk om de hoeveelheid bebouwing terug te dringen. Met de sloopbonusregeling wordt beoogd om dit te stimuleren.

Deze regeling houdt in dat in geval van sloop van woningen en bijgebouwen maximaal 25% van de te slopen oppervlakte als extra oppervlakte (boven de standaard van 100 m²) mag worden teruggebouwd tot een maximale totale oppervlakte van 200 m² aan bijbehorende bouwwerken. De sloopbonus regeling wordt toegevoegd aan artikel 27.2.3 van de planregels.

Nieuwe regeling ter bescherming van openheid buitengebied

Naast het voorgaande wil de gemeente Bladel een regeling opnemen ter bescherming van de openheid van het buitengebied bij sloop/vernieuwing van bebouwing. Om die reden wordt aan het toepassen van de sloopbonusregeling de voorwaarde verbonden, dat de nieuwe gebouwen dichter in de buurt van de huidige woning gesitueerd moet wor-

den. Bij sloop en herbouw moet sprake zijn van een clustering van bebouwing, met als voorwaarde dat tot maximaal 30 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning mag worden gebouwd.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vast moet staan dat het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten exploitatieplan vast te stellen, en gelijktijdig bekend te maken met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft. Een beslissing omtrent een exploitatieplan die betrekking heeft op een omgevingsvergunning wordt tegelijk met die vergunning bekendgemaakt.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. Verzekering van kostenverhaal kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of indien de gemeente voor de vaststelling van een exploitatieplan een (anterieure) exploitatieovereenkomst afsluit met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.
2. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is.
3. het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

De bouwplannen, ontwikkelingen en kosten die vallen onder de exploitatieplanplicht zijn nader omschreven en bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om de volgende reden is de 1^e partiële herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' niet exploitatieplanplichtig:

- Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarbij geen rechtstreekse bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1, Bro, mogelijk zijn;
- Er worden wel overeenkomsten afgesloten voor de nieuwe initiatieven.
- Voor de exploitatieplanplichtige bouwplannen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan en (vóór vaststelling van het exploitatieplan indien van toepassing) door de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure grondexploitatieovereenkomst op grond van artikel 6.12 lid 2a in samenhang met artikel 6.24 Wro gesloten;
- Voor bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De bestaande wijzigingsbevoegdheden zijn in gro-

te lijnen overgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt een uitgestelde exploitatieplanplicht;

- In dit bestemmingsplan is een fasering niet aan de orde;
- Er zijn geen locatie-eisen voor dit plan van toepassing.

Op grond van deze gegevens kan ervan uit worden gegaan dat in dit geval de verplichting tot vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. De gemeenteraad van de gemeente Bladel besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' wordt vastgesteld.

5. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

5.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt. De mogelijkheid tot inspraak heeft niet plaatsgevonden.

Het plan is ter vooroverleg aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant voorgelegd. Uit dat vooroverleg zijn geen reacties gekomen die hebben geleid tot significante aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.2 Procedure

Het bestemmingsplan was direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en heeft vanaf 7 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Na de ter inzage-termijn zijn de zienswijzen verzameld, samengevat en beantwoord. De samenvatting en beantwoording zijn vormgegeven in een nota van zienswijzen die als bijlage 7 aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd. Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd en is voor indieners van zienswijzen de mogelijkheid in beroep te gaan.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Rond Deel 24**
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Dalem 2-4**
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Broekenseind 6-8**
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Muggenhool 2**
- Bijlage 5: Oude en nieuwe situatie verbeeldingen**
- Bijlage 6: Aanvullende motivering externe veiligheid**
- Bijlage 7: Nota van Zienswijzen**
- Bijlage 8: Uitspraak 2016039029/1/R2**
- Bijlage 9: Advies externe veiligheid**

Regels

