

ONTWERPBESLUIT

Wijzigingsplan "Houtsestraat 14"

Burgemeester en Wethouders van Meijerijstad,

gezien het verzoek van de fam. Schepens, Houtsestraat 14, 5492 TM Sint-Oedenrode voor de bestemmingswijziging van "Agrarisch (veehouderij)" naar "Bedrijf" ten behoeve van opslag op het perceel plaatselijk bekend Houtsestraat 14, Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, Sectie N nummers 567 en 590.

Overwegende:

- dat dit perceel is opgenomen in het op 15 maart 2012 door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" en daarin de bestemming "Agrarisch" (functieaanduiding: "veehouderij") heeft;
- Deze bestemming is ook van toepassing op de van toepassing zijnde herziening 2, d.d. 25 juni 2016;
- Dat het College van Burgemeester en wethouders bevoegd zijn deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van brandgevaarlijke goederen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.
 - b. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan.
 - c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m².
 - d. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
 - e. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen) zijn toegestaan, alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.
 - f. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
 - g. Detailhandel is niet toegestaan.
 - h. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
 - i. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
 - j. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
 - k. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 - l. De wijziging gaat gepaard 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 overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.
 - m. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
 - n. In aanvulling op het bepaalde onder m mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².

- dat er een wijzigingsplan met betrekking tot het verzoek is aangeleverd, inhoudende een wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Bedrijf" ten behoeve van binnenopslag van statische goederen;
- dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met genoemde bepalingen van artikel 3.6.11 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2";
- dat het op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenst en aanvaardbaar is voor de locatie "Houtsestraat 14" van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" de bestemming te wijzigen;
- dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan niet is gebleken dat provinciale belangen in het geding zijn en dat daarom is afgezien van de vooroverlegverplichting op grond van art. 3.1.1. Bro;
- dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan niet is gebleken dat belangen van het waterschap in het geding zijn en dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak en om die reden is afgezien van de vooroverlegverplichting op grond van art. 3.1.1. Bro;
- dat de waardevermeerdering, op basis van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode', op nihil kan worden gesteld;
- dat het ontwerp van het wijzigingsplan en het ontwerpbesluit voor de duur van 6 weken, vanaf vrijdag 15 december 2017 tot en met donderdag 26 januari 2018, voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis, Stadhuisplein 1 te Veghel, gedurende openingstijden;
- dat belanghebbenden hierdoor in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijzen ten aanzien van het plan kenbaar te maken;
- dat binnen deze periode wel/geen zienswijzen zijn ingediend.....
- dat deze zienswijzen wel/geen aanleiding geven het wijzigingsplan aan te passen.....
- dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie door het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd, zodat door het college van burgemeester en wethouders kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 2 Wro;
- gelet op de bij het wijzigingsplan behorende toelichting;
- gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N :

1. Het wijzigingsplan "Houtsestraat 14" ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen;
2. De planregels uit het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode inclusief herzieningen, overeenkomstig artikel 1, lid a, b en c van de regels behorende bij het wijzigingsplan, van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan "Houtsestraat 14 Sint-Oedenrode" (NL.IMRO.1948.BGO000WP0052017W-ON01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De volgende voorwaarde aan het besluit te verbinden:
 - a. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de locatie "Houtsestraat 14" mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van statische binnenopslag, zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit wijzigingsbesluit.
 - b. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bestemming, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing Houtsestraat 14, d.d.10-08-2017.

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de volgende regels van toepassing:

- a. Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode bij besluit van 15 maart 2012 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP1948.BP2011BUIOUBUGEB11-va01;
- b. Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode bij besluit van 10 juli 2014 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP1948.BP2011BUIOUBUGEB14-va03);

- c. Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode bij besluit van 25 juni 2015 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BP2015BUIOUBUGEB15-vg01.

met dien verstande dat de locatie "Houtsestraat 14" wordt toegevoegd aan de tabel 'Bedrijven', zoals reeds opgenomen in artikel 6 van de onder a, b en c genoemde (herzieningen van de) bestemmingsplannen.

Tabel Bedrijven

Aanduiding	Adres	Huisnr.	Functie	Bedrijfswoning	Opp. (m ²)
'sb – 69'	Houtsestraat	14	Statische opslag	1	760

Artikel 2 Begripsbepaling

In de regels wordt verstaan onder:

Plan: het wijzigingsplan "Houtsestraat 14 " van de gemeente Meierijstad, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948. BGO000WP0052017W-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Houtsestraat 14 " van de gemeente Meierijstad.

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad d.d. (datum) tot vaststelling van het wijzigingsplan "Houtsestraat 14 ".

Artikel 2 Begripsbepaling

In de regels wordt verstaan onder:

Plan: het “wijzigingsplan Houtsestraat 14” van de gemeente Meierijstad, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948. BGO000WP0052017W-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het “wijzigingsplan Houtsestraat 14” van de gemeente Meierijstad.

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad, d.d. (datum) tot vaststelling van het “wijzigingsplan Houtsestraat 14”.

(datum besluit)

burgemeester en wethouders van Meierijstad,

secretaris,

burgemeester,

F. Schriever

P.M. Maas