

Gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Splitsing Bemmerstraat 8, Beek en Donk'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Splitsing Bemmerstraat 8, Beek en Donk' ligt tot en met vrijdag 23 oktober 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in ontwikkeling van de vrijgekomen, sinds 2008 leegstaande bedrijfsbestemming voor opslag aan Bemmerstraat 8. De plaatselijk aanwezige boerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Deze wordt gesplitst zodat er twee bedrijfswoningen ontstaan, waarbij de bedrijfsbestemming behouden blijft en maximaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan, te concentreren binnen een bebouwingsvlak.

Daarbij wordt het totale bestemmingsvlak vergroot van circa 3000 m² naar 8100 m² tot de grens van het nog uit te werken bedrijventerrein Bemmer IV. De aanwezige verouderde bedrijfsbebouwing van 1450 m² wordt gesloopt.

Vooroverleg

Bij de aanmelding van het ontwerpbestemmingsplan is een inventarisatieformulier d.d. 30 juli 2015 gevoegd.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna: Verordening. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

22 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176699/3876872

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

Email

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen, en rechtstreeks werkende regels.

Datum

22 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176699/3876872

Gemengd landelijk gebied, art 7 Verordening

Volgens de Verordening is de locatie gelegen in gemengd landelijk gebied, zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het grenst direct aan het nog uit te werken bedrijventerrein Bemmer IV (-West).

Bedrijfswoningen (artikel 7.7 Verordening)

Wij constateren dat het ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waardevolle boerderij binnen de vigerende bedrijfsbestemming een splitsing van deze boerderij nodig is als bedoeld in artikel 7.7 van de Verordening.

Wij missen in de planregels een regeling ter behoud van het cultuurhistorisch karakter van de boerderij. Wij verzoeken u om aan de regeling ten behoeve van de bedrijfswoningen toe te voegen dat sloop en verbouwing alleen mogelijk zijn indien de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, zodat aan artikel 7.7, derde lid onder b van de Verordening wordt voldaan.

Vestiging van bedrijven (artikel 7.10 Verordening)

Onderhavig plan maakt de realisatie van een kleine timmerwerkplaats en opslag mogelijk met een totale oppervlakte aan bebouwing van 500 m².

Om strijdigheid met artikel 7.10 lid 1.d te voorkomen verzoeken wij u in de toelichting van het plan te nader onderbouwen dat er geen bedrijf ontstaat behorend tot de milieucategorie 3, gelet op de milieucategorieën die de VNG-brochure editie 2009 verbindt aan houtbewerking/timmerwerkplaatsen, groter dan 200 m².

Uitbreiding bouwperceel

Onderhavig plan bevat een uitbreiding van het bouwperceel van circa 3000 m² naar 8100 m². Wij constateren dat geen toepassing is gegeven aan het vereiste dat de totale omvang van het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² mag bedragen conform artikel 7.10 lid 1 onder a van de Verordening.

Tevens verzoeken wij u gelet op de beperkte omvang van de bedrijvigheid en bedrijfsbebouwing in relatie tot de omvang van het bouwperceel, het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratiebeginsel zoals vastgelegd in artikel 3.1 van de Verordening in de toelichting van het plan te verantwoorden.

Kwaliteitsverbetering, artikel 3.2 Verordening

Gelet op artikel 3.2 van de Verordening dient het plan gepaard te gaan met een passende fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap, die ook planologisch-juridisch is geborgd.

In de toelichting op pagina 16 wordt aangegeven dat de kwaliteitsverbetering bestaat uit de sloop van 1450 m2 verouderde bedrijfsbebouwing in verband met de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning.

Daarnaast wordt echter de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing uitgebreid van 450 m2 naar 500 m2, en het bestemmingsvlak vergroot van circa 3000 m2 naar 5000 m2. Wij verzoeken u om de verantwoording op dit punt aan te vullen, en geven u in overweging om te bekijken of aanvullende maatregelen voor landschappelijke inpassing aangewezen zijn in verband met de kenmerken van het gebied. De kwaliteitsverbetering, bestaande uit kosten voor herstel c.q. behoud van de cultuurhistorisch waardevolle gevels, kan daarbij eveneens worden betrokken.

Datum

22 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176699/3876872

Overigens merken wij op dat de sloop van verouderde niet waardevolle bedrijfsbebouwing (1450 m2) niet planologisch-juridisch geborgd is in het plan, bijvoorbeeld door een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Wij verzoeken u dit te borgen zodat aan de bepalingen van artikel 3.2, tweede lid en artikel 7.10, eerste lid onder c van de Verordening wordt voldaan.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde onderdelen in strijd met de Verordening.

Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog vragen zijn of behoefte aan nader overleg, zijn wij uiteraard daartoe bereid. U kunt hiervoor contact opnemen met de plan-coördinator via de contactgegevens, vermeld op pagina 1 van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.