

Wijzigingsplan De Uitgang 13 Bladel

TOELICHTING

Datum: 29 januari 2019

Status: Vastgesteld

Plancode: NL.IMRO.1728.WPG0048deuitgang13-VAST

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Planologische regeling	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur.....	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie / uitgangspunten.....	7
3.2	Nieuwe situatie / beschrijving gewenste structuur	7
3.3	Ruimtelijke en Functionele aspecten.....	8
4	Beleidskader.....	9
4.1	Rijksbeleid en Provinciaal beleid.....	9
4.2	Gemeentelijk beleid	9
4.3	Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 – vormverandering bouwvlak	9
4.4	Voorwaarden voor vormverandering	10
4.4.1	Ten minste 50% dezelfde gronden	10
4.4.2	geen onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;	10
4.4.3	milieu hygiënische aanvaardbaarheid	10
4.4.4	Aantasting landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.....	10
4.4.5	de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn	10
4.4.6	fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.....	10
4.4.7	zorgvuldig ruimtegebruik	11
5	Overige zorgvuldigheidsaspecten van belang voor uitvoering.....	13
5.1	Onderzoek kabels en leidingen	13
5.2	Onderzoek cultuurhistorie & Archeologie	13
5.3	Onderzoek Geur	13
5.4	Ecologie	13
5.5	Bodemonderzoek.....	13
5.6	Geluid	13
5.7	Parkeren en ontsluiting.....	14
5.8	Externe veiligheid.....	14

6	Juridische planbeschrijving	15
6.1	Hoofdopzet	15
6.2	Algemene toelichting verbeelding	15
7	Economische uitvoerbaarheid	16
8	Procedure.....	17
8.1	Vooroverleg.....	17
8.2	Vervolg van de procedure.....	17

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op het grondgebied van De Uitgang 13 is een oude stal aanwezig. Deze stal is in gebruik als onderkomen / zomerschuilgelegenheid en winterstalling van kleinvee. De stal verkeert in slechte staat en dient ingrijpend gerenoveerd te worden om de veiligheid van mens en dier te waarborgen.

Volgens het vigerend bestemmingsplan is de stal echter gelegen in een zone met bestemming “agrarisch”, buiten het bouwvlak (bouwvlakken zijn ingetekend bij vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2010), en bouwactiviteiten zijn in deze zone niet toegestaan. Tevens is gebleken dat voor deze stal in het verleden geen bouwvergunning is afgegeven of hiervan althans geen aanwijzingen gevonden zijn. De stal is al zeker meer dan 50 jaar (vermoedelijk sinds 1949) op de locatie aanwezig en vormt een belangrijk onderdeel van de faciliteiten voor klein dieren. De nu voorgestelde wijziging moet het mogelijk maken de vervallen stal te vervangen door een nieuwe.

Op het erf is nu een bouwblok aanwezig waarin een woning van 209 m² en een garage van 85 m² aanwezig zijn. Het bouwblok is voldoende groot is om ook een nieuwe stal op te richten. Ruimtelijk zou de stal dan echter op een ongunstige plaats moeten worden gebouwd. Voor een goede erfindeling en efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte zou het bouwblok dus van vorm moeten veranderen, zodanig dat de oude stal wordt opgenomen in het bouwblok en de nieuwe stal kan worden opgericht op dezelfde locatie als de oude stal. Het bouwblok wordt hierbij niet vergroot.

1.2 PLANGEBIED

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bladel sectie K, nummer 360.



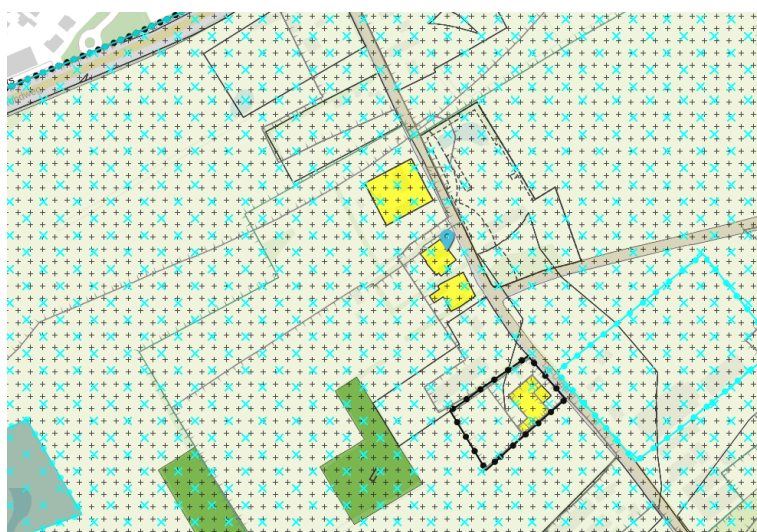
Figuur 1: Overzichtsfoto plangebied

1.3 PLANOLOGISCHE REGELING

Het vigerend bestemmingsplan voor het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016. Het onderhavig perceel heeft de bestemming Agrarisch. Er is een functieaanduiding Bouwblok met bestemming wonen. Het resterende deel van het perceel heeft de bestemming 'agrarisch' en de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 4'.

Op dit perceel ligt een bouwblok van 840 m². De grootte van dit bouwblok is al vastgelegd en bestemd voor "wonen". Herbouw van een stal is binnen de grootte van het huidige bouwblok mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan, dat 100m² aan bijgebouwen toestaat. Een verruiming daarvan is mogelijk met toepassing van de "regeling vergroten bijgebouwen en woningen in het buitengebied" die speciaal voor dit soort gelegenheden is ingericht. Deze regeling wordt middels een omgevingsvergunning toegepast.

De te berekenen oppervlakte van het "huisperceel" bedraagt rond 3500 m² (bouwblok plus een strook ter breedte van 30 meter agrarische grond rondom het bouwblok), waardoor een maximaal oppervlak aan bijgebouwen van 233 m² (100 basis in bestemmingsplan + 133 wegens verruiming) toelaatbaar is binnen het huidige bestemmingsplan. Daar slechts 85 m² reeds aanwezig is, zal de geplande 61 m² van de nieuwe stal ruim binnen de grenzen van het bestemmingsplan vallen: de totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt 146 m². Tevens vormt de nieuwe stal slechts een vergroting van 21 m² ten opzichte van de bestaande situatie daar de bestaande stal een oppervlakte heeft van 40 m².



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Bladel 2014", bron: ruimtelijkeplannen.nl

Voor een passende erfindeling waarbij de stal op dezelfde locatie als de bestaande stal, nabij de aanwezige weilanden, gesitueerd wordt, en met voldoende afstand tot de woning, is het noodzakelijk om het bouw / bestemmingsblok van vorm te veranderen. Alleen met de vormverandering van het bouwblok is het mogelijk om de stal te herbouwen op de plaats waar nu de oude stal aanwezig is.

De beoogde nieuwbouw is niet rechtstreeks in het vigerend bestemmingsplan toegestaan. Het plan voorziet wel in een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouder voor aanpassing / vormverandering van het bouwblok door middel van een wijzigingsplan, zoals bedoeld in art. 3.6 van de Wro. Middels dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze bevoegdheid, om de vormverandering van het bouwvlak mogelijk te maken.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied is opgenomen in een klein buurtschap aan De Uitgang in Bladel. Een kleine groep woningen langs de openbare weg sluit aan op een groot agrarisch gebied, voornamelijk in gebruik als weiland, zoals in figuur 1 te zien is.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

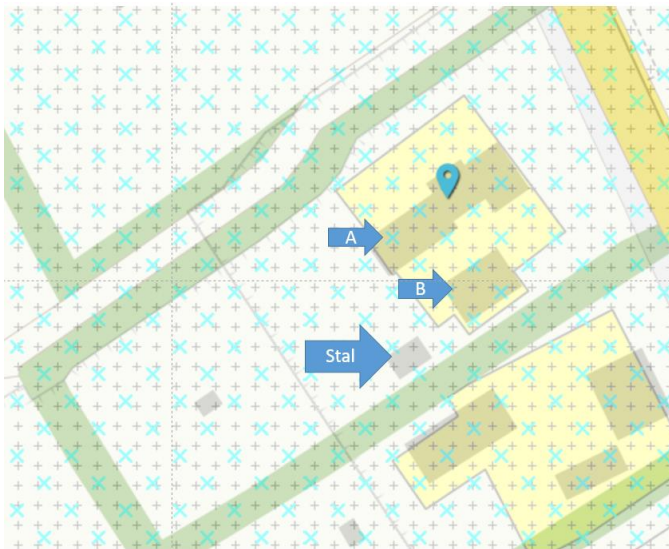
De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Voorheen was het vooral een gebied waar de agrarische functie in hoofdzaak aanwezig was. Tegenwoordig kent het gebied een combinatie van agrarische functies en wonen.

3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het plan voor het realiseren van een stal aan De Uitgang 13 in Bladel beschreven, waarvoor de vormverandering van het bestemmings- en bouwvlak noodzakelijk is.

3.1 BESTAANDE SITUATIE / UITGANGSPUNTEN

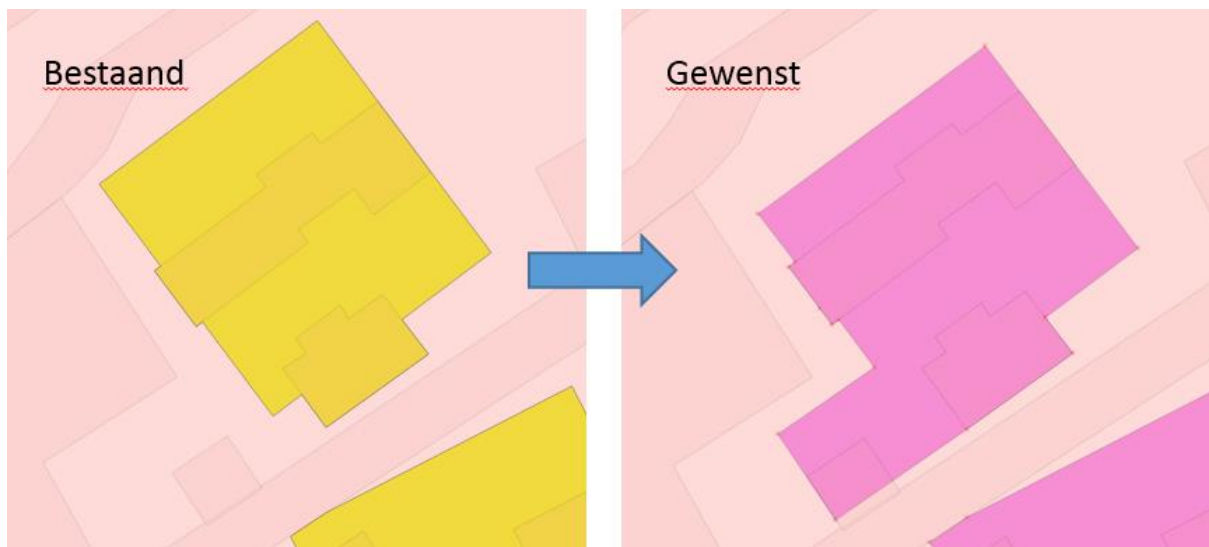
Op het perceel aan De Uitgang 13 bevinden zich een woning, een garage en een oude stal. Achter de woning bevindt zich een weiland waarop hobbymatig dieren worden gehouden. Deze dieren hebben een schuilgelegenheid en winterstalling in de oude stal, aangeduid in figuur 3 als “Stal”. Gebouw A is de woning en gebouw B is de garage. Het bouwblok met bestemming “wonen” is in geel aangegeven. De stal is ongeveer 40 m² groot en biedt stallingsgelegenheid voor maximaal ongeveer 15 stuks kleinvee. De stal is oud, heeft deels een aardenvloer, afgedekt met betontegels, deels een betonvloer. Bovenbouw is hout, minimaal 50 jaar oud. Het dak is gedekt met muldenpannen, sterk aangetast. De stal is niet wind- en waterdicht en kent ernstige vochtproblemen.



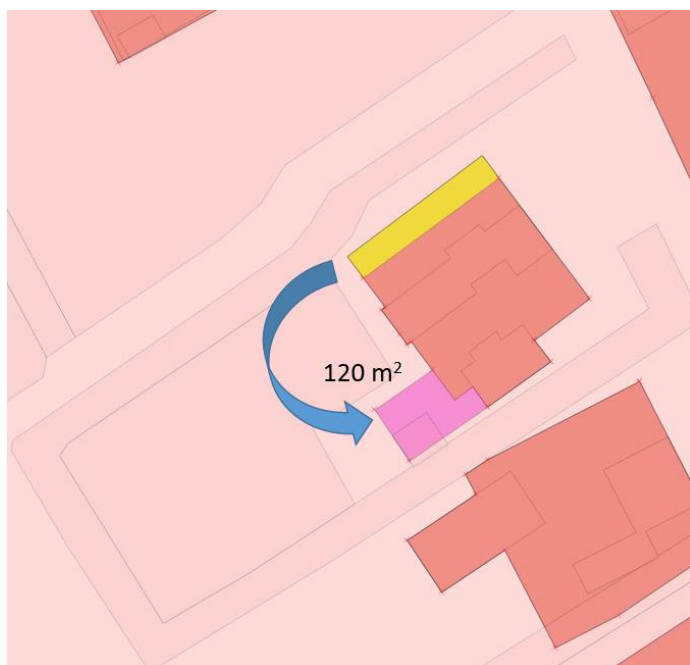
Figuur 3: Aanduiding huidige situatie

3.2 NIEUWE SITUATIE / BESCHRIJVING GEWENSTE STRUCTUUR

In de toekomstige situatie is het bouwvlak van vorm veranderd waardoor de oude stal in een bouwvlak met bestemming “wonen” terecht is gekomen. Afbraak en nieuwbouw van de stal kan nu vergund worden binnen het vigerend bestemmingsplan. De nieuw te bouwen stal zal iets groter zijn dan de oorspronkelijke stal (totaal oppervlak 61 m²) en zal stallingsmogelijkheden bieden voor eveneens maximaal 15 stuks kleinvee, evenals sterk verbeterde mogelijkheden voor voederopslag en dierverzorging. De nieuw gewenste situatie is aangeduid in figuur 4, met de verschilaanduiding in figuur 5. Voor de nieuwbouw van de stal zal (na vaststelling van de vormverandering) een separate omgevingsvergunningsprocedure doorlopen worden. De sloop van de oude stal kan gebeuren na een sloopmelding.



Figuur 4: Bestaande en gewenste bouwvlakindeling



Figuur 5: Aanduiding van de geplande wijziging

3.3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

De locatie aan de Uitgang 13 leent zich bijzonder goed voor het hobbymatig houden van dieren. Een deugdelijke stalling is daarbij onontbeerlijk. Wijziging van het bouwblok maakt het mogelijk deze functionaliteit te behouden en verbeteren, hetgeen bij ongewijzigd bouwblok niet of slechts met niet-optimaal resultaat mogelijk zou zijn.

4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

Het Rijksbeleid ten aanzien van het verschuiven van het bouwblok heeft geen invloed op de bouwplannen.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

Het provinciale beleid is opgenomen in de Verordening ruimte Noord Brabant. Hierbij zijn twee aspecten van belang.

Allereerst is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik van belang. Omdat het hier ook om een voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gaat, is dit opgenomen in paragraaf 4.5.7.

Daarnaast ligt het plangebied in het attentiegebied natuurnetwerk Brabant. Binnen dit attentiegebied dienen bestemmingsplannen bepaalde regels te stellen die de waterhuishouding van het natuur netwerk brabant kunnen verstoren. Gezien de regels ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 niet worden gewijzigd en in dat plan deze regels opgenomen zijn, wordt voldaan aan deze bepaling.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Bladel heeft in 2014 het bestemmingsplan Buitengebied Bladel vastgesteld en daarin regels opgenomen voor de bouw en gebruik van het perceel aan De Uitgang 13. In het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 heeft een deel van het plangebied de bestemming agrarisch en een deel de bestemming wonen. Deze bestemmingen blijven met het wijzigingsplan gehandhaafd.

4.4 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED BLADEL 2014 – VORMVERANDERING BOUWVLAK

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van vorm te veranderen, conform art. 3.6 Wro, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de verandering milieu hygiënisch aanvaardbaar is;
- daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- de ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Met dit plan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 27.6.1 van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. De te volgen procedure is dan ook de

wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro. De vormverandering van het bouwblok ten behoeve van het bouwplan kan aan de nadere bepalingen voor de vormverandering van het bouwblok voldoen. De noodzaak voor vormverandering van het bouwblok is gelegen in de behoefte aan (verbeterde) stalling. Alle gebouwen blijven binnen het toegewezen bouwvlak met een grootte van 840 m²

4.5 VOORWAARDEN VOOR VORMVERANDERING

4.5.1 Ten minste 50% dezelfde gronden

Het nieuwe bouwvlak blijft voor 86% uit dezelfde gronden bestaan als voor de wijziging. Van de 840 m² bouwvlak wordt slechts 120 m² (= 14%) verplaatst.

4.5.2 geen onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

De feitelijke situatie zal voor- en na de wijziging nagenoeg ongewijzigd blijven. Immers wordt een bestaande stal wordt vervangen door een nieuwe stal. Daarnaast wordt de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf niet gewijzigd. Om deze redenen zal geen enkele beperking van bedrijfsvoering optreden in omliggende percelen plaatsvinden.

4.5.3 milieu hygiënische aanvaardbaarheid

De huidige stal is gebouwd in een tijd dat geen enkele rekenschap werd gegeven aan milieu hygiënische aspecten van een gebouw. De stalbodem heeft geen isolerende werking wat betreft uitspoelen van cement of mest, de gebruikte bouwmethodes laat ook geen mogelijkheden toe dit achteraf te realiseren. Een nieuwe stal zal wat betreft bouwmethoden, mestopvang en waterinfiltratie de milieu hygiënische aanvaardbaarheid aanzienlijk verbeteren.

Tevens blijkt uit de aspecten die beschreven zijn in paragraaf 4.4 en hoofdstuk 5, dat de ontwikkeling milieu hygiënisch aanvaardbaar is.

4.5.4 Aantasting landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

De nieuw te bouwen stal zal dezelfde functie vervullen als de oude stal. De geplande nieuwbouw zal worden opgericht in lijn met de in de Kempen gangbare bouwwijze en zal op geen enkele manier afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden, mede ook daar de oude stal geen enkele cultuurhistorische waarde heeft.

4.5.5 de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn

Er is geen invloed te verwachten op de waterhuishouding en infiltratie.

4.5.6 fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

- **Bodem**

Er is een positief effect te verwachten wat betreft bodemgebruik. Immers, er wordt een gebied uit het bouwblok dat tot nu toe ongeroerd is verplaatst naar een gebied waar al een bouwwerk staat. Het gebied dat terugkeert naar bestemming “agrarisch” is nu in gebruik als tuin / grasveld en heeft geen historische bebouwing gekend.

- **Water**

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan

het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. Daarom zal bij een nieuw te bouwen stal het regenwater niet geloosd worden op het riool, maar zal het regenwater ter plaatse geïnfiltreerd worden in de bodem. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. Het hemelwater zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Er zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren.

- **Natuur**

De vormverandering van het bouwvlak levert geen verandering op voor de natuurlijke waarden. De eventuele extra stikstofdepositie op een natura-2000 gebied als gevolg van de wijziging zijn nihil, zodat er geen nadelige invloeden te verwachten zijn. Tevens heeft de vormverandering geen invloed op eventueel aanwezige beschermde flora of fauna. Voorafgaand aan de ingreep moeten immers alle maatregelen getroffen worden die nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan te maken.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationale Natuur netwerk of het Natuurnetwerk Brabant. Verder zal het toevoegen van een stal op deze locatie niet zorgen voor een toename van verontreiniging, versnippering, of verstoring door licht, geluid of trillingen.

Het aspect natuur vormt dus geen belemmering voor de vormverandering van het bouwvlak.

- **Landschap**

Er is geen negatieve verandering te verwachten wat betreft landschappelijke waarden, aangezien het doelgebied niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Doordat aan de noordzijde van het perceel een stuk grond niet langer bebouwd mag worden, blijven de daar aanwezige landschappelijke waarden intact.

- **Cultuurhistorie**

Het bestaande pand kent geen cultuurhistorische of monumentale waarden.

- **Recreatie**

De huidige stal biedt plaats aan maximaal 15 stuks kleinvee, onder ongunstige omstandigheden. Een nieuwe stal kan eveneens 15 stuks kleinvee stallen, waarbij de leefomstandigheden en voederopslag aanzienlijk verbeterd zullen worden, en zal zodanig worden opgezet dat ook eventueel (met de nodige aanpassingen) plaats geboden kan worden aan 2 paarden. Gezien de bestaande bedrijvigheid rondom De Uitgang biedt een kleine paardenstal mogelijkheden voor de hippische ontwikkeling in het gebied.

4.5.7 zorgvuldig ruimtegebruik

Door de vormverandering van het bouwvlak wordt de nieuwbouw van de stal gerealiseerd op een locatie waar al een soortgelijk gebouw aanwezig was. Indien geen vormverandering kan worden gerealiseerd zal nieuwbouw moeten geschieden in het huidige bouwvlak, op een locatie waar tot dusver nog geen bebouwing was. De vervallen stal zal op die locatie niet worden afgebroken, en zou dus als zodanig blijven bestaan.

In aanvulling daarop neemt het oppervlakte van het bouwvlak niet toe. De vormverandering van het bouwvlak zorgt ervoor dat een onbebouwd deel van het perceel niet langer bebouwd kan worden. In ruil daarvoor wordt een al bestaand bouwwerk binnen het bouwvak geplaatst.

5 OVERIGE ZORGVULDIGHEIDSASPECTEN VAN BELANG VOOR UITVOERING

5.1 ONDERZOEK KABELS EN LEIDINGEN

Op het perceel waar de stal zal worden gebouwd bevinden zich geen leidingen in de grond. Een Klik melding is dan ook niet nodig.

5.2 ONDERZOEK CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

Het plangebied bevat de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Binnen deze bestemming is geregeld dat er archeologisch onderzoek plaats moet vinden als er meer dan 500m² bebouwd en lager dan 0,3m gegraven wordt, een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Daarmee is het aspect archeologie voldoende geborgd.

5.3 ONDERZOEK GEUR

Er is geen of eventueel een positieve invloed te verwachten op geur daar de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden niet van elkaar verschillen, behalve in een modernere bouwwijze. Daarnaast wordt de afstand tot het dichtstbijzijnde geur uitstotende bedrijf niet gewijzigd. Een geuronderzoek is daarom niet nodig.

5.4 ECOLOGIE

Het aangepaste deel van het bouwvlak wordt gesitueerd op een terrein dat momenteel al in gebruik is als stal. Het huidige gebruik zal ten aanzien van de Flora en Fauna niet anders zijn als de situatie na realisatie van het bouwplan.

5.5 BODEMONDERZOEK

De kwaliteit van de bodem is historisch eenvoudig vast te stellen. Aangezien zich in de ondergrond geen bijzondere processen hebben voorgedaan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.6 GELUID

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat er hier uitsluitend sprake is van de vormverandering van het bouwvlak in het achtererfgebied, is het niet noodzakelijk hier verder onderzoek naar te verrichten.

5.7 PARKEREN EN ONTSLUITING

De vormverandering van het bouwvlak resulteert niet in het aantrekken van meer verkeer of in een hogere parkeerdruk.

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

Aangezien het gaat om een vormverandering van het bouwvlak, is het aspect externe veiligheid niet in het geding.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 HOOFDOPZET

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Buitengebied Bladel 2014” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. De verbeelding wordt aangepast aan het nieuwe bouwvlak. Nu de verbeelding en regels worden gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling zowel wat betreft functie als bouwplan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemmingen “Wonen”, “Agrarisch” de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming “waarde – Archeologie 4” gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd) gebouwen opgericht mogen worden is samen met het bestemmingsvlak “wonen” van vorm veranderd. Hierdoor is het bestemmingsvlak voor de bestemming “Agrarisch” ook van vorm gewijzigd. De oppervlakten van beide bestemmingen zijn niet gewijzigd. Aan de verbeelding is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding “maximum toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen” opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand zijn in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit over vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

8 PROCEDURE

8.1 VOOROVERLEG

In overleg met Gemeente Bladel is vastgesteld dat het wijzigingsplan een dusdanig kleine reikwijdte heeft dat vooroverleg met Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel niet noodzakelijk geacht wordt.

8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen

Kadastrale tekening

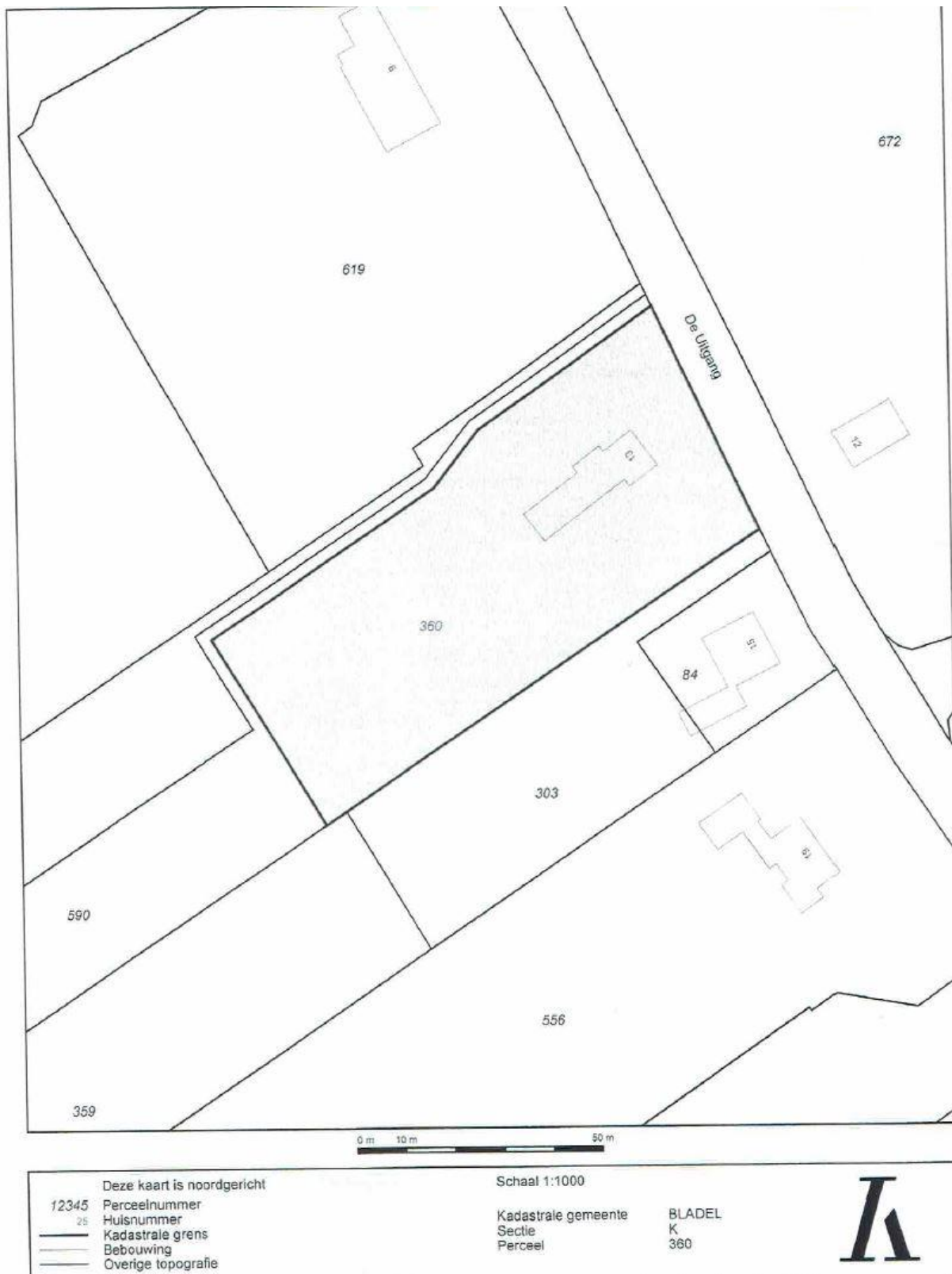
Luchtfoto

Oude en gewenste situatie, stal ingetekend

Bestaande stal: Plattegrond, voor, en zijaanzicht, foto

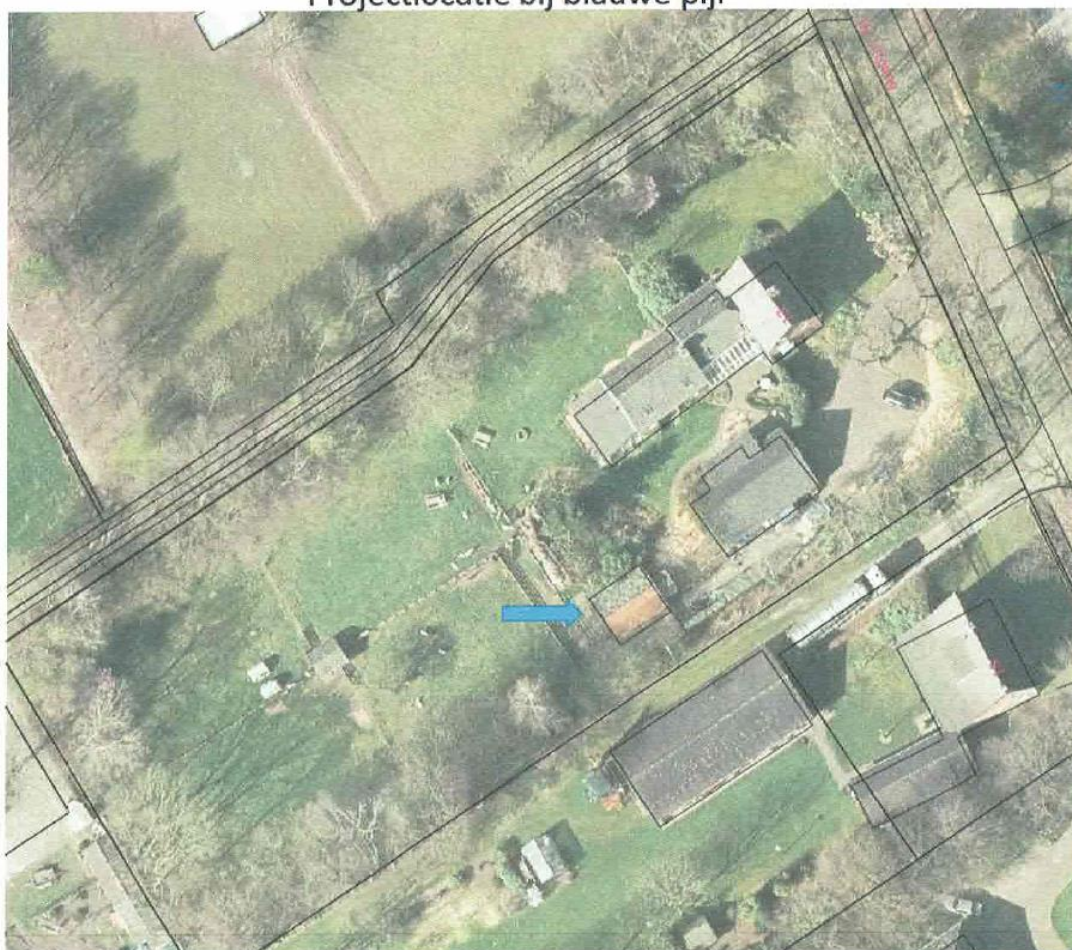
Nieuwe stal: Plattegrond, 4 aanzichten

Bijlage 1: Kadastrale tekening

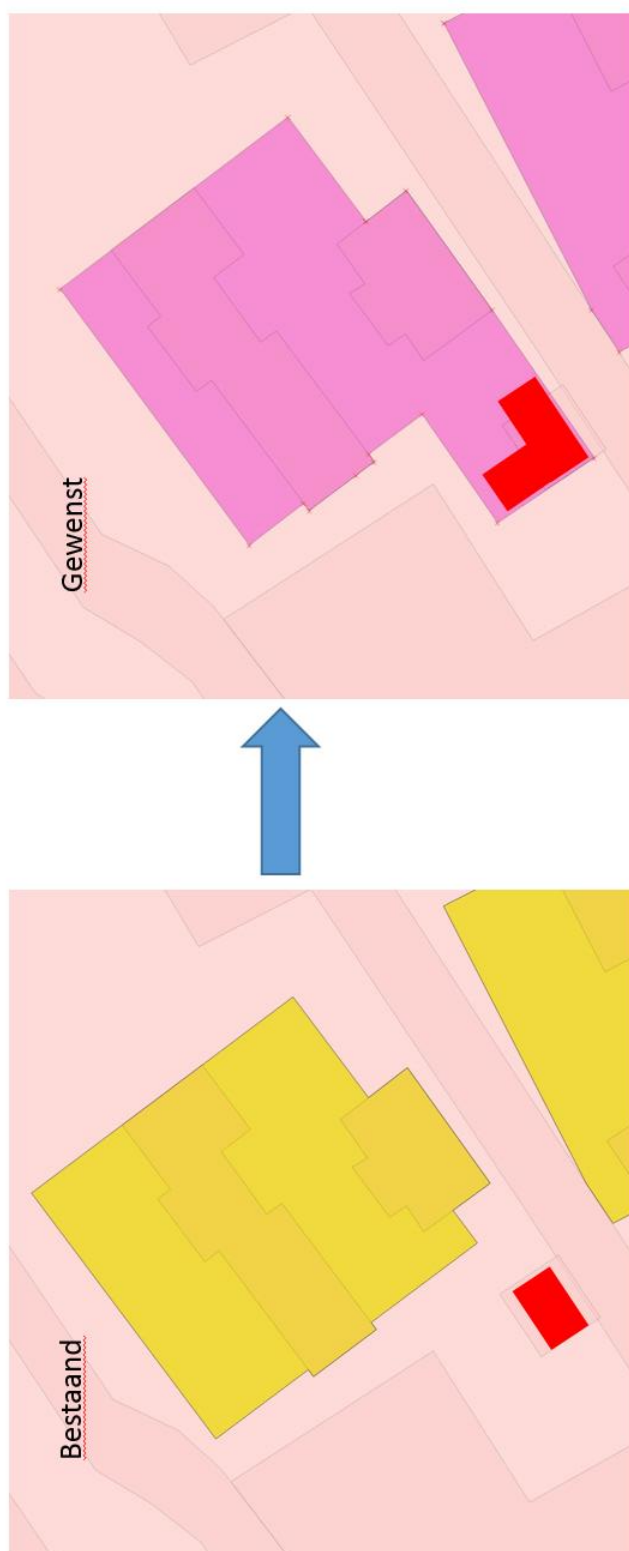


Bijlage 2: luchtfoto

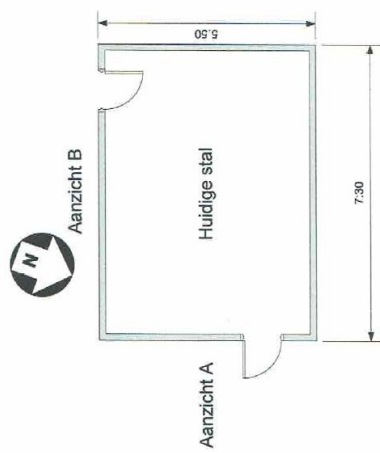
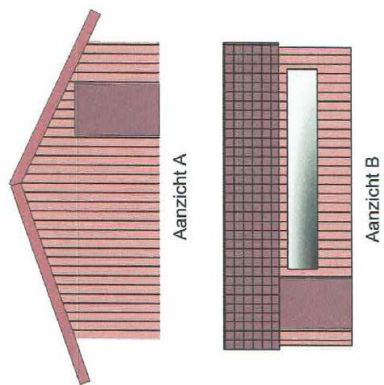
Projectlocatie bij blauwe pijl



Bijlage 3: Oude en gewenste situatie, stal ingetekend



Bijlage 4: Bestaande stal: Plattegrond, voor, en zijaanzicht, foto



Bijlage 5: Nieuwe stal: Plattegrond, 4 aanzichten

