Zaaknummer: 52753-2021
Documentnummer: 52753-2021:688665

Raadsvergadering d.d. 3 november 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan "Lagedijk 1-1a, Beek en Donk"

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Lagedijk 1-1a, Beek en Donk" met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBGLagedijk1en1a-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijke Zaken) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor het bestemmen van de bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Lagedijk 1-1a tot plattelandswoning is bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft van 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd door uw raad worden vastgesteld.

Aanleiding

Namens de eigenaar/bewoner is door Agra-Matic BV het principe-verzoek ingediend om de agrarische bedrijfswoning op het adres Lagedijk 1, Beek en Donk, aan te duiden als plattelandswoning. Het verzoek gaat uit van een kadastrale opsplitsing van het bedrijf, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning met enkele verouderde varkensstallen eigendom blijft van de initiatiefnemer. De in 2007/2008 gerealiseerde grote vleesvarkensstal met ondergrond wordt doorverkocht aan een derde partij met de mogelijkheid om een nieuwe stal te bouwen van 800 m2, zodat het huidige aantal vleesvarkens volgens het 'beter leven concept' op 1 m2 kan worden gehuisvest. De zeugentak wordt volledig beëindigd, wat resulteert in een forse milieuwinst voor de omgeving door de vermindering van geur, fijnstof en ammoniak.

De bestaande zeugenstal van 1.580 m2 wordt gesloopt waardoor het aantal m2 aan bebouwing afneemt met 780 m2 (1.580 m2 – 800 m2 nieuwbouw). De bedrijfsruimte waarin nu nog de biggenafdelingen zijn opgenomen krijgt een andere functie en gaat gebruikt worden als garage, berging en opslag van bouwmaterialen en gereedschappen. Daarnaast moet de bestaande agrarische bedrijfswoning worden aangeduid als plattelandswoning.

Uw college heeft in de vergadering van 4 mei 2021 in principe ingestemd met het verzoek om de bedrijfswoning horende bij het agrarische bedrijf aan de Lagedijk 1-1a aan te duiden als Plattelandswoning. Inmiddels is het plan verder uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de Wet Plattelandswoning*
   Met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen is niet langer het feitelijk gebruik van de woning binnen de inrichting bepalend, maar de planologische status. Wanneer een voormalige bedrijfswoning wordt aangeduid als plattelandswoning, mag deze woning legaal worden gebruikt als zijnde een burgerwoning. Wel blijft de woning onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf op basis waarvan de bewoners geen bescherming genieten ten aanzien van milieuemissies (geur, geluid e.d.) die ontstaan bij de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Met andere woorden het gebruik van de plattelandswoning als burgerwoning belemmert de exploitatiemogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet, voor zover het betreft geur en geluid. Dit laatste geldt overigens niet als het gaat om geluid en geur afkomstig van omliggende bedrijven. Op dat moment genieten plattelandswoningen hetzelfde beschermingsniveau als (agrarische) bedrijfswoningen. In de zin van de Wabo en het Activiteitenbesluit zijn plattelandswoningen dan ook geluid- en geurgevoelige objecten. Ook voor de toetsing aan het aspect luchtkwaliteit en specifiek fijnstof geldt een ander regime. Een plattelandswoning wordt n.l. beschermd door de Europese richtlijn 2008/50/EG. Op basis hiervan heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat de Europese richtlijn bepaalt dat ook ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit moet worden beoordeeld (ABRvS dd. 4 februari 2015). In onderhavig geval is in dit kader aangetoond dat ter plekke sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2. *Het plan past binnen de Omgevingsvisie Buitengebied*
   Hoewel al principe medewerking is toegezegd voordat de Omgevingsvisie Buitengebied is vastgesteld, is het plan in lijn met deze visie. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt een (voormalige) bestaande bedrijfsruimte van 1.580 m2 gesloopt. Ook wordt het oorspronkelijke bouwvlak kleiner. Daarnaast wordt in het kader van de Kwaliteitsverbetering van het landschap, het plangebied extra landschappelijk ingepast.

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

Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de anterieure overeenkomst.
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, 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
- Ontwerpbestemmingsplan “Lagedijk 1 – 1a, Beek en Donk”
- Anterieure overeenkomst
- Landschapsinvesteringsovereenkomst
- planschadeovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris van Laarbeek,

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

F.L.J. van der Meijden