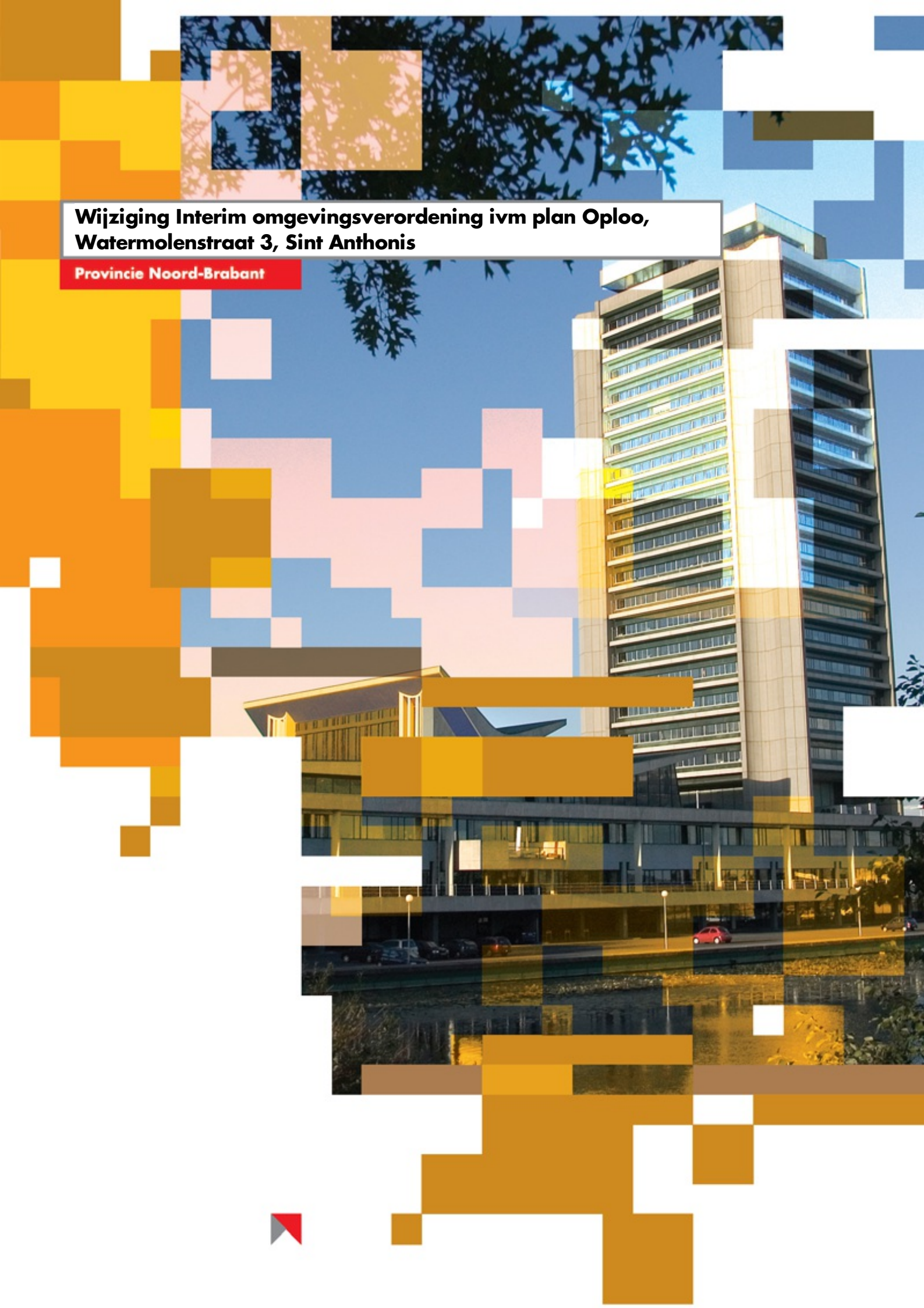




# **Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo, Watermolenstraat 3, Sint Anthonis**

**Provincie Noord-Brabant**





## Inhoudsopgave

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                              | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Algemene regels</b>                                         | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begripsbepaling                                                  | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b>  | <b>5</b>  |
| Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden                                     | 5         |
| <b>Hoofdstuk 3 Slotbepalingen</b>                                          | <b>5</b>  |
| Artikel 3 Inwerkingtreding                                                 | 5         |
| Artikel 4 Citeertitel                                                      | 5         |
| <b>Toelichting</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan</b>                                   | <b>6</b>  |
| 1.1 Beschrijving van het plan                                              | 6         |
| 1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening                             | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Herbegrenzing</b>                                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Procedure                                                              | 6         |
| 2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing                               | 7         |
| 2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Oploo, Watermolenstraat 3 | 7         |
| <b>Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b>              | <b>8</b>  |
| 3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen                                         | 8         |
| 3.2 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen           | 9         |
| <b>Bijlage(n)</b>                                                          | <b>10</b> |
| <b>Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening</b>          | <b>11</b> |
| Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden       |           |
| Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek                                 |           |
| Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar             |           |



## **Regels**

### **Hoofdstuk 1 Algemene regels**

#### **Artikel 1 Begripsbepaling**

In deze verordening wordt verstaan onder:

##### **1.1 wijzigingsverordening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB1702Watermst3-va01, met de bijbehorende regels.

### **Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden**

In verband met het bestemmingsplan Oploo, Watermolenstraat 3 wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van het volgende werkingsgebied gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

##### **2.1 Verstedelijking afweegbaar**

###### **2.1.1 Toevoeging**

Nabij de Watermolenstraat 3 te Oploo wordt 'Verstedelijking afweegbaar' toegevoegd;

### **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

#### **Artikel 3 Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

#### **Artikel 4 Citeertitel**

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo, Watermolenstraat 3, Sint Anthonis

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan**

#### **1.1 Beschrijving van het plan**

Met dit plan wordt een melkrundveehouderij gesaneerd die zo dicht bij stedelijk gebied is gelegen, dat deze niet meer als passend in de omgeving kan worden beschouwd. Om een einde te maken aan de ongewenste functie is gezocht naar een alternatief dat aansluiting zoekt met de dorpskern en tevens past binnen het aangrenzende landelijke gebied. Een kleine woningbouwontwikkeling is het meest passend en maakt de sanering van de melkrundveehouderij ook financieel uitvoerbaar. Ter plaatse van de huidige boerderij zijn maximaal 18 wooneenheden voorzien in de vorm van een gedifferentieerd woonprogramma. Hierbij is dit concept uniek aangezien hier de sociale cohesie binnen het plan voorop staat met gezamenlijke voorzieningen, een centraal paviljoen en een centraal plein met moestuin. Het beheer van het openbare gebied vindt plaats door en voor de inwoners van dit plangebied. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

#### **1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening**

De gronden aan de zuidzijde van de kern Oploo zijn gelegen in het Landelijk Gebied. Dit betekent dat een stedelijke ontwikkeling is uitgesloten binnen dit gebied. Onderhavig bestemmingsplan kan geen doorgang vinden zolang enkel het werkingsgebied Landelijk gebied hier van toepassing is.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de IOV.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Hoofdstuk 2 Herbegrenzing**

#### **2.1 Procedure**

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van 'Verstedelijking afweegbaar' in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 15 juni 2021 tot en met 27 juli 2021. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn geen reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzing in de IOV.

## **2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing**

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Oploo, Watermolenstraat 3 en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze doorvertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

## **2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Oploo, Watermolenstraat 3**

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Watermolenstraat 3 te Oploo komen wij tot een positief oordeel.

Het plan voorziet in een goede onderbouwing aan de voorwaarden die gelden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.42 IOV) en de afwijkende regels verstedelijking afweegbaar (art. 3.43 IOV). Daarnaast voldoet de onderbouwing aan artikel 5.3 lid 4 van de IOV.

### **Duurzame stedelijke ontwikkeling,**

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen 'Stedelijk gebied' geen ruimte bestaat om deze ontwikkeling volledig op te nemen.

Een analyse op basis van de lagenbenadering heeft eerder ten grondslag gelegen aan de met een aanduiding in de Interim omgevingsverordening ruimte opgenomen gebieden 'Verstedelijking afweegbaar', waarbij met name aan de onderste laag aandacht is besteed. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om voor stedelijke ontwikkelingen de grens van het 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar' aan te passen. Het ligt voor de hand dat in zo'n geval ook op basis van een lagenbenadering onderbouwd moet kunnen worden dat de ontwikkelingsrichting aanvaardbaar is. Naar mate de ontwikkeling omvangrijker is, worden er ook zwaardere eisen gesteld aan de motivering.

### **Lagenbenadering,**

In dit geval gaat het om een kleinschalig initiatief dat zal leiden tot een beperkte aanpassing van de grens van het 'Verstedelijking afweegbaar' in de Interim omgevingsverordening. Met dit plan wordt een melkrundveehouderij gelegen tegen de kern Oploo opgeheven. De agrarische bebouwing ten behoeve van deze functie samen met de planologische procedure regelt de opheffing van dit bouwperceel. Bovendien wordt een bijzonder woonconcept toegevoegd aan Oploo waarin sociale cohesie wordt bevorderd. De herontwikkeling van dit bouwperceel voorziet daarmee in een gewenste ontwikkeling op een goede locatie.

Wij zijn met de gemeente van oordeel dat sprake is van een aanvaardbare uitbreidingsrichting

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Het plan voorziet in het hergebruiken van een bestaand bouwperceel ten behoeve van een melkveehouderij. De melkveehouderij grenst direct aan de kern Oploo en kan voor overlast zorgen. Met deze ontwikkeling wordt het bouwperceel gebruikt ten behoeve van woningbouw voor de kern Oploo (gemeente Sint Anthonis).

### **Kwaliteitsverbetering**

Een meerwaardeberekening is opgenomen in de plantoelichting en een landschappelijke inpassing is opgenomen bij de planregels (bijlage 1 en 2) en wij kunnen ons hierin vinden.

## **Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

### **3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen**

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Oploo, Watermolenstraat 3 vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het Landelijk Gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke



besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

### **3.2 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen**

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Verstedelijking afweegbaar;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

## **Bijlage(n)**

## **Bijlage 1   Relevante artikelen Interim omgevingsverordening**

### **Hoofdstuk 1      Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden**

#### **Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden**

##### **lid 1**

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

##### **lid 2**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

##### **lid 3**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

##### **lid 4**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

## **lid 5**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

## **Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek**

### **Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek**

#### **lid 1**

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

#### **lid 2**

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

#### **lid 3**

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

#### **lid 4**

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

#### **lid 5**

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

## **Hoofdstuk 3      Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar**

### **artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar**

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.







**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

