

Gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'De Wolfspuiten 7, Aarle-Rixtel'

Datum

1 maart 2023

Ons kenmerk

C2310100/5226402

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(06) 52 78 36 38

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'De Wolfspuiten 7, Aarle-Rixtel' ligt tot en met 2 maart 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp De Wolfspuiten 7, Aarle-Rixtel voorziet in de omzetting van de bestemmingen Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij, nertsenfokkerij) en Agrarisch naar de bestemmingen Bedrijf voor een niet-agrarische functie en Natuur. Het plangebied is gelegen in werkingsgebied Gemengd landelijk gebied.

Vooroverleg

Voor onderhavige ontwikkeling is geen voorontwerp ter beoordeling aangeboden. Hoewel het e-formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' aangaf dat er geen aanleiding was tot het maken van opmerkingen had het aanmelden van het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg, gelet op de omvang van het bouwperceel boven de 5000 m2, wel in de rede gelegen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

De nieuwe bedrijfsbestemming kent diverse functie-aanduidingen zoals te zien is op de Verbeelding bij dit ontwerp. De bestemming Agrarisch- agrarisch bedrijf wordt volledig omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De agrarische gebiedsbestemming binnen het plangebied wordt grotendeels omgezet naar de bestemming Natuur maar aan een klein deel wordt tevens de niet-agrarische bedrijfsbestemming met de functie-aanduiding "bestaande bebouwing" toegekend. Onderhavig plan betreft dus de vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied zoals uitgewerkt in artikel 3.73 van de IOV. Onze inhoudelijke reactie ten aanzien van deze ontwikkeling is onderstaand opgenomen.

Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.73 van de IOV bepaalt aan welke voorwaarden moet worden voldaan als een niet-agrarische functie wordt gevestigd op een bestaand bouwperceel in het Landelijk gebied.

Artikel 3.73 van de IOV kent o.a. de voorwaarden dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat sprake moet zijn van kleinschalige bedrijvigheid die naar aard en schaal passend is in de omgeving. Met dit plan wordt voorzien in een bedrijfsbestemming van ruim 10.000 m² waarbinnen een bouwvlak is opgenomen van ruim 8.000 m² en tevens alle bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd.

In de toelichting op artikel 3.73 IOV wordt o.a. duidelijk gemaakt dat hier sprake moet zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waarbij de voorheen geldende afmeting van 5000 m² nog altijd richtinggevend is bij het bepalen van een afwijkende omvang. Wij achten een dusdanig afwijkende omvang, mede met het oog op nut en noodzaak van de functie en gelet op de goede omgevingskwaliteit redelijkerwijs niet te onderbouwen aan de hand van het beleid van de gemeente en de ontwikkelingsrichting van het gebied en ligt vestiging op een bedrijventerrein voor de hand. In verband hiermee merken wij op dat de oppervlakte bedrijfsbebouwing een veelvoud betreft van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarin wordt bepaald dat het oppervlak aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m².

Het plan is in onze ogen niet in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 3.73 van de IOV. Wij verzoeken u de ontwikkeling nader in ogenschouw te nemen en bij te stellen.

Daarnaast geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering

Datum

1 maart 2023

Ons kenmerk

C2310100/5226402

van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt grotendeels ingezet door de omzetting van het boomteelt perceel naar natuur. Daarbij worden echter bestaande opstallen binnen dit perceel gehandhaafd. Sanering van deze opstallen zou juist bijdragen aan de kwaliteit van het natuurperceel. Daarnaast wordt binnen deze bestemming "parkeren" mogelijk gemaakt en wordt hier tevens voorzien in een "erftoegangsweg". Ook gezien het feit dat deze bestemming is gelegen in de direct nabijheid en zelfs direct grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) zijn dergelijke gebruiksmogelijkheden zeker niet wenselijk.

De berekende vereiste tegenprestatie bedraagt 95.500 euro. Van dit bedrag wordt 72.000 euro volledig meegenomen in de berekening voor de afwaardering van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Natuur. Van dit bedrag mag echter slechts 20 procent worden meegenomen in de berekening (20 % van 72.000 = 14.400 euro). Mocht er echter "NNB-waardige natuur" worden gerealiseerd aangrenzend aan gerealiseerde NNB waardoor de ecologische structuur robuust wordt versterkt, dan kan de afwaardering van die gronden (bestemmingswaarde) volledig worden meegenomen in de berekening. Gelet op de genoemde gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming Natuur is van deze situatie echter geen sprake.

Als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap voorziet het plan in een landschappelijke inpassing. In artikel 8.2 van de planregels is voor realisatie en duurzame instandhouding een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen. Hierbij wordt echter geen termijn gesteld waarbinnen deze landschappelijk inpassing gerealiseerd moet zijn. Een redelijke termijn (maximaal 2 jaar) dient in dit artikel te worden opgenomen. Daarnaast adviseren wij in dit artikel "gronden" te vervangen door "gronden en bouwwerken".

Gelet op het vorenstaande achten wij het plan ook in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u het plan zoals het nu voorligt niet verder in procedure te brengen. Wij verzoeken u de ontwikkeling nader in ogenschouw te nemen, nader te onderbouwen en met name qua omvang van de activiteiten bijstellingen te doen.

Datum

1 maart 2023

Ons kenmerk

C2310100/5226402

Datum

1 maart 2023

Ons kenmerk

C2310100/5226402

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is positioned above the printed name.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.