Zaaknummer: 45638-2021
Documentnummer: 45638-2021:168453

Raadsvergadering d.d. 21 juli 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening De Biezen 3"

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Verklaren dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening De Biezen 3" met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBGDeBiezen3-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijk Domein) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor het perceel De Biezen 3 in Aarle-Rixtel wordt een bestemmingsplan voorbereid. Dit plan voorziet in het planologisch duurzaam vastleggen van alle bestaande en beoogde activiteiten en bouwwerken. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- correcte bestemming van de hoofdactiviteit, te weten een productiegerichte paardenhouderij met een handels- en africhtingsstal en kleine pensionstalling;
- toevoeging van logiesmogelijkheden als nevenactiviteit;
- verandering van het bouwvlak teneinde alle bouwwerken binnen het bouwvlak te plaatsen.

De locatie De Biezen 3 in Aarle-Rixtel bevindt zich deels in de gemeente Gemert-Bakel. Door die gemeente wordt gelijktijdig een bestemmingsplanprocedure voor De Biezen 3 doorlopen, zodat voor het bedrijf straks één bestemmingsregeling van toepassing is.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2021 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlage voor wat betreft de landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering (par 3.4 van de toelichting). Derhalve wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Voor de locatie De Biezen 3 is een handhavingstraject opgezet. Enerzijds worden op de locatie gebouwen illegaal bewoond en anderzijds zijn er verschillende milieuovertredingen geconstateerd. Omdat de locatie is gelegen op het grondgebied van twee gemeenten is hierin gezamenlijk opgetrokken waarbij het voortouw is genomen door Gemert-Bakel. In gesprekken met de overtreder is komen vast te staan dat zij plannen hebben om tot een herontwikkeling te komen van het bedrijf. Verzocht is om deze plannen middels een

principeverzoek er beoordeling aan de gemeente Gemert-Bakel voor te leggen. Dat is gebeurd en vervolgens hebben zowel de gemeente Gemert-Bakel als de gemeente Laarbeek besloten om in principe medewerking te verlenen aan een deel van die toekomstplannen. Dit heeft geresulteerd in en ontwerpbestemmingsplan wat vanaf 24 december 2021 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden.

Argumenten

De gewenste ontwikkeling is dat de situatie zoals die nu bestaat duurzaam kan worden voortgezet, waarbij de logiesruimten ten behoeve van Bed & Breakfast als recreatieve nevenactiviteit worden gebruikt. Er is geen behoefte aan nieuwbouw of een ander hoofdgebruik.

Om de planologische situatie met de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen en de recreatieve nevenactiviteit mogelijk te maken moet het volgende gebeuren:

1. Een adequate hoofdbestemming voor de bedrijfsactiviteiten;
2. Vergroting en-/of vormverandering van het bouwvlak zodat alle gebouwen inclusief de schuilgelegenheden hierin zijn vervat;
3. Reparatie van het strookje 'planologisch niemandsland' dat tussen de twee bestemmingsplannen Buitengebieden in valt;
4. Logiesmogelijkheden als nevenactiviteit (in gebouw nr. 4 en gebouw nr. 5 van de situatietekening) mogelijk maken;

Met de gemeenten Gemert-Bakel en Laarbeek is overeengekomen dat hiervoor de route wordt gekozen van een partiële herziening van het bestemmingsplan, waarin bovenstaande in één keer wordt geregeld. Het bestemmingsplan omvat de gehele planlocatie en wordt aan beide betrokken gemeenten zoveel mogelijk gelijktijdig aangeboden ter vaststelling.

1.1 De zienswijze leidt deels tot aanpassingen

Tijdens de ter inzage periode is door de provincie een zienswijze ingediend. Deze richt zich op een tweetal zaken, waarvan de belangrijkste een vermeend onjuiste onderbouwing van de regeling kwaliteitsverbetering (artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De provincie stelt dat de waardevermindering van "Agrarisch" naar "natuur" niet meegeteld zou mogen worden. Echter is in de Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek (LIR) opgenomen dat 'bestemmingsverlies kan worden ingezet om (gedeeltelijk) invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering'. Voorwaarde daarbij is dat waardevermindering van de grond alleen als kostenpost mag worden opgevoerd, als de bestemming landbouw definitief wordt omgezet naar de bestemming bos, natuur of landschapselement. Bij diverse eerdere in bestemmingsplanherzieningen vastgelegde ontwikkelingen hebben wij al van dit onderdeel gebruik gemaakt, zonder dat dit heeft geleid tot opmerkingen en/of zienswijzen. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijze, voor het plan de berekening van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering opnieuw gemaakt, maar nu uitgesplitst voor de gronden gelegen binnen de gemeente Laarbeek en binnen de gemeente Gemert-Bakel, met toepassing van de regeling van de gemeente Laarbeek respectievelijk de gemeente Gemert-Bakel. Uit deze

nieuwe berekening blijkt dat met enkele beperkte aanpassingen in de situering van onderdelen van de landschappelijke inpassing, voldaan wordt aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering op basis van beide regelingen. Par 3.4 van de toelichting en het Plan voor landschappelijke kwaliteitsverbetering, bijlage 4, zijn hier op aangepast.

De andere zienswijze richt zich op een deel van het plangebied wat op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel ligt en dus niet door uw raad vastgesteld wordt. Voor de volledigheid gaan we hier wel op in. Deze zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning een paardenbak te realiseren buiten het bouwvlak. Dat zou in strijd zijn met de IOV. Betreffende regeling geldt voor alle binnen het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel tot Agrarisch bestemde gronden. Er is voor Gemert-Bakel geen reden om voor de tot Agrarisch bestemde gronden binnen het plangebied hiervan af te wijken. Daar komt bij dat de betreffende gronden ook nu al de bestemming Agrarisch hebben, met mogelijkheid tot afwijken voor de bouw van een paardenbak. De betreffende planregel blijft dan ook onderdeel van de regels bij het bestemmingsplan.

1.1 Het bestemmingsplan moet door de raden van Gemert-Bakel en Laarbeek worden vastgesteld.
De locatie De Biezen 3 is voor een deel gelegen in de gemeente Laarbeek en voor een deel in de gemeente Gemert-Bakel. De gemeentegrens doorsnijdt niet alleen het perceel, maar ook de gebouwen. Afgesproken is dat één bestemmingsplan wordt opgesteld voor de locatie, dat in beide gemeenten aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Uw raad stelt het bestemmingsplan vast voor zover dit betrekking heeft op het grondgebied van Laarbeek. De gemeenteraad van Gemert-Bakel doet dit voor zijn grondgebied. Dit kan weliswaar niet tegelijk, beide raden vergaderen niet op hetzelfde moment, maar om er niet te veel tijd tussen te laten zitten hebben wij ervoor gekozen om gekozen om het bestemmingsplan in juli aan beide raden ter vaststelling voor te leggen. Voor Gemert-Bakel is dat op 14 juli en in Laarbeek op 21 juli 2022.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.
Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Mooilaarbeekkrant en het Gemeenteblad, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Nota van zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening De Biezen 3”

Zaaknummer: 45638-2021

Documentnummer: 45638-2021:168453

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden