

Raadsvergadering d.d. 10 december 2015.

Agendapuntnr.: 17

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Splitsing Bemmerstraat 8, Beek en Donk.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Splitsing Bemmerstraat 8, Beek en Donk gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

In het kader van de realisering van Bemmer IV is een op Bemmerstraat 8 gevestigd agrarisch bedrijf aangekocht en verplaatst. Vervolgens is het pand te koop gezet. Inmiddels is een koper gevonden. Die wil de woonboerderij splitsen in twee woningen en daarbij twee bedrijven uitoefenen waaronder een timmerwerkplaats. Een en ander past in de omgeving en sluit aan bij de verschillende functies in dat gebied. Hiervoor dient echter wel het bestemmingsplan ter plaatse te worden aangepast.

Een ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn is er een zienswijze ingediend door de provincie. Deze zienswijze is aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het verzoek van de koper om de woonboerderij te mogen splitsen in twee woningen en ter plaatse twee bedrijven te mogen vestigen.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het gebruik van en het bouwen op het perceel.

Argumenten

Inleiding.

Er is aanleiding om aan het verzoek van koper mee te werken. Enerzijds omdat het perceel aansluit bij het daarachter gelegen bedrijventerrein Bemmer IV. Anderzijds vanwege de menging van functies die in de Bemmerstraat aanwezig zijn. Overigens is de afwijking met het huidige nog geldende bestemmingsplan zeer marginaal aangezien er reeds grotendeels een bedrijfsbestemming op het perceel ligt.

Op 30 juli 2015 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Daaruit bleek in eerste aanleg dat beide instanties akkoord kunnen gaan met het plan.

Op 10 september 2015 is een bekendmaking als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de MooiLaarbeekKrant en de Staatscourant. Daarin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan van 11 september 2015 tot en met 23 oktober 2015 ter inzage ligt en binnen die termijn zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant.

Zienswijze provincie.

De zienswijze van de provincie houdt het volgende in:

1. Er wordt in de planregels een regeling gemist ter behoud van het cultuurhistorisch karakter van de boerderij.
2. In de toelichting moet nader onderbouwd worden dat er geen bedrijf ontstaat behorend tot de milieucategorie 3 van de VNG-brochure.
3. Het vergroten van het bedrijfsperceel van 3.000 m² naar 8.100 m² is strijdig met de Verordening ruimte waarin maximaal 5.000 m² is toegestaan. In de toelichting moet nader onderbouwd worden de grootte van het bedrijfsperceel in relatie tot de aspecten in de Verordening Ruimte van zuinig ruimtegebruik en concentratiebeginsel.
4. In het kader van kwaliteitsverbetering dient de vergroting van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen van 450 m² naar 500 m² en vergroting van het bestemmingsvlak nader gemotiveerd te worden.
5. De sloop van verouderde niet waardevolle bedrijfsbebouwing (1450 m²) dient planologisch-juridisch te worden gewaarborgd, bijv. door een voorwaardelijke gebruiksbepaling op te nemen.

Beoordeling zienswijze.

Ad 1. De boerderij zelf is in het plan aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In artikel 3.5 van de regels is een sloopverbod opgenomen waar met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Daarmee is het behoud van het cultuurhistorisch karakter van de boerderij voldoende gewaarborgd. Deze regeling stemt overeen met die in het moederplan, i.c. het bestemmingsplan Buitengebied, voor dergelijke situaties is opgenomen.

Ad 2. In de toelichting zal nader aangegeven worden dat er geen sprake zal zijn van een timmerbedrijf in de milieucategorie 3 van de VNG-brochure. Dit vanwege het feit dat maximaal 250 m² oppervlak bedrijfsgebouwen aanwezig mag zijn.

Ad 3. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op bladzijde 17 en 18 onderdeel a. aangegeven waarom het totale perceel ter grootte van 8.100 m² een bedrijfsbestemming zou moeten krijgen. De provincie vindt deze motivering klaarblijkelijk niet toereikend. Een nadere motivering voor de bedrijfsgrond boven de 5.000 m² is er niet. Dit betekent dat het perceel qua bedrijfsbestemming teruggebracht zou moeten worden naar 5.000 m². De overige 3.100 m² blijft dan de thans geldende agrarische bestemming behouden.

Ad 4. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk aangegeven dat door de bestemmingsplanwijziging een waardestijging van de eigendommen plaatsvindt van € 50.000,00, zijnde de waarde van toevoeging van een woning (berekening volgens

Landschapsinvesteringsregeling LIR). Dit is echter niet correct omdat het toevoegen van een woning in een cultuurhistorisch pand is vrijgesteld van een bijdrage ingevolge de LIR. Wel dient rekening gehouden te worden met een waardestijging door het omzetten van 2.000 m2 grond met een agrarische bestemming (€ 5,00) in een bedrijfsbestemming (€ 80,00). Van deze waardestijging dient 20% als bijdrage ingevolge de LIR te worden aangemerkt. Dit komt neer op een bedrag van € 30.000,00. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt door betrokkene 1.450 m2 aan stallen gesloopt (à € 25,00 per m2). Daarmee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbeteringseisen uit de LIR.

Ad 5. Met betrokkene is in een koopovereenkomst vastgelegd dat stallen met een oppervlak van in totaal 1.450 m2 dienen te worden gesloopt waarbij tevens een boetebeding is opgenomen. Daarmee is sloop van de stallen gewaarborgd. Niettemin dienen in de regels de volgende regelingen te worden opgenomen:

3.2.6 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het bouwen van bouwwerken op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden is alleen toegestaan als de sloop van de verouderde niet waardevolle bebouwing, zoals op de kaart vastgelegd in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd.

3.4.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden conform de bestemming 'Bedrijf' is alleen toegestaan als de sloop van de verouderde niet waardevolle bebouwing, zoals op kaart vastgelegd in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd.

Als bijlage wordt aan de regels een kaartje toegevoegd waarop de te slopen bebouwing, zijnde alle gebouwen, staan aangegeven.

Gelet op het vorenstaande dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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

Financieel: Met betrokkene is in de koopovereenkomst geregeld dat de kosten vanuit deze ontwikkeling (bestemmingsplan) voor zijn rekening zijn. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.

Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de MooiLaarbeekKrant en de Staatscourant.

Vervolgstappen

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het digitaal aan de provincie toegezonden. De provincie heeft de mogelijkheid om een reactie te geven op de gewijzigde vaststelling. Daarbij kan ze een zogenaamde reactieve aanwijzing geven.

Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Beroep kan worden ingesteld door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend. Beroep staat daarnaast open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 3 november 2015.

1. Het bestemmingsplan Splitsing Bemmerstraat 8, Beek en Donk gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.H.G.M. Ronnes