

## Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder W. van Zeeland
Behandelend ambtenaar	:	de heer J. van Kempen
Zaaknummer	:	91199-2021
Bijlagen	:	--
Datum B&W vergadering	:	14 december 2021

**Onderwerp:** Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening De Biezen 3"

Aan de gemeenteraad,

### Kennis te nemen van

het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening De Biezen 3".

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over het bovengenoemde bestemmingsplan. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtname van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

### Inleiding

Op de locatie De Biezen 3 in Aarle-Rixtel is een paardenhouderij gevestigd. Omdat niet alle bestaande en beoogde activiteiten en bouwwerken planologisch adequaat zijn geregeld, heeft initiatiefnemer verzocht een herzieningsprocedure van het geldende bestemmingsplan op te starten. De herziening betreft concreet de volgende elementen:

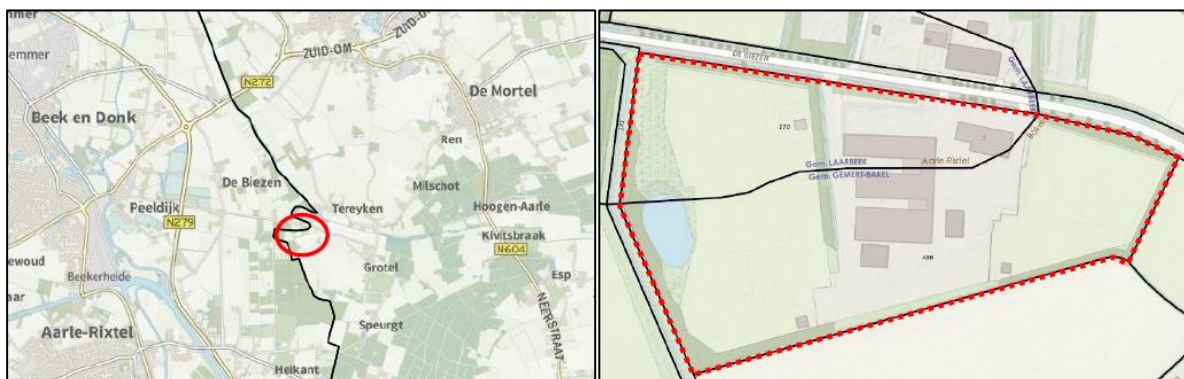
- correcte bestemming van de hoofdactiviteit, te weten een productiegerichte paardenhouderij met een handels- en africhtingsstal en kleine pensionstalling;
- toevoeging van logiesmogelijkheden als nevenactiviteit;
- verandering van het bouwvlak teneinde alle bouwwerken (met name de stapmolen en schuilgelegenheden)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

De locatie De Biezen 3 in Aarle-Rixtel bevindt zich deels in de gemeente Laarbeek en deels in de gemeente Gemert-Bakel. Door die gemeente wordt gelijktijdig een bestemmingsplanprocedure voor De Biezen 3 doorlopen, zodat voor het bedrijf straks één bestemmingsplan met één bestemmingsregeling van toepassing is.

### Kernboodschap

#### Plangebied

Het totale plangebied is 37.420 m groot en ligt deels in de gemeente Laarbeek en deels in de gemeente Gemert-Bakel. Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging en globale begrenzing plangebied

### *Huidige situatie*

De locatie is in zijn geheel in gebruik als paardenhouderij, als hoofdactiviteit. In dat kader worden de volgende activiteiten uitgeoefend:

- Handelsstal  
De omzet wordt in hoofdzaak behaald uit de in- en verkoop van paarden. In tegenstelling tot de handel in vee en andere veesoorten worden paarden vaak langer aangehouden en niet direct doorverkocht of naar de slacht gebracht.
- Africhtingsstal  
Uit het voorgaande volgt dat ook het africhten van paarden (de waardevermeerdering) behoort tot de hoofdactiviteiten van deze paardenhouderij.
- Pensionstal  
Ook worden op De Biezen 3 paarden van derden gehouden. Deze functie is beperkt van omvang en zeker niet de hoofdzaak van het bedrijf.

De paardenhouderij op De Biezen 3 is niet gericht op het publiek en heeft geen openbare functie als manege of soortgelijke voorziening. Er is geen horeca aanwezig en er worden geen paardrijlessen gegeven.

Op het grondgebied van de gemeente Laarbeek is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. De locatie is daarbinnen bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en in dit geval is tevens een paardenhouderij toegestaan. Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Een paardenhouderij valt volgens de begripsbepalingen onder overige agrarische bedrijven en daarmee als 'agrarisch verwant' onder de bestemming Bedrijf. De vigerende bestemming is echter Agrarisch bedrijf. Beide genoemde bestemmingsplannen sluiten wat betreft het plangebied niet op elkaar aan. Tussen beide plannen ligt een strookje planologisch 'niemandsland'.

### *Planopzet*

Uitgangspunt is het duurzaam voortzetten van de bestaande situatie, waarbij de logiesruimten ten behoeve van Bed & Breakfast als recreatieve nevenactiviteit worden mogelijk gemaakt. De keuze is gemaakt om de bestemming voor het bedrijf af te stemmen op de planlocatie én zoveel mogelijk aan te sluiten bij de verschillende definities in de bestemmingsplannen van Gemert-Bakel en Laarbeek. In Laarbeek valt de paardenhouderij onder agrarisch bedrijf, in Gemert-Bakel onder (agrarisch verwant) bedrijf. Daarom wordt ervoor gekozen om een bestemming 'Gemengd – Agrarisch (verwant) bedrijf' op de locatie te leggen met functionele aanduidingen per gemeentelijk gronddeel. De naam 'Gemengd' heeft niet zozeer betrekking op het toestaan van gemengde activiteiten, maar op het feit dat tegelijkertijd sprake is van een agrarisch bedrijf (Laarbeek) en een (agrarisch verwant) bedrijf (Gemert-Bakel). In de planregels wordt vermeld dat deze locatie mag worden gebruikt ten behoeve van:

- een productiegerichte paardenhouderij, in hoofdzaak bestemd voor het bedrijfsmatig verhandelen, africhten en stallen van paarden en pony's, niet zijnde een manege.

Geconstateerd is dat de stapmolen en de schuilgelegenheden buiten het bouwvlak zijn gepositioneerd. Aan de locatie wordt een aangepast bouwvlak toegekend, waarin zowel de stapmolen als de (te verplaatsen) schuilgelegenheden zijn vervat, evenals alle bestaande bebouwing die al binnen het bouwvlak is gelegen.

Het strookje 'niemandsland' wordt opgenomen in het bestemmingsplan (voor wat betreft de planlocatie). Het krijgt deels de bestemming 'Gemengd' als onderdeel van het bouwvlak en voor het overige de bestemming Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' conform de omliggende gronden.

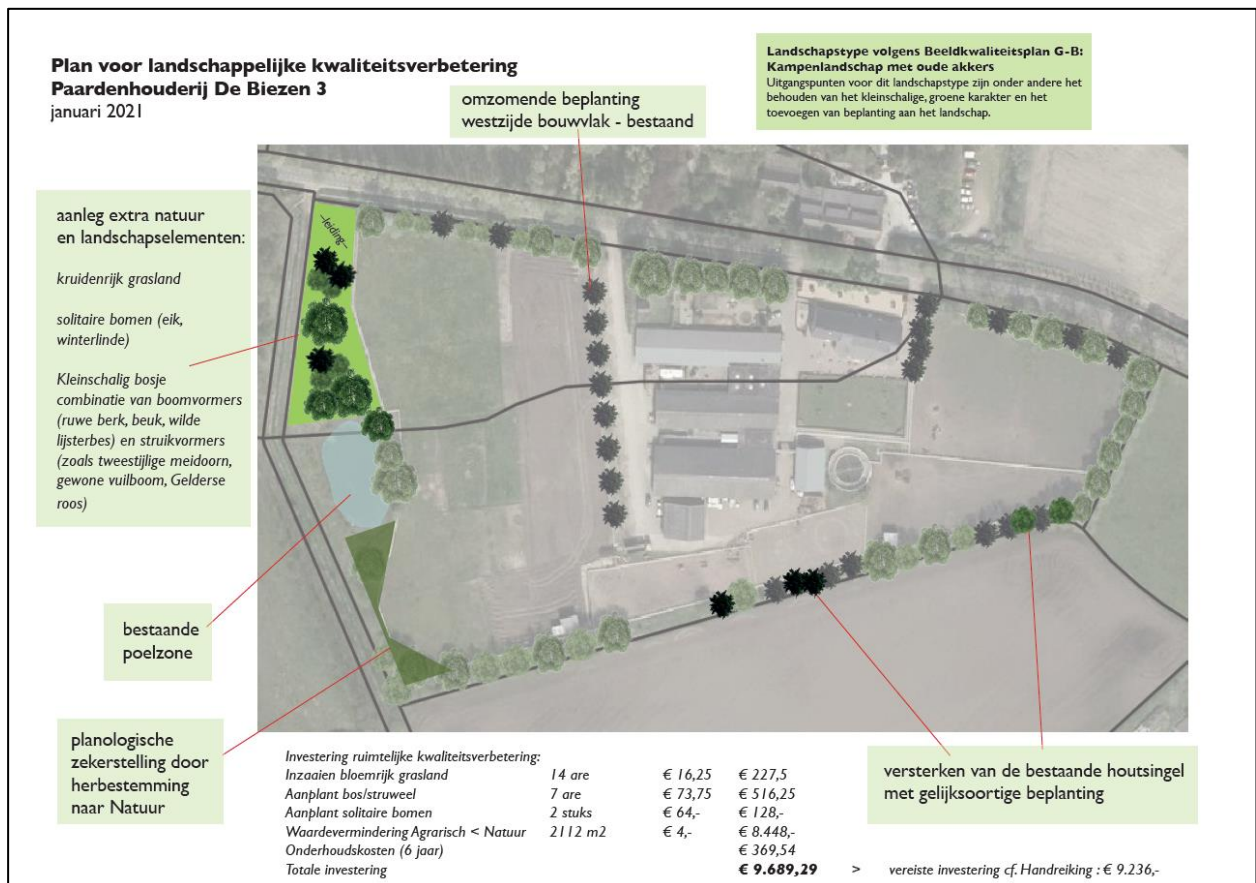
Door middel van een specifieke aanduiding wordt het mogelijk gemaakt om in twee gebouwen recreatieve overnachtingsmogelijkheden aan te bieden. De aanduiding wordt dan ook specifiek aan die gebouwen/gebouwdelen toegekend. Daarbij zijn maximaal 6 slaapplekken toegestaan.

### Landschappelijke inpassing

Rondom het gehele perceel is een beplantingsstrook aangebracht, zodat de activiteiten van de paardenhouderij aan het zicht zijn onttrokken. De totale oppervlakte van de bestaande landschappelijke inpassing is circa 5.200 m<sup>2</sup>. Dit is ruim 70% van het bestaande bestemmingsvlak voor het bedrijf. De landschappelijke inpassing is daarmee ruim voldoende. Aangezien het gebruik van de bestaande gebouwen voor verblijfsrecreatie geen afbreuk doet aan deze landschappelijke inpassing, worden als gevolg van de verblijfsrecreatieve ontwikkeling geen nieuwe inspanningen vereist.

Doordat het toekomstige bestemmingsvlak 'Gemengd- Agrarisch (verwant) Bedrijf' wordt vergroot is sprake van een waardevermeerdering. Daarvan dient (volgens de regeling in beide gemeenten) 20% geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het versterken van de houtwal rond het terrein en het versterken van de zone aansluitend aan de poel, westelijk op het perceel door aanleg van extra natuur en landschapselementen.

Het nieuwe bouwvlak is 9.559 m<sup>2</sup> groot; dit betekent dat 1.912 m<sup>2</sup> (20%) aan landschappelijke inpassing aanwezig moet zijn. Dit is in de bestaande situatie ruimschoots aanwezig (5.200 m<sup>2</sup>). Daar wordt conform voorgaande nog meer beplanting aan toegevoegd.



Figuur 4 Plan voor landschappelijke kwaliteitsverbetering Paardenhouderij De Biezen 3

### *Omgevingsdialoog*

In het kader van de omgevingsdialoog zijn omwonenden in juni 2021 geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld op het planvoornemen te reageren. De omwonenden die hebben gereageerd, hebben op voorhand geen opmerkingen of bezwaren met betrekking tot het voorliggende plan.

### **Vervolgstappen**

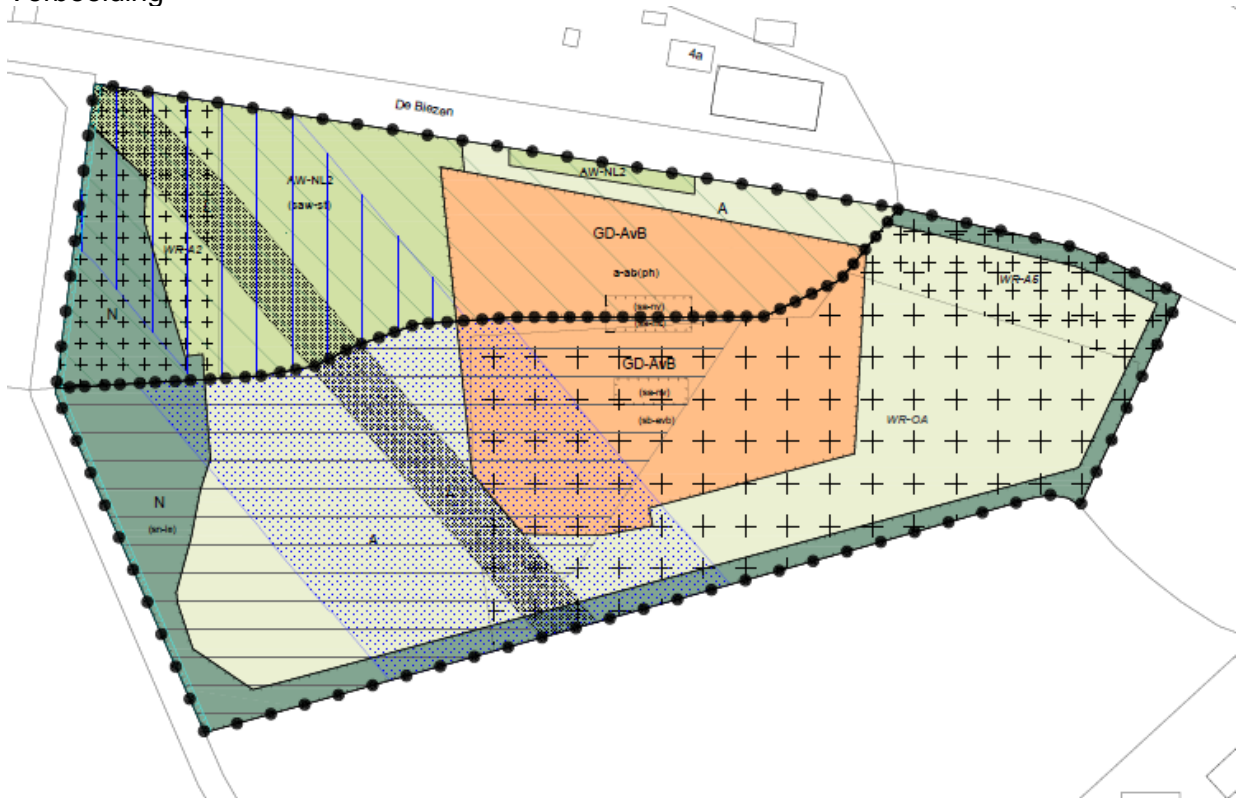
- Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening De Biezen 3” wordt vanaf 23 december 2021 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad. Indien belangstellenden deze informatie niet kunnen vinden, kunnen zij bellen voor telefonische ondersteuning. Alleen als zij echt geen gelegenheid zien om het ontwerp online te bekijken, kunnen zij een afspraak maken om het plan in het gemeentehuis in te zien;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

### **Financiën**

Alle kosten (inzet ambtelijk apparaat) worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

# Verbeelding



## Legenda

Plangebied

### Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- GD-AvB Gemengd - Agrarisch (verwant) bedrijf
- AW-NL2 Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden 2
- N Natuur

### Dubbelbestemmingen

- Leiding
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Oude Akker

### Gebiedsaanduidingen

- overige zone - beperking veehouderij
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- veiligheidszone - leiding
- veiligheidszone - olieleiding
- vrijwaringszone - waterloop

### Functieaanduidingen

- specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf (paardenhouderij)
- specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verrijf(recreatie)
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels
- specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf
- specifieke vorm van natuur - landschapselement

### Figuren

- hartlijn leiding - olie