

Bestemmingsplan Buitengebied/ maatschap Visser-Mijs, Dominepad 8 te Hoogeloon.

Aanleiding

Maatschap Visser-Mijs is een agrarisch bedrijf, dat zich in hoofdzaak bezighoudt met de intensieve veehouderij (varkens). Belangrijk is om vast te stellen dat het bedrijf zich ook in de toekomst primair zal richten op deze tak van bedrijvigheid en daaruit het hoofdkomen zal genereren. Om deze reden is recent een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe varkensstal.

Sinds een periode van ca. 10 jaren beschikt het bedrijf over materieel, dat naast gebruik voor eigen doeleinden, tevens kan worden ingezet voor ondersteuning van andere (agrarische) bedrijven. Het feit dat deze activiteiten van ondergeschikte betekenis zijn ten opzichte van de intensieve veehouderij, blijkt uit de op 15 augustus 2007 afgegeven milieuvergunning. Deze vergunning bevat in hoofdzaak voorschriften c.a. voor wat betreft het houden van varkens, terwijl op de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen de werktuigenbergingen en werkplaats voor stalling en onderhoud van bovengenoemd materieel, expliciet staan aangegeven. Tevens zijn voor de aanverwante activiteiten voorschriften in de milieuvergunning opgenomen.

Beoordeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2009'.

Het perceel van Maatschap Visser is volgens het nieuwe bestemmingsplan gelegen in 'verwevingsgebied' en heeft daarin de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De Maatschap Visser kan zich goed vinden in deze bestemmingsregeling, mits er daarbij vanuit kan worden gegaan dat de nevenactiviteiten, zoals hierboven omschreven, daarmee in overeenstemming zijn.

Anderzijds denkt maatschap Visser voldoende argumenten te hebben op grond waarvan voor haar perceel voor de nevenactiviteiten een positieve functieaanduiding kan worden opgenomen. Hieronder wordt kort ingegaan op deze argumenten.

1. Omgeving Dominepad.

Naast 3 agrarische bedrijven, waaronder die van Maatschap Visser, kenmerkt de straat Dominepad zich door de aanwezigheid van verschillende andere functies.

Komende vanuit het centrum van Hoogeloon liggen aan de rechterzijde op de 1^{ste} plaats de voetbalvelden van Hoogeloon. Direct aansluitend is een houtconserveringsbedrijf (bestemming 'bedrijf') aanwezig, dat tevens ziet op detailhandel. Verderop bevindt zich een gemengd bedrijf dat zich richt op de reparatie van werktuigen en landbouwmachines en kantoor. Tegenover de voetbalvelden (perceel Dominepad 5/ Peeters) bevindt zich een voormalige champignonkwekerij waarbij rekening moet worden gehouden met functiewijziging. Aan het adres Dominepad 6 is een boerenbondwinkel gevestigd. Tot slot is in de directe nabijheid van Het Dominepad, aan de Molenweg 3 het loonbedrijf Waterschoot gevestigd.

Indachtig deze verschillende functies, op korte afstand van elkaar, zijn er voldoende argumenten aanwezig op grond waarvan aan de werktuigenberging(en) en werkplaats, aanwezig binnen het bouwblok van maatschap Visser, een gepaste/ geschikte aanduiding kan worden toegekend.

2. Overige bedrijven in het buitengebied.

In het buitengebied bevinden zich tevens diverse niet-agrarische bedrijven waaraan medewerking is verleend terwijl er sprake is van dezelfde planologische omstandigheden als bij maatschap Visser. Het betreft de volgende 3 bedrijven:

- a. Vrijssen en Zn., loon- en grondverzetbedrijf, gevestigd De Gagelvelden 1 te Casteren.
- b. Cultuurtechnisch bedrijf De Beijer, Castersedijk 26 te Hapert.
- c. Asbest Sanering Hapert, Castersedijk 16 te Hapert.

3. Toe te passen beleid volgens de plantoelichting.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting ('uitwerking van de visie') wordt onder punt 6.5. 'niet-agrarische bedrijven' vermeld dat dergelijke bedrijven een passende bestemming krijgen, met in principe een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Aangezien de nevenactiviteiten van maatschap Visser, zij het in beperkte mate, reeds ruim 10 jaren plaatsvinden, is het alleszins reëel om daarvoor eveneens een passende bestemming op te nemen.

Indien het gemeentelijk beleid erop is gericht om niet-agrarische bedrijven zoveel mogelijk te weren uit het buitengebied, is het op zich opvallend dat het bestemmingsplan de mogelijkheid kent om middels een wijzigingsbevoegdheid het ene niet-agrarisch bedrijf om te schakelen naar een ander niet-agrarisch bedrijf, mits de milieubelasting niet toeneemt.

De provincie Noord-Brabant stelt zich op het standpunt dat bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, in beginsel moeten worden geweerd uit het buitengebied. Het streven is erop gericht dergelijke bedrijvigheid te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Voor de verplaatsing of de sanering van bestaande situaties staan echter onvoldoende financiële middelen ter beschikking. Derhalve moet volgens de provincie voor alle niet-agrarische bedrijven afzonderlijk worden bekeken of een positieve bestemming mogelijk is.

Bij toepassing van dit provinciaal beleid op de situatie Maatschap Visser kan het volgende worden vermeld:

1. Op de eerste plaats hebben de nevenactiviteiten een (zeer) beperkte omvang.
2. Verder zien de betreffende activiteiten primair op ondersteuning van overige agrarische bedrijven en is deze vorm van bedrijvigheid planologisch gezien (door het toekennen van een positieve aanduiding) inpasbaar in het bestemmingsplan Buitengebied.
3. Indien al sprake zou zijn van een 'te saneren' situatie dient te worden bedacht dat de betreffende activiteiten zich reeds lange tijd voordoen, zonder klachten uit de omgeving en overeenkomstig een geldende milieuvergunning.

Resumé

De initiatiefnemer stelt voor om aan een beperkt deel van de gebouwen staande binnen het bouwblok van maatschap Visser een positieve aanduiding toe te kennen. Indien dat op basis van goede argumenten niet zou kunnen lukken, is het zaak dat partijen samen vaststellen dat de betreffende nevenactiviteiten als passend kunnen worden beschouwd in de nieuwe bestemmingsregeling van het plan Buitengebied 2009.

Nu bestaat de kans deze aangelegenheid van overigens geringe omvang c.q. betekenis goed te regelen, waarmee verdere discussie in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt voorkomen.

Gemeentelijk standpunt

Gemeentelijke bereidheid om aan de nevenactiviteiten van genoemde maatschap een positieve bestemming toe te kennen.

Deze nevenactiviteiten zien in hoofdzaak op het in opdracht van andere bedrijven c.q. particulieren verrichten van loonwerk in de particuliere sector en daarnaast, indien aan de orde, in de publieke sector. In de lijn en de geest van de aanduidingen volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2009' benaderd de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- loonbedrijf' de activiteiten van Maatschap Visser-Mijs het beste.

Activiteiten

De betreffende activiteiten concentreren zich in een 2-tal bedrijfsgebouwen staande op het bedrijfsperceel aan het Dominepad 8. Achter het woonhuis bevindt zich een werktuigenberging annex werkplaats met een oppervlakte van ca. 56 meter x 12 meter (gebouw A). Daarnaast is verderop achter een bestaande stal een machineberging aanwezig met een oppervlakte van ca. 30 meter x 18 meter (gebouw B). Beide gebouwen worden overigens voor een deel tevens gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het verzoek is om aan beide gebouwen een gebiedsaanduiding toe te kennen.

Daarnaast is er een uiterst beperkte behoefte aan buitenopslag. Deze opslag wordt bij voorkeur gerealiseerd aan de achterzijde van gebouw A en heeft een beoogd oppervlak van ca. 60 meter x 35 meter.

Tot slot

De gemeente heeft besloten om een aanduiding op de plankaart op te nemen die correspondeert met de functie c.q. huidig gebruik.