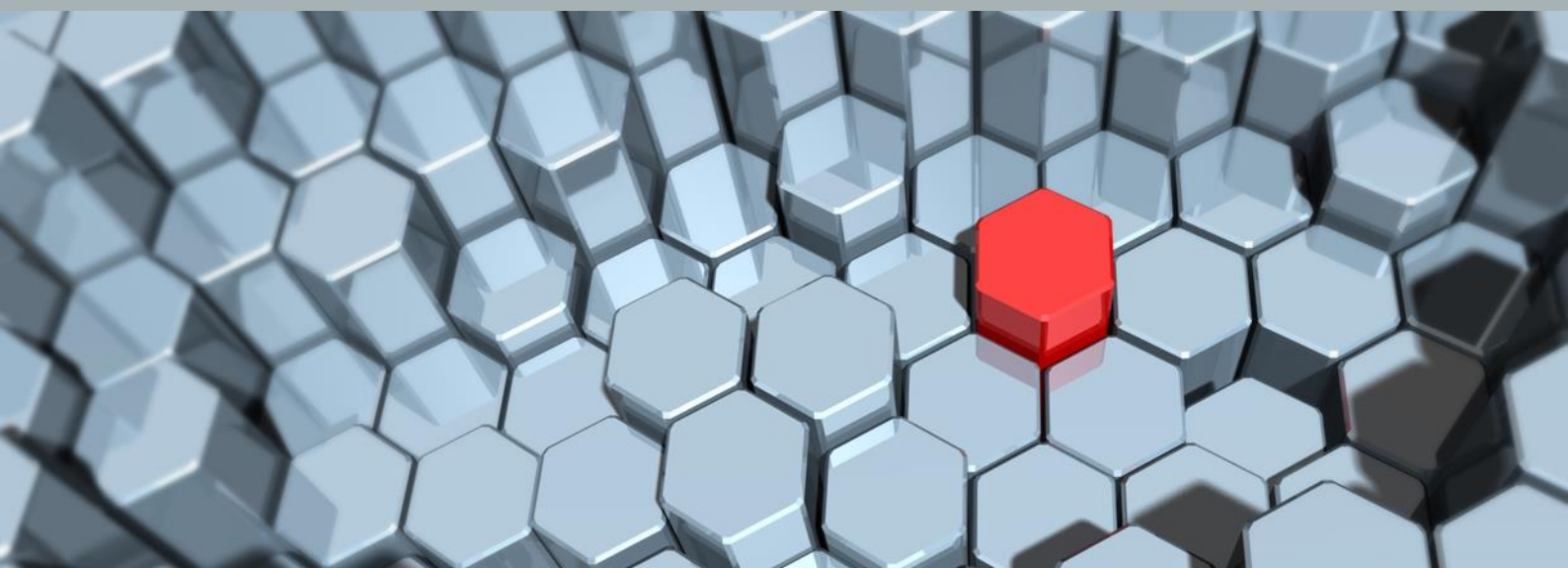


Wijzigingsplan De Hoeve 31 te Netersel

Gemeente Bladel

Vastgesteld



Wijzigingsplan De Hoeve 31 te Netersel
Gemeente Bladel
Vastgesteld

Rapportnummer: P01339_3

IMRO-code: WPG0060hoeve31-VAST

Datum: Juni 2020

Opdrachtgever: Gemeente Bladel

Projectteam BRO: RF, NvdH

Concept: oktober 2019

Ontwerp: februari 2020, april 2020

Vastgesteld: 23 juni 2020

Trefwoorden: --

Beknopte inhoud: --

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 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	13
4.1 Cultuurhistorie & Archeologie	13
4.2 Flora en fauna	14
4.3 Waterparagraaf	15
4.4 Bodem	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Kabels en leidingen	19
4.7 Akoestiek	19
4.8 Verkeer en parkeren	20
4.9 Luchtkwaliteit	20
4.10 Externe veiligheid	21
4.11 M.e.r.-beoordeling	21
4.12 Gezondheid	22
5. JURIDISCHE PLANOPZET	24
5.1 Algemene opzet	24
5.2 Toelichting op de verbeelding	24
5.3 Toelichting op de bestemmingen	25
5.4 Toelichting op de regels	25

6. UITVOERBAARHEID	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 3: Ontwerp Omgevingsvergunning

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is woonachting op de locatie De Hoeve 31 in Netersel. Op deze locatie is een woning met een bijgebouw aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 216 m² te realiseren. Het nieuwe bijgebouw wordt achter het erf in lijn met het bestaande bijgebouw gepositioneerd. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018' staat in het beginsel 100 m² aan bijgebouwen toe. Het reeds aanwezige bijgebouw beslaat dit oppervlakte. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van het beoogde bijgebouw bestemd als 'Agrarisch', waarbinnen geen bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen zijn opgenomen. In eerste instantie is de ontwikkeling binnen het vigerende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsvlak van vorm moeten veranderen. Hiervoor zal tevens de agrarische bestemming omgezet moeten worden naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de kaders van de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 28.6.1) die het mogelijk maakt om middels een wijzigingsplan de vorm van het bouw- en bestemmingsvlak aan te passen. Daarnaast is in bijlage 11 van het vigerende bestemmingsplan een sloop-bonus regeling opgenomen om een groter oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren op een woonlocatie (Regeling vergroten bijgebouwen en woningen in het buitengebied, bijlage 11 van de tweede herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied). Conform deze regeling wordt het extra oppervlakte aan bijgebouwen (216 m²) financieel gecompenseerd.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen bekend als Bladel sectie L 1067 (agrarisch perceel) en 857 (huidige woonperceel) in het buitengebied van Netersel. Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



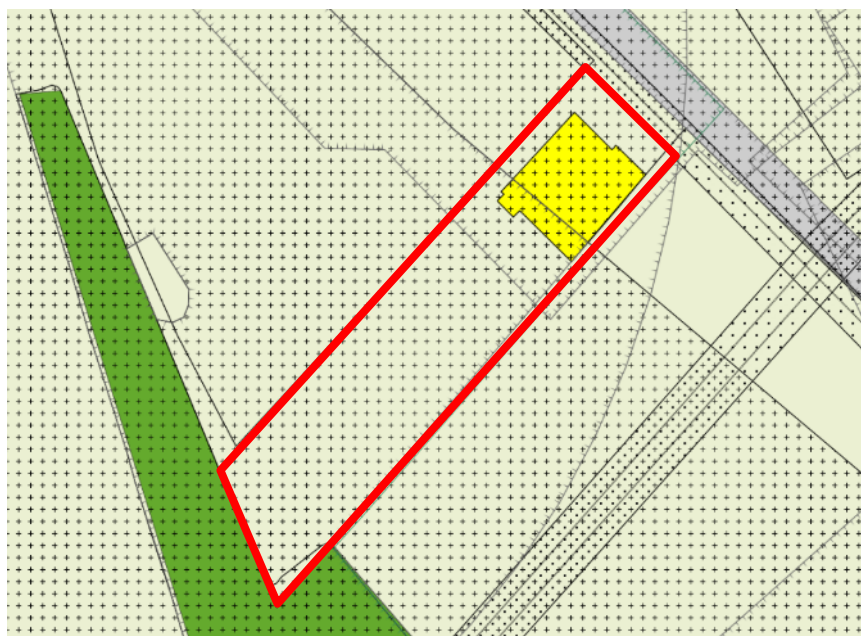
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 24 maart 2016. Dit plan is sindsdien tweemaal herzien. Het meest recente plan is vastgesteld op 21 maart 2019.

Binnen het bestemmingsplan zijn voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' geldend. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 4' (noordzijde) en 'Waarde-Archeologie 5' (zuidzijde) geldend. Tevens is er een aantal gebiedsaanduidingen in het plan opgenomen die van toepassing zijn voor het plangebied:

- Overige zone – invloedssfeer kernen (hele plangebied)
- Overige zone – bebouwingsconcentratie (noordelijke helft van het plangebied)
- Overige zone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan binnen een in de verbeelding opgenomen bouwvlak. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' beschermen de mogelijk aanwezige archeologische waarden op het perceel.

In de huidige situatie is ter plaatse van het beoogde bijgebouw geen woonfunctie en een bouwblok opgenomen. Conform het geldende bestemmingsplan is het dus niet mogelijk het perceel te bebouwen. Daarnaast wordt door het beoogde bijgebouw het maximaal toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen overschreden met de gemeentelijke sloopbonus regeling. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk

een juridisch-planologische te doorlopen om het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te herzien. Voorliggend wijzigingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de noordzijde van het plangebied (de straatzijde) staat momenteel een woning met garage. De achterliggende gronden, welke tevens deel uitmaken van het plangebied zijn momenteel in gebruik als weide. Het plangebied ligt in het zuidoosten van Netersel en is het eerste huis binnen de bebouwde kom van het dorp. De Hoeve vormt één van de toegangswegen van de kern. Aan De Hoeve zijn voornamelijk agrarische bedrijven gevestigd. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van het landelijk gebied en de dorpskern van Netersel. Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Impressie huidige situatie van het plangebied. Boven: zicht op het plangebied vanaf de noorden. Onder: zicht op het plangebied vanaf het zuiden.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens een nieuw bijgebouw op de locatie te realiseren. Het nieuwe bijgebouw is bedoeld als stallings- en opslagruimte voor materiaal en materieel waarmee onderhoud gepleegd kan worden aan de aan te leggen fruitboomgaard en biologische moestuin. Daarnaast biedt het bijgebouw opslagruimte voor de oogst en van de fruitboomgaard en moestuin en biedt het gebouw ruimte voor stalling van historische voertuigen en het plegen van hobbymatig onderhoud daarvan. Om het bijgebouw te kunnen realiseren dient het bestemmingsvlak 'Wonen' van vorm te veranderen. In totaal wordt 252 m² woonbestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Ter plaatse van het beoogde bijgebouw wordt dit oppervlakte woonbestemming weer gesitueerd, zie figuur 2.2

Positionering en maatvoering

Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van 216 m² en wordt achter het reeds aanwezige bijgebouw gesitueerd. Qua maatvoering en goothoogte wordt aangesloten bij de huidige bebouwing. Het bouwplan sluit stedenbouwkundig aan op het bestaande bijgebouw (één bouwlaag met kap), zie figuur 2.3.

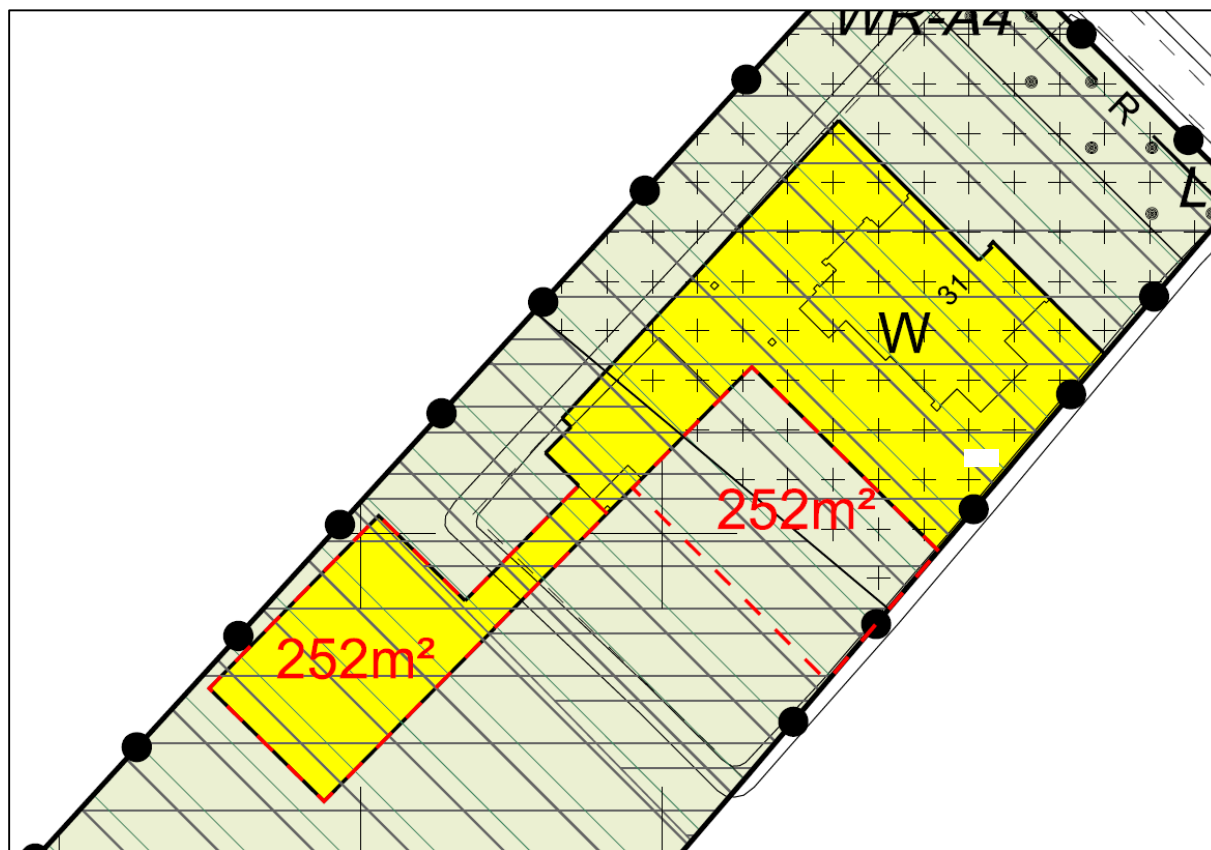
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2 meter, dit is niet in lijn met de regels van het vigerende bestemmingsplan die bepalen dat een bijgebouw op een afstand van 5 meter gepositioneerd moet worden. Op deze wijze wordt het vrije uitzicht naar achteren vanaf het hoofdgebouw behouden wat van grote invloed is op het woongenot. Het woongenot van het hoofdgebouw wordt namelijk in grote mate bepaald door het vrije uitzicht naar achteren. Ruimtelijk gezien heeft deze afwijking geen relevante effecten. Het bijgebouw heeft namelijk geen enkele invloed op het doorzicht naar achteren, aangezien het plangebied geheel vrij ligt in de weilanden.

Er is 6 meter tussen het bestaande en nieuw te plaatsen bijgebouw gelaten. De bestaande sloot en verharding ten behoeve van de opslag van hout-, compost-, en tuinafval opslag kan gehandhaafd blijven. Hierdoor kan agrarisch materieel van en naar het perceel met fruitbomen en biologische moestuin manoeuvreren. Bovendien blijft er op deze wijze toegang mogelijk van noodhulp voertuigen van de brandweer naar de achterzijde van het hoofdgebouw.

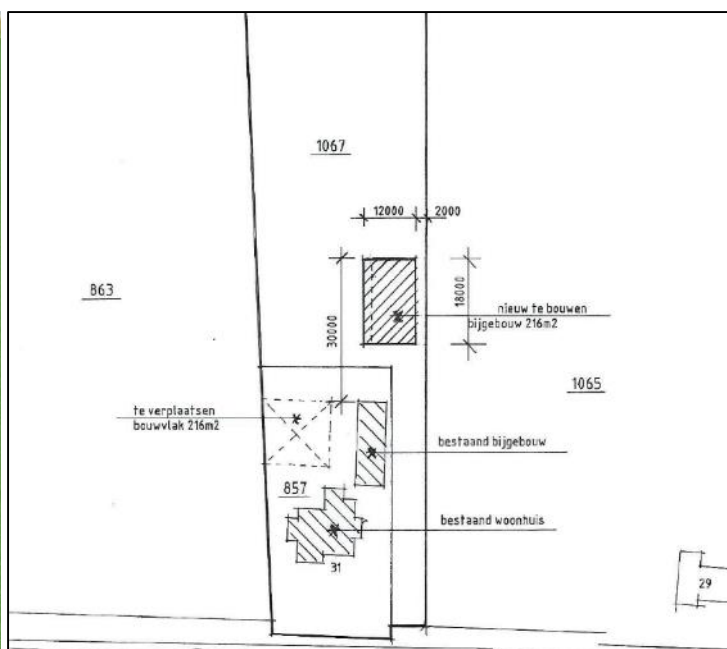
Kwaliteitsverbetering

Met de gemeente Bladel zijn afspraken vastgelegd over de compensatie van het nieuwe bijgebouw. Omdat initiatiefnemer op deze locatie niets kan slopen wordt het oppervlakte financieel gecompenseerd conform de compensatietabel van de 'Regeling vergroten bijgebouwen en woningen in het buitengebied'. Deze regeling bepaalt dat bij een huisperceel groter dan 1.500 m² er per 15 m² extra oppervlakte, 1 m² uitbreiding van een bijgebouw gerealiseerd mag worden, mits de volgende tegenprestatie geleverd wordt. Deze tegenprestatie bedraagt per 1m² uitbreiding de sloop van 5m² bijgebouwen elders of een financiële compensatie van € 100,00 per 1m². Aangezien er in het plangebied niets gesloopt kan worden, zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen de uitbreiding middels een financiële compensatie te regelen. De gemeente Bladel kan dan elders in de gemeente gebouwen slopen. Dientengevolge zal in het kader van het wijzigingsplan €21.600,- worden gestort in het gemeentelijk fonds voor sloop.

Verder gaat initiatiefnemer investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Er wordt een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd die onder andere de aanleg van een poel en bosschages omvat. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens verbeeld in figuur 2.3 en als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.



Figuur 2.2 Weergave van de vormverandering van de bestemming 'Wonen'.



Figuur 2.3 Impressie van de toekomstige situatie van het plangebied met de positionering van het beoogde bijgebouw.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Algemeen

Conform vaste jurisprudentie is met het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" (zogenaamde moederplan) de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel een gegeven, mits wordt voldaan aan de bij het plan gestelde eisen. Voor de toetsing aan het beleidskader kan daarom in dit wijzigingsplan verwezen worden naar hoofdstuk 3 van het moederplan. Daaruit blijkt dat het plan past binnen het geldend beleid van rijk en provincie. Van belang voor dit wijzigingsplan is de toets aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, in navolgende paragraaf vindt deze toetsing plaats.

3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' van de gemeente Bladel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 28.6.1.

28.6.1 Vormverandering bouw- en bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;*

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 865 m². De vormverandering gaat over een oppervlakte van 252 m² van de woonbestemming. Dat is minder dan de 50% regel. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. *de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*

In paragraaf 4.5 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt.

- c. *de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is*

In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

- d. *daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*

Uit het landschappelijke inpassingsplan blijkt dat landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangepast (zie verder onder voorwaarde f en g). Uit hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op natuurlijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

In paragraaf 4.3 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging geen negatieve hydrologische effecten heeft.

f. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;*
- 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- 4. het wegnemen van verharding;*
- 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;*
- 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.*

Het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie bijlage 1 bij dit wijzigingsplan). Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt met name aandacht besteed aan de overgang naar de openbare weg en naastgelegen percelen. De volgende maatregelen worden genomen, zodat de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied gewaarborgd worden:

- Aan de noord- en zuidzijde worden een lineair landschapselement bestaande uit een knip en scheer heg met aan de noordzijde ook een bomenrij toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat het aanzicht van het perceel opgaat in achterliggende bosrand. Tevens zorgen deze ervoor dat het te realiseren bijgebouw vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is.
- De zuidwestelijke kant blijft open om relatie te leggen met het open karakter van het agrarische landschap.

Uit hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op bodem, water, natuur en cultuurhistorie van het gebied.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

De aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' heeft als doel de bestaande waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofstructuur te behouden of te versterken. In de gewenste situatie is er sprake van een toename van verhard oppervlakte. Voor de toename aan verhard oppervlak worden compenserende maatregelen getroffen. In paragraaf 4.3 is dit nader uitgezet. Verder is geen sprake van aanleg van drainage, verlaging van de grondwaterstand als gevolg van het graven van sloten. Gezien het vorenstaande kan derhalve geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot een verstoring van het grondwatersysteem.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de deze regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart gelden geen cultuurhistorische waarden voor het plangebied. De Hoeve is wel als cultuurhistorische lijn (historische kasseiweg) opgenomen. Het planvoornemen heeft echter geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden van deze weg.

Archeologie

De gemeente Bladel heeft haar archeologie beleid doorvertaald in dubbelbestemmingen in het vigente bestemmingsplan. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is de realisatie van het bijgebouw beoogd. Hier is bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze drempelwaardes worden met de bouwmogelijkheden in

dit wijzigingsplan niet overschreden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. De dubbelbestemmingen zijn in onderhavig wijzigingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch beschermd blijven.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan maakt een bijgebouw (216 m²) mogelijk op een onbebouwd agrarisch perceel. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als agrarisch grasland en is begroeid met Engels raaigras. Het grasland wordt op regelmatige basis geploegd, bemest en gemaaid. Onderstaande foto's geven een indruk van de landbouwactiviteiten op de gronden gedurende 2019. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat de gronden geschikt leefgebied vormen voor beschermde soorten.



Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij een beschermd gebied (zowel NNN als Natura-2000). Negatieve effecten door licht-, of geluidhinder of stikstofdepositie zijn op voorhand uitgesloten. Het onderdeel flora en fauna vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente een wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

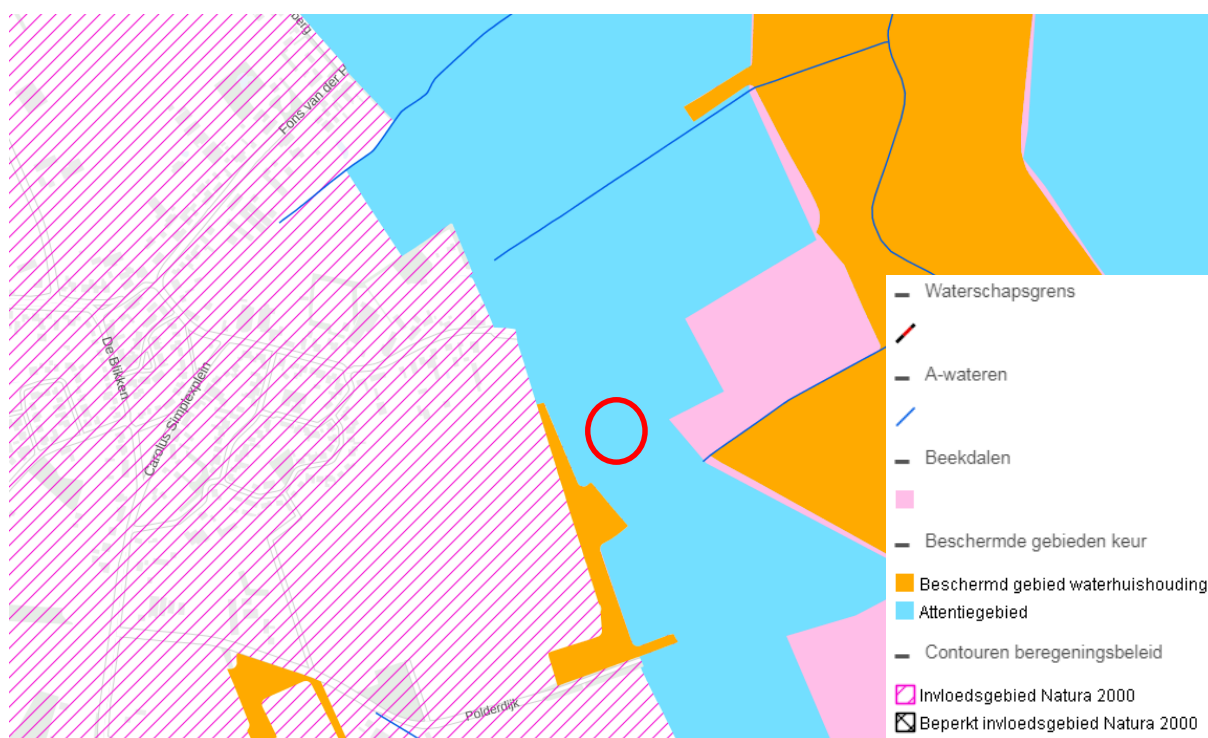
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in april 2016 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

In deze waterparagraaf worden de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de beoogde waterhuishoudkundige situatie beschreven en de consequenties op de waterhuishouding.

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is ter plaatse van het beoogde bijgebouw geen verharding aanwezig. Het perceel is in gebruik als weidegrond. Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

Onderhavige locatie is gelegen in een attentiegebied. In de bestaande situatie is er geen sprake van bebouwing. In de beoogde situatie neemt de bebouwing toe. In de gewenste situatie bedraagt de bebouwing in totaal circa 216 m². Om te voorkomen dat er negatieve effecten optreden in het attentiegebied als gevolg van de beoogde zijn voorschriften opgenomen ter bescherming van dit gebied.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart beschermde gebieden in de Keur (bron: waterschap de Dommel)

Ter plaatse van onderhavige planlocatie is de functieaanduiding 'overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' gelegen. In artikel 47.3 van het vigerende bestemmingsplan staan regels die gelden voor behoud van deze gronden. Hierin staat onder andere dat het zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan om oppervlakteverharding aan te brengen met meer dan 100 m² anders dan een bouw-werk.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe opstallen wordt getoetst aan de voorschriften uit dit artikel. Als onderdeel hiervan zullen maatregelen genomen worden voor de toename in verharding, waarbij sprake is van een versnelde afvoer. Hieronder is nader toegelicht welke compenserende maatregelen nodig zijn.

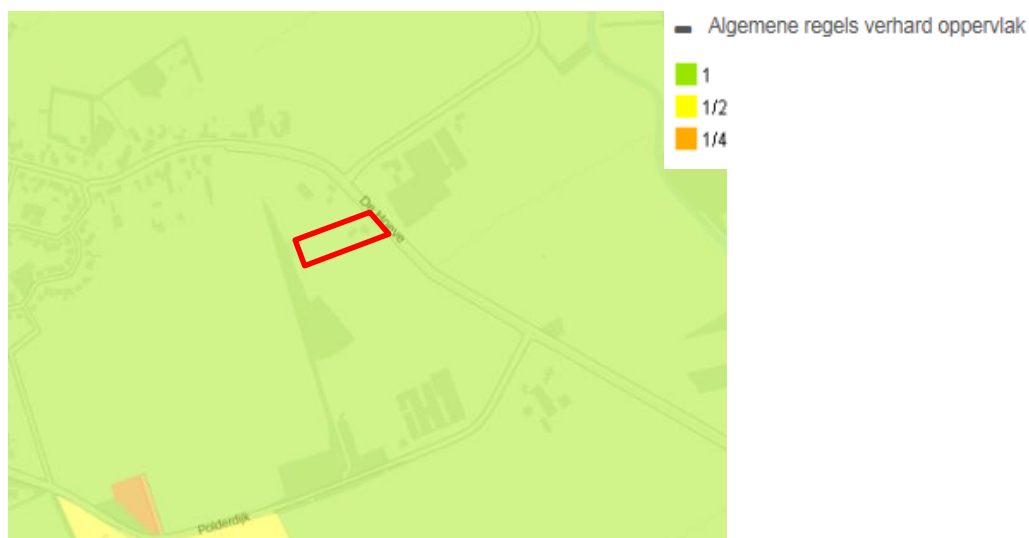
In de beoogde situatie is er een toename van circa 216 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel welke in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{'gevoeligheidsfactor'} \times 0,06 \text{ (m)}$$

De toename verhard oppervlak betreft 216 m². De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart welke bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit

geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (Laag), $\frac{1}{2}$ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt is er voor de locatie aan De Hoeve een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing



Figuur 4.2: Uitsnede kaart 'Gevoeligheidsfactor' Waterschap de Dommel

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³ /ha) welke de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule. Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

$$\text{Benodigde compensatie} = 216 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 12,96 \text{ m}^3 \text{ (afgerond } 13 \text{ m}^3\text{)}$$

De initiatiefnemer is voornemens om een retentievoorziening in de vorm van een retentievijver met natuurlijke oever met een oppervlakte van 330 m² die geschikt is om 13 m³ hemelwater te bergen (zie bijlage 1). Hierdoor wordt uitgesloten dat er negatieve effecten optreden in het attentiegebied en is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De retentievijver wordt volgens de algemene regels van de Keur gerealiseerd (niet dieper dan 1,2 m-mv). Voor extreme situaties wordt een noodoverloop gemaakt.

Conclusie

Het verhard oppervlakte in het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling toe. De benodigde compensatie wordt opgevangen door de beoogde retentievijver welke in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt geborgd. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Door Lycens BV is een vooronderzoek (NEN 5725) uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Zowel de resultaten verkregen uit de historische informatie als het locatiebezoek geven geen aanleiding om te verwachten dat er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging. Dit betekent dat de onderzoekslocatie ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest als onverdacht valt te beschouwen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt in het kader van de uitbreiding met een bijgebouw niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Omgevingstype

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Di-

¹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

rect naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als ‘rustig buitengebied’.

Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging van agrarische grond naar ‘wonen mogelijk gemaakt. Dit wijzigingsplan maakt enkel de bouw van een bijgebouw mogelijk. Omdat de situering van de gevoelige bebouwing (woning met aan-/uitbouwen) niet wijzigt ten opzichte van bedrijven in de omgeving, kan er geconcludeerd worden dat omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een beschermingszone vereisen en die in dit wijzigingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt een bijgebouw mogelijk gemaakt. Dit is geen nieuw geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Conclusie

Er zijn vanuit akoestiek geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan maakt een bijgebouw mogelijk. Dit gebouw is ondergeschikt aan de hoofdfunctie 'wonen'. Er wordt geen wooneenheid toegevoegd. Het plan zal daarom geen effect hebben op de verkeersafwikkeling ter plaatse van het plangebied. Tevens zal het plan geen effect hebben op de verkeersbehoefte.

Conclusie

Er zijn vanuit verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling van een bijgebouw is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de Risicokaart ligt de dichtstbijzijnde inrichting op circa 395 meter. Het betreft hier een propaantank aan de Polderdijk 4, waarvoor een risicoafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand wordt dus ruimschoots voldaan. Daarbij maakt het plan geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het beoogde bijgebouw is ondergeschikt aan de reeds bestaande woning. Het aspect 'externe veiligheid' levert daarom geen belemmeringen op in het kader van deze planontwikkeling.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten voor onderhavig planvoornemen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu

relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie een bijgebouw mogelijk gemaakt op grond die momenteel is bestemd voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling van een bijgebouw valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het ontwikkelen van een bijgebouw, waarvoor agrarische gronden worden bestemd voor wonen. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit wijzigingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu. De beoogde ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie ‘wonen’. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 200 meter ligt een varkenshouderij. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van een bijgebouw mogelijk. Er zullen daarom niet meer mensen op de locatie aanwezig zijn dan voorheen, gezien het bijgebouw ondergeschikt is aan de woning die er al staat. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering.

Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 5 kilometer. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018' onverkort van toepassing verklaard. Alleen de verbeelding is gewijzigd, zoals hierna wordt toegelicht.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie 5' overgenomen en gelden (gedeeltelijk) de (gebieds)aanduidingen conform het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie - 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Agrarisch

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik alsmede tuinen direct grenzend aan het bouwvlak tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak van andere bestemmingen, extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer toegestaan.

Waarde – Archeologie 4 en 5

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

Voor dit wijzigingsplan worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' wordt verstaan.

Van toepassing verklaring

In dit hoofdstuk worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het wijzigingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het wijzigingsplan wordt de bouw van een bijgebouw mogelijk gemaakt. Er behoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld. Dit moet alleen voor bouwplannen die daartoe zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige bouwplan valt niet onder enig in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemd bouwplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

