

BESTEMMINGSPLAN

'MOLENWEG 5-5A HOOGELOON'

Colofon

Projectnummer: EX.14.2043

Versie: vastgesteld

IDN: NL.IMRO.1728.BPG0038Molenweg5-VAST

Datum: februari 2018

Opdrachtgever en plangebied

W.A.M. van Meer

Molenweg 5a

5528 NG Hoogeloon

Opdrachtnemer:

Agrifirm Exlan

Waalkade 33

Postbus 300

5340 AH Oss

Projectleider:

A.J.A.M. van Zeeland

T: 06 – 547 865 72

E: anton.van.zeeland@exlan.nl

Planoloog

J.M. Miellet

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Het plan	7
3	Toets aan beleid en regelgeving	9
4	Omgevingsaspecten	10
5	Uitvoerbaarheid	11
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	11
5.3	Standaardisering en digitalisering	11
5.4	Planopzet en systematiek	11
5.5	Opbouw van de regels	12
BIJLAGE 1	Nota zienswijze	

1

Inleiding

Ten behoeve van de uitbreiding van de varkenshouderij aan de Molenweg 5a te Hoogeloon is 20 juni jl. een Omgevingsvergunning verleend voor onder andere het afwijken van het bestemmingsplan (met identificatienummer NL.IMRO.1728.OVH4013Molenweg5-VAST). Middels deze omgevingsvergunning is de realisatie van een nieuwe varkensstal buiten het bouwvlak in afwijking van het destijds vigerende bestemmingsplan Buitengebied mogelijk gemaakt.

Vergroting van het bouwvlak was en is niet toegestaan omdat het oppervlak van het bouwvlak reeds 1,5 hectare bedraagt. De realisatie van de stal aan Molenweg 5a was derhalve uitsluitend mogelijk door het bouwvlak van vorm te veranderen. Omdat door gebruikmaking van de omgevingsvergunning het onderliggende (fysieke) bouwvlak niet wordt aangepast, was het bouwen op het deel van het bouwvlak dat verwijderd had moet worden nog steeds mogelijk. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de vervorming van het bouwvlak juridisch-planologisch verankerd waarmee bebouwing op de ongewenste locaties van het huidige definitief onmogelijk wordt gemaakt.

Om de hierboven beschreven ongewenste ontwikkelingen tussen de verlening van de omgevingsvergunning en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan uit te sluiten heeft de gemeenteraad van gemeente Bladel een voorbereidingsbesluit genomen met identificatienummer NL.IMRO.1728.VBG0030.vbbMolenweg5.VAST. Dit voorbereidingsbesluit zal door onderhavige bestemmingsplan komen te vervallen.

De partiële herziening bestaat naast de voorliggende toelichting uit een set regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding betreffen het juridisch bindende deel. De voorliggende rapportage, de toelichting, bevat een beschrijving van het plan en de verantwoording daarvan.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bladel, ten zuiden van de plaats Hoogeloon (zie figuur 2.1). Het plangebied staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Hoogeloon, sectie L nummers 115, 590 en 734.

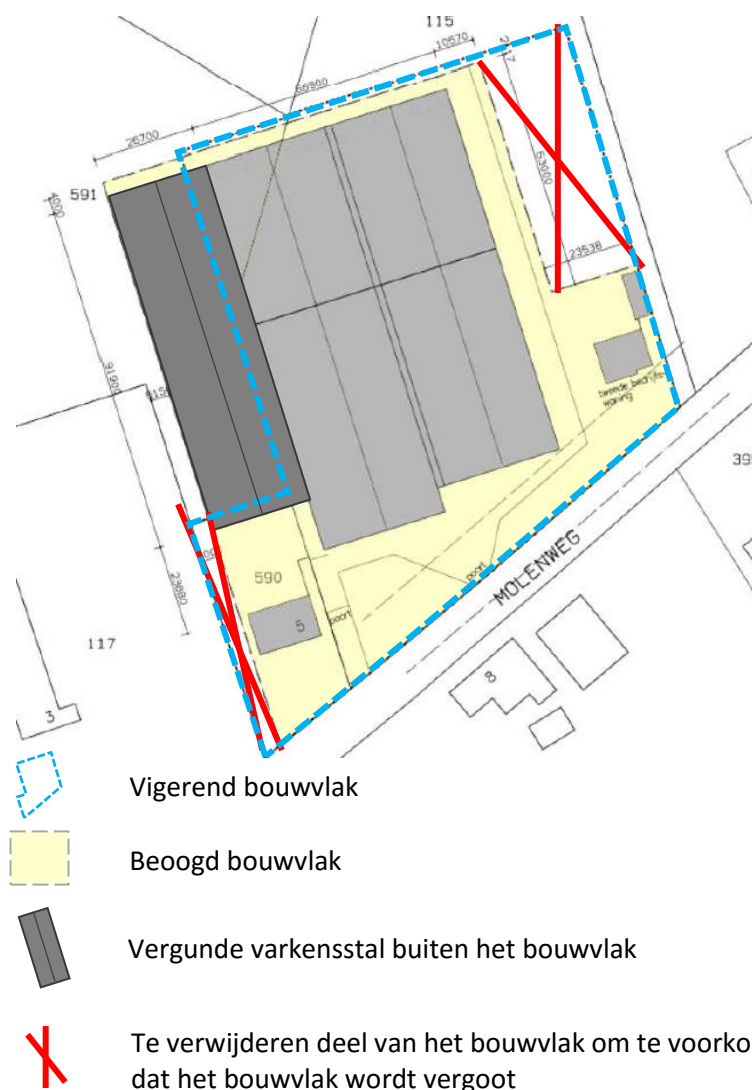


Figuur 2.1: ligging van het plangebied

2.2 Het plan

In de huidige situatie is in het plangebied een varkenshouderij gevestigd. Ten behoeve van de varkenshouderij heeft de gemeente Bladel op 20 juni 2017 een besluit genomen met zaaknummer BLA-2015-0183 ten einde een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de varkenshouderij te verlenen. De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten 'Beperkte milieu toets', 'Milieu', 'Natuuronthefing gebiedsbescherming' en 'Afwijken van het bestemmingsplan'.

Het afwijken van het bestemmingsplan betrof hoofdzakelijk de realisatie van een varkensstal buiten het bouwvlak. Conform zowel gemeentelijke als provinciale regelgeving is vergroting van het bouwvlak niet toegestaan. De beoogde stal is derhalve uitsluitend mogelijk indien het bouwvlak van vorm wordt veranderd zonder dat het oppervlak toeneemt. Omdat middels een omgevingsvergunning uitsluitend de stal in afwijking van het onderliggende vigerende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, en niet het onderliggende bouwvlak van vorm veranderd, is het nog steeds mogelijk om op het deel van het bouwvlak dat eigenlijk verwijderd had moeten worden een varkensstal te bouwen. De onderstaande figuur geeft de situatie illustratief weer.



Middels onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve uitsluitend de vorm van het bouwvlak veranderd zodat ongewenste ontwikkelingen definitief onmogelijk worden gemaakt. Op het deel waar het bouwvlak wordt verwijderd is in de toekomstig slechts agrarisch gebruik in de vorm van gras- en akkerland toegestaan. Op het deel waar het bouwvlak naar toe wordt verplaatst is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de varkenshouderij. Omdat de uitbreiding van de varkenshouderij reeds is vergund zorgt onderhavig bestemmingsplan slechts voor een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en maakt het uitdrukkelijk geen ontwikkelingen mogelijk.

Vorbereidingsbesluit

Om de hierboven beschreven ongewenste ontwikkelingen tussen de verlening van de omgevingsvergunning en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan uit te sluiten heeft de gemeenteraad van gemeente Bladel een voorbereidingsbesluit genomen met identificatienummer NL.IMRO.1728.VBG0030.vbbMolenweg5.VAST. Dit voorbereidingsbesluit zal door onderhavige bestemmingsplan komen te vervallen.

Landschappelijke inpassing

In het kader van de verleende Omgevingsvergunning 'Molenweg 5-5a te Hoogeloon, 1^e fase' is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is reeds juridisch geborgd middels een afgesloten overeenkomst met de initiatiefnemer. In het onderhavige plan wordt de landschappelijke inpassing echter ook juridisch-planologische geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

3

Toets aan beleid en regelgeving

Verordening ruimte Noord Brabant

Ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de varkenshouderij vigeerde de Verordening ruimte waarin uitbreiding van het bouwvlak van intensieve veehouderijbedrijven groter dan 1,5 hectare niet toegestaan was (in de huidige Verordening is uitbreiding van het bouwvlak onder strikte voorwaarden wel toegestaan). Om te kunnen voldoen aan deze beperking was het noodzakelijk om het bouwvlak in het bestemmingsplan definitief van vorm te veranderen zodat er geen enkele mogelijkheid meer bestaat dat het agrarische bedrijf in het plangebied alsnog uitbreidt. Middels het voorbereidingsbesluit en onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze eis voldaan.

In de omgevingsvergunning heeft reeds een toetsing aan beleid en regelgeving plaatsgevonden. Deze toetsing is echter gebaseerd op de regels zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014 en de herziening hiervan uit 2015. Voor dit bestemmingsplan is echter ook het nieuwe beleid in de vorm van de nieuwe Verordening ruimte Noord-Brabant relevant zoals vastgesteld in 2017. Deze regels hebben geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan omdat dit geen ontwikkeling mogelijk maakt en enkel een bestaande, reeds vergunde, situatie vastlegt. Omdat de nieuwe regels voor toekomstige ontwikkelingen wel van belang kunnen zijn wordt hieronder een overzicht gegeven van de relevante wijzigingen.

- In artikel 7.3, lid 2 onder a Verordening ruimte is het begrip 'bestaande gebouwen' vervangen door 'dierenverblijven';
- In artikel 26 Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot staldering.

De nieuwe Verordening ruimte is, daar waar relevant, in de regels van onderhavig bestemmingsplan verwerkt. De landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch-planologisch in de regels is geborgd.

Gemeentelijk beleid

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Daarnaast is in april 2017 een gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Omdat onderhavig initiatief niet toe ziet op een nieuwe ontwikkeling maar het enkel gaat om het vastleggen van een bestaande situatie zijn de beleidswijzigingen verder niet relevant voor dit bestemmingsplan.

4

Omgevingsaspecten

Middels onderhavig bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingsmogelijkheden van de in het plangebied varkenshouderij definitief ingeperkt. Als gevolg van onderhavig plan worden derhalve geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die mogelijkterwijs op wat voor wijze dan ook invloed uitoefenen op de omgeving. Op de ter herbestemmen gronden is in de toekomst slechts agrarisch gebruik toegestaan in de vorm van gras- en akkerland.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een partiële herziening van het 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. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

Ontwerp / vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijze (zie bijlage 1) zijn de hoofdpunten van de zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Daarnaast is een ambtshalve aanpassing opgenomen. Op 1 februari 2018 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere partij. Deze partij draagt op voor alle aan het onderhavige plan verbonden (plan)kosten. In het onderhavige plan is geen sprake van een bouwplan. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin (het verhaal) van kosten anderszins is verzekerd.

5.3 Standaardisering en digitalisering

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied en zijn juridisch bindend. Dit bestemmingsplan is opgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze per 1 juli 2008 gelden. Het plan is vergezeld van een verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen, afwijkingen, nadere eisen en wijzigingen.

5.4 Planopzet en systematiek

De in dit bestemmingsplan beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat

uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. De relevante regels uit dit bestemmingsplan zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen en daar waar nodig aangepast.

5.5 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de wijzigingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht vanaf 1 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd.

Navolgend wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.5.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.5.2 Regels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving:
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- Nadere eisen:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;

- Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de wijzigingsomschrijving genoemde functies.

5.5.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Algemene bouwregels:

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent ondergronds bouwen;

- Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;



Bijlagen

Bijlage 1 Nota zienswijzen