

Bestemmingsplan Steegstraat 8 Herkenbosch

Toelichting

NL.IMRO.1669.BPHKB2019STEEGSTR8-VG01

21-10-2019

L. van Melick

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	3
2. Situatiebeschrijving	4
2.1 Locatiebeschrijving	4
2.2 Bestemmingsplan	5
3. Planbeschrijving	6
3.1 Beoogde situatie	6
3.2 Landschappelijke inpassing	7
4. Randvoorwaarden	8
4.1 Beleid	8
4.2 Milieu	8
4.3 Economische uitvoerbaarheid	8
5. Juridische aspecten	9
5.1 Inleiding	9
5.2 Regels	9
5.3 Procedure	9
5.4 Zienswijzen	9

Bijlage:

1. Toelichting omgevingsvergunning Steegstraat 8 Herkenbosch

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Steegstraat 8 in Herkenbosch is een agrarisch bedrijf gelegen waarvan de exploitatie bestaat uit het telen van diverse gewassen, waarbij de teelt van asperges de hoofdtak is.

Vanwege de omvang van het teeltplan bestond de behoefte om meer ruimte te creëren voor de stalling van machines en werktuigen en de opslag van hulpmateriaal en fust.

De bedrijfslocatie is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” en heeft de bestemming “agrarisch” met daarop aangeduid een bouwvlak. Een deel van het perceel heeft de bestemming “Wonen”. Op dit gedeelte van het perceel heeft de eigenaar van de locatie Steegstraat 8 recentelijk een omgevingsvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van zijn bedrijfsbebouwing.

Om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing binnen de woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar te achten is het noodzakelijk dat er gekeken wordt naar kwaliteitsverbetering in de directe nabijheid. Dat is gevonden in de verkleining van het agrarisch bouwvlak dat gelegen is aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie. Ter plaatse van dat bouwvlak geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening”.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Steegstraat 8 in Herkenbosch. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Melick, sectie C nummers 1770 en 2543 en sectie H, nummer 457.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Steegstraat 8 Herkenbosch

1.3 Doel

Doel van onderhavig onderhavig bestemmingsplan is het toevoegen van een agrarische bestemming met bouwvlak ter plaatse van de te realiseren nieuwe bedrijfsbebouwing en het saneren van een gedeelte van het agrarisch bouwvlak in het buitengebied.

2. Situatiebeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

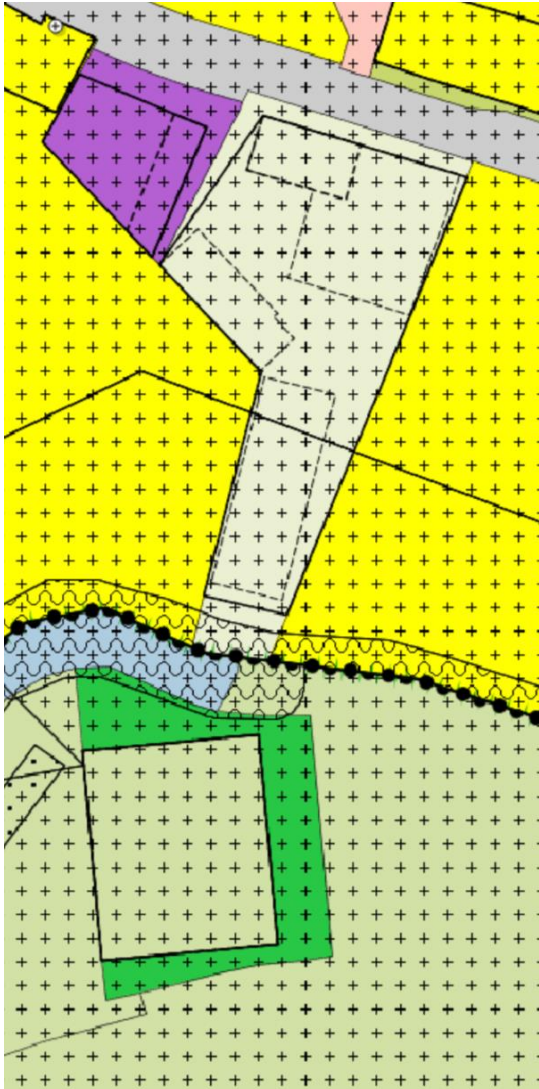
Onderhavige locatie betreft een agrarisch bedrijf dat voor het overgrote deel gelegen is in de kern van Herkenbosch aan de Steegstraat 8. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen is de agrarische bedrijfslocatie uitgebreid naar het buitengebied en is een agrarisch bouwvlak van ca. 750 m² toegevoegd aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie. Beide agrarische bouwvlakken zijn met een koppelteken planologisch aan elkaar verbonden. Tussen de beide bouwvlakken in stroomt een beek, de Herkenbosscher Leigraaf.



Figuur 2: Kadastrale kaart Steegstraat 8 Herkenbosch

2.2 Bestemmingsplan

De agrarische bedrijfslocatie Steegstraat 8 is gelegen binnen de bestemmingsplannen “ 1^e herziening Kernen Roerdalen” en “Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening”.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan

Het noordelijk deel kent de enkelbestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 4”. Een gedeelte van het noordelijke deel heeft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5”. Tevens kent dit gedeelte de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Roerdalslenk III” en is er een bouwvlak aanwezig.

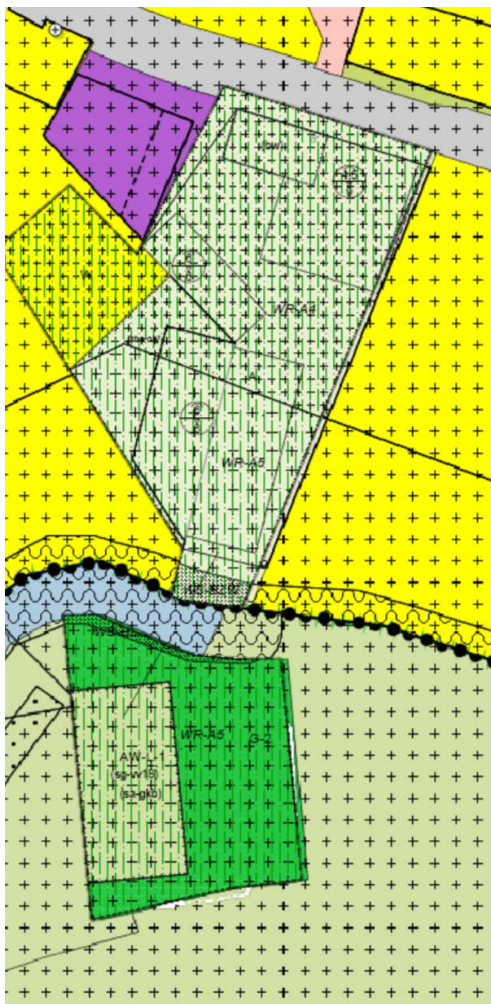
Het zuidelijk deel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening”. Ter plaatse gelden daar de enkelbestemmingen “Agrarisch met waarden – landschapswaarden – 1”, “Groen – 2” en “Water” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 5” en “Waterstaat – beschermingszone”. Op het agrarisch bestemde gedeelte is een bouwvlak aanwezig. Eveneens is de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Roerdalslenk III” van toepassing. Tevens kent dit deel van het plangebied nog de functieaanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – gekoppeld bouwvlak” en “specifieke vorm van groen – voorwaardelijke verplichting 18”.

3. Planbeschrijving

3.1 Beoogde situatie

De eigenaar van de locatie Steegstraat 8 in Herkenbosch heeft recentelijk een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ter plaatse van de woonbestemming in het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”. Om de realisering van de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken is een procedure opgestart voor een zogenaamde ruimtelijk onderbouwde omgevingsvergunning (vergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo).

Met initiatiefnemer is afgesproken dat de realisering van bedrijfsbebouwing ruimtelijk alleen aanvaardbaar is als elders gezocht wordt naar een kwaliteitsverbeterende maatregel. Deze maatregel is gevonden in het verkleinen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening”. Omdat het saneren van een agrarisch bouwvlak niet kan middels een zogenaamde ruimtelijk onderbouwde omgevingsvergunning wordt dit bestemmingsplan separaat in procedure gebracht. De ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van de realisering van de bedrijfsbebouwing is separaat als bijlage toegevoegd (bijlage 1).



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Steegstraat 8 Herkenbosch’.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het agrarisch bouwvlak in het buitengebied. Dit landschappelijk inpassingsplan blijft ook integraal onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan en is als kwalitatieve verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Om die reden krijgt het deel van het agrarisch bouwvlak dat komt te vervallen de bestemming 'Groen – 2'.

4. Randvoorwaarden

4.1 Beleid

Voor de motivering van het Rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid wordt verwezen naar de toelichting behorende bij de omgevingsvergunning in bijlage 1.

4.2 Milieu

Voor de motivering van de relevante milieuaspecten wordt verwezen naar de toelichting behorende bij de omgevingsvergunning in bijlage 1.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Gemaakte kosten moeten worden vastgesteld. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich uitsluitend op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het planologisch vertalen van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisering van bedrijfsbebouwing en het saneren van een gedeelte van het agrarisch bouwvlak in het buitengebied. Voor de gemeente zijn aan het planvoornemen geen noemenswaardige kosten verbonden. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het wettelijk kader voor de vaststelling van een bestemmingsplan vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels die samen het juridische deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast bevat het bestemmingsplan onderhavige toelichting waarin het planvoornemen nader is gemotiveerd.

5.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Inleidende regels
 - Begrippen
 - Wijze van meten
2. Bestemmingsregels
 - Agrarisch
 - Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1
 - Wonen
 - Groen – 2
 - Waarde – Archeologie 4
 - Waarde – Archeologie 5
 - Waterstaat – Beschermingszone water
3. Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene aanduidingsregels
 - Algemene wijzigingsregels
4. Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

5.3 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Ontwerp – bestemmingsplan
Publicatie en inzage voor een periode van 6 weken
Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad
2. Vaststelling bestemmingsplan
Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
Publicatie en inzage gedurende de beroepstermijn van 6 weken
3. Beroep
Beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
4. Inwerkingtreding bestemmingsplan
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend).

5.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 5 september tot 17 oktober ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.