

Toelichting

Wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Heikampenweg 12/12a

Definitief, juli 2022



Heikampenweg 12/12a te Sint-Oedenrode

1 Inleiding

Het perceel Heikampenweg 12 betreft een voormalig agrarisch bouwvlak. Hierop bevinden zich een (bedrijfs)woning en loodsen. Al jarenlang is in de voormalige agrarische opstallen op het perceel Heikampenweg 12a te Sint-Oedenrode het bedrijf 'Kaptejns Partyverhuur' gevestigd. Dit bedrijf verzorgt alles wat maar te maken heeft met feesten. Denk aan de verhuur van partytenten, tapinstallaties, meubilair, glaswerk en catering. Het gaat ter plaatse hoofdzakelijk om opslag van het materiaal en cateringactiviteiten.

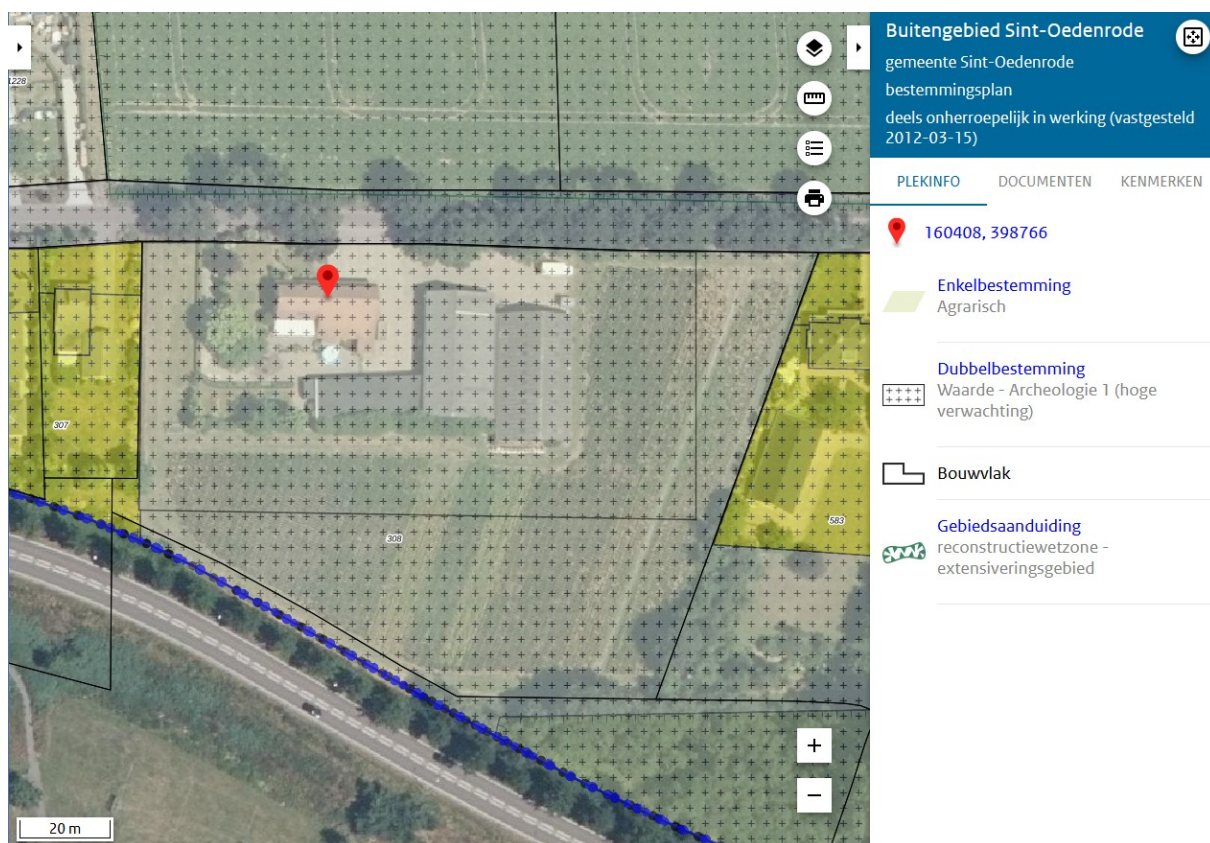
Het niet-agrarisch gebruik is in strijd met de agrarische bestemming uit het verleden.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestaande situatie positief worden bestemd.

In overleg met de Gemeente is afgesteld dat volstaan kan worden met een beknopte onderbouwing.

2 Bestemming

Ter plaatse van het perceel Heikampenweg 12 te Sint-Oedenrode geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.



Heikampenweg 12/12a: Enkelbestemming 'Agrarisch'

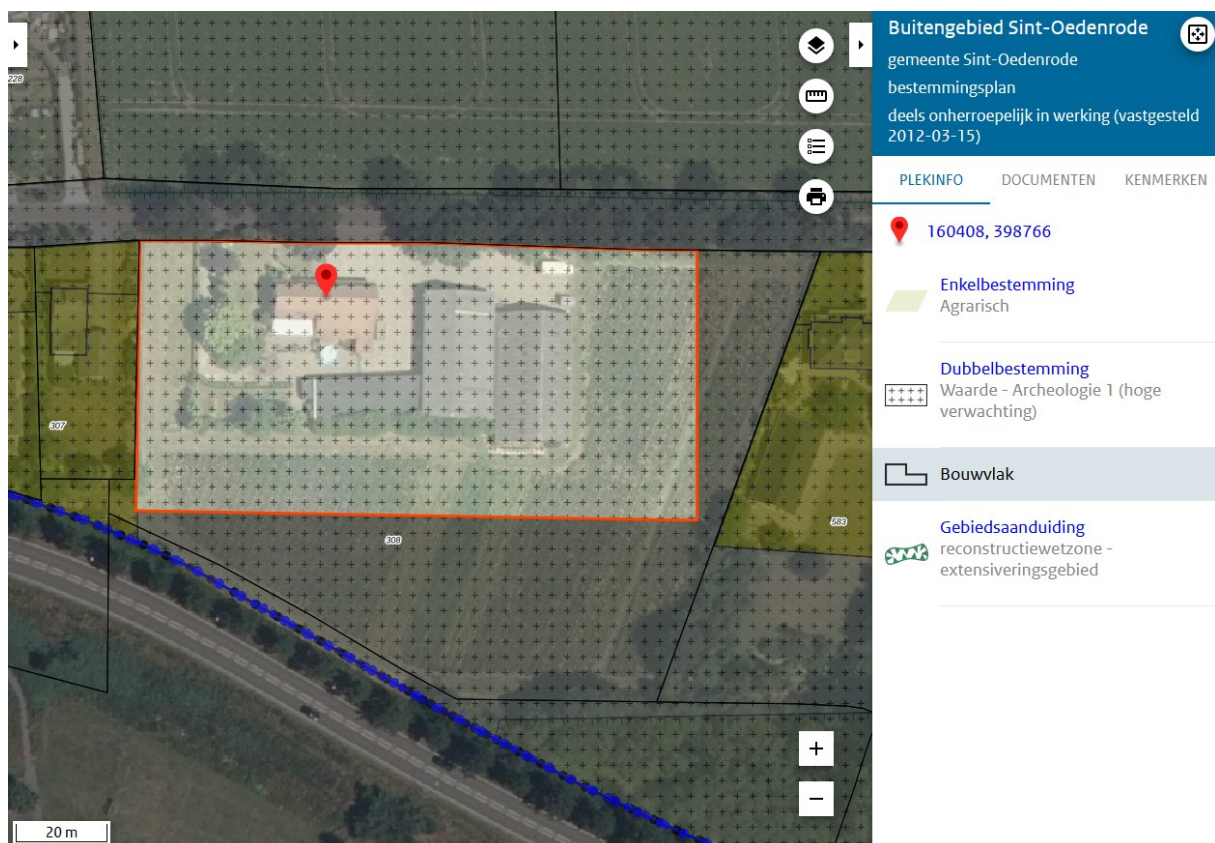
Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3).

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

" ...

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. ...
- c. ...
- d. ...
- e. bedrijfswoningen;
- f. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- g. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- h. mestbewerking voor het eigen bedrijf;
- i. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
- k. waterbassins binnen een bouwvlak of differentiatievlak;
- l. groenvoorzieningen;
- m. extensief recreatief medegebruik.”

Het volledige perceel is vervat in een ‘Bouwvlak’:



Bestemmingsvlak = bestaand bouwvlak

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’ werd vastgesteld op 15 maart 2012. Hoewel de bestemming van het perceel Heikampenweg 12 sindsdien niet werd gewijzigd, werden de bij de bestemming ‘Agrarisch’ behorende regels daarna wel aangepast.

- In 2015 werden begrippen geharmoniseerd. Hiertoe werd het perceel opgenomen in een gebiedsaanduiding ‘overige zone – harmonisatie begrippen’.

- In 2016 werd het perceel onder meer opgenomen in een gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 13'.
- In 2019 werd een 'Paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld.
- In 2018 werd het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' vastgesteld. In deze herziening is artikel 3.6.14 opgenomen, op grond waarvan de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een (zeer) lichte niet-agrarische bedrijfsbestemming.

3 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van de 4^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf (artikel 3.6.14).

Daarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

" ...

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 900 m² mag bedragen.
- b. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
- c. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.
- d. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1) 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.
- e. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
- f. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. 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 6 van de planregels.
- k. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
- l. In aanvulling op het bepaalde onder k mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².

...".

4 Onderbouwing toepassing wijzigingsbevoegdheid

Ad a.

De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 900 m² mag bedragen.

- In 2016 werd het perceel opgenomen in een gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 13'. De wijziging bevindt zich dus binnen een aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- De oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt niet meer dan 900 m².



Oppervlakte bedrijfsbebouwing Heikampweg 12a: circa 850 m²

Ad b.

Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- Verwezen wordt naar het bij dit plan behorende kaartbeeld, waarop het nieuwe bouwvlak is aangegeven.
Hierbij wordt er overigens nogmaals op gewezen dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan het volledige perceel als 'Bouwvlak' was aangegeven.

Ad c.

Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.

- Bij deze wijziging gaat het alleen om de formalisering van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing.

Ad d.

Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1) 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.

- Bij opslag partyverhuur en de catering gaat het om bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 of activiteiten die daar naar aard en invloed op de omgeving mee vergelijkbaar zijn.
- Ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient tussen cateringbedrijven en een 'rustige woonwijk' een afstand van minimaal 30 meter te worden aangehouden. Bij een dergelijke afstand is sprake van een milieucategorie 2-bedrijfsactiviteit. Zie onder meer ABRvS 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:558 (Woerden).
- Aan de minimum afstand van 30 meter ten opzichte van woningen in de omgeving wordt voldaan.



Afstand van bedrijfsgebouwen tot burgerwoningen in de omgeving is ruim voldoende

Ad e.

Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.

- Het beoogde gebruik voorziet niet in buitenopslag of detailhandel.

Ad f.

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

- Het agrarisch bedrijf werd reeds jaren geleden beëindigd.
- Percelen in de directe omgeving hebben een woonbestemming gekregen. Daarmee bestaan er geen mogelijkheden meer om op dit perceel nog een reëel agrarisch bedrijf uit te oefenen. Agrarisch hergebruik is niet meer mogelijk.

Ad g.

Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

- Bij opslag voor partyverhuur en catering gaat het om bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 of om activiteiten die daar naar aard en invloed op de omgeving mee vergelijkbaar zijn.
In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Ad h.

De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- Bij opslag voor partyverhuur en catering gaat het om (zeer) lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ad i.

De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

- In verband met de partyverhuur en catering vinden beperkt verkeersbewegingen plaats in verband met levering en bevoorrading. Dit zijn verkeersbewegingen die eigen zijn aan een lichte bedrijfsactiviteit. Zij hebben geen onevenredige gevolgen voor de woon- en leefkwaliteit voor de in de omgeving aanwezige woningen.

Ad j.

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 6 van de planregels.

- Overeenkomstig de 'Regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' is een Landschapsinvesteringsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de vereiste aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap.

Ad k.

Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- Verwezen wordt naar het bij dit wijzigingsplan behorende kaartbeeld, waarop het nieuwe bouwvlak op maat als zodanig is aangegeven.

Ad l.

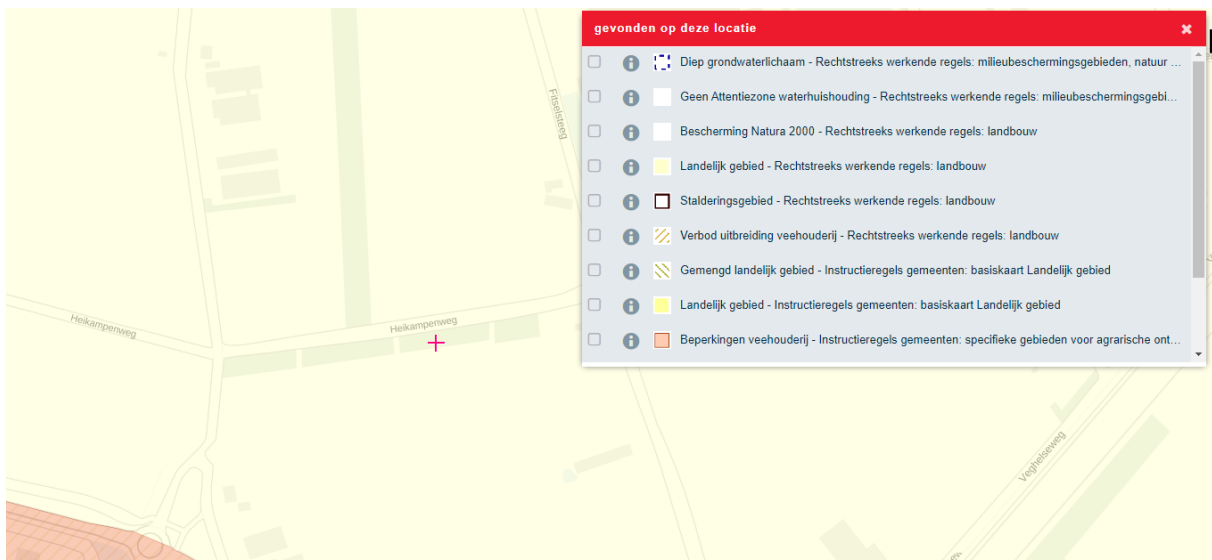
In aanvulling op het bepaalde onder k mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².

- Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' bedraagt niet meer dan 5.000 m². De rest van het perceel krijgt een bestemming 'Natuur' waarbinnen de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

5 Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 3 januari 2020. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat 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. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.



Figuur: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor burgers en bedrijven. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. De zogenaamde instructieregels gelden voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop de planlocatie weergegeven.

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk gebied en meer specifiek het Gemengd landelijk gebied. Het provinciaal beleid maakt het mogelijk dat niet-agrarische functies in Landelijk gebied zich kunnen vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afwijking te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Volgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

Volgens artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied' kan een bestemmingsplan (wijzigingsplan) onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Deze voorwaarden zijn erop gericht ervoor te

zorgen dat deze niet-agrarische functies en activiteiten passen in de omgeving. Er dient onder andere te worden gekeken naar aspecten als mobiliteit en leefbaarheid. De vestiging dient bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Er is sprake van een gebied met een verweving van functies en een mix van bedrijf, agrarisch en wonen. Het plan heeft verder geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Er vindt geen splitsing plaats op de planlocatie.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

In de beoogde situatie wordt de huidige bebouwing in gebruik genomen ten behoeve van opslag. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

Het betreft opslag ten behoeve van een cateringbedrijf. Er is geen sprake van bovengenoemde aspecten.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde ontwikkeling betreft geen detailhandelsvoorziening of voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg. De gemeente heeft in haar bestemmingsplan een maximale omvang aan bedrijfsbebouwing van 900 m² in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hier wordt aan voldaan. De maximale oppervlakte in gebruik voor statische opslag wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Er mag volgens de regels van de provinciale verordening verder geen sprake zijn van een splitsing van het bouwperceel, kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. Daarvan is hier geen sprake. Het plan voldoet aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.1 Ontwikkelrichting Gebied

In de Interim omgevingsverordening is een aantal specifieke regelingen opgenomen voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Belangrijkste regelingen zijn:

1. De vestiging van een niet-agrarische functie;
2. Ruimte-voor-ruimte;
3. Staldering.

De vestiging van een niet-agrarische functie

De opgenomen regeling maakt een gedifferentieerd beleid met maatwerk mogelijk waarbij afhankelijk van de functie, het gebied, ligging ten opzichte van het stedelijk gebied of juist natuurgebied een invulling wordt gegeven. Twee basisprincipes staan centraal:

1. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
2. De ontwikkeling heeft een bij de omgeving passende omvang.

Ontwikkelingsrichting

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afwijking te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Verder volgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

De ontwikkelingsrichting is geen omgevingsvisie. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen, in een (beleids)programma voor het landelijk gebied, als motivering van het vaststellingsbesluit of als paragraaf binnen de omgevingsvisie. Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het

toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Vanuit het karakter van voorzieningen zijn sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen of bij waterrecreatie.

Passende omvang

De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. Van gemeenten wordt verwacht dat zij daarvoor beleid ontwikkelen in de ontwikkelingsrichting die zij opstellen. Voorheen gold een omvang van 5000 m². In veel situaties werd die omvang als te ruim ervaren, terwijl in sommige gevallen juist een iets ruimere omvang aanvaardbaar was. In de bepalingen is opgenomen wat voor enkele voorzieningen verstaan wordt als passend in de omgeving. Uitgangspunt is dat de omvang wordt bepaald op grond van wat in redelijkheid nodig is voor de functie waarbij er substantiële sloop plaatsvindt. De gemeente weegt de passende omvang, rekening houdend met de omgeving en aspecten als verkeersaantrekkende werking, af en legt dit vast in het bestemmingsplan.

Overige voorwaarden

Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de ruimtelijke ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. Het steeds opnieuw toestaan van uitbreiding leidt in het algemeen tot ongewenste situaties. Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.

Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging is splitsing van het bouwperceel niet mogelijk. Binnen 1 bouwperceel is het wel mogelijk dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw, of meerdere (kleinschalige) functies, zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. De IOV staat daaraan niet in de weg. Het is echter niet mogelijk en gewenst dat voor ieder van de bedrijven of voor ieder van de functies een zelfstandig bouwperceel wordt opgenomen. Desgewenst kan binnen het bouwperceel wel gewerkt worden met aanduidingen voor diverse functies.

Niet gewenste functies

De eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een kantoor met een baliefunctie, Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in stedelijk gebied. Daarnaast zijn de vestiging van mestbewerking of lawaaisport op basis van de Interim omgevingsverordening uitgesloten.

Doorwerking plangebied

Het deel van de Heikampenweg waarin Heikampenweg 12 is gelegen kan, vanwege de ligging tegen de kom en de aanwezigheid van bebouwing, als een kernrandzone worden beschouwd. Er is sprake van een gebied met een verweving van functies en een mix van bedrijf, agrarisch en wonen.

De bedrijvigheid die wordt beoogd is kleinschalig en past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

De opslag en stalling vinden plaats in bestaande gebouwen en niet op open terrein. Er is geen sprake van een onevenredige publieksaantrekkende werking. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het plan heeft verder geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

De functie is passend binnen het karakter van landelijke omgeving. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse. Bestaande bebouwing blijft in stand. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

Conclusie is dat de wijziging niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

6 Landschappelijk inpassingsplan

In opdracht van 'Kaptejns Partyverhuur' en de eigenaar van het perceel, de heer J. van Rooij, is door 'h8 ontwerp bureau' een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Dit Landschappelijk inpassingsplan voorziet in de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van het wijzigingsplan voorzien in de borging van de realisering van dit Landschappelijk inpassingsplan.