

Gemeenteraad van 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
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk'

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk' ligt tot en met 2 november 2017 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan (hierna: plan) voorziet in de herziening van twee vigerende agrarische bedrijfspercelen waarbij op elk perceel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Als gevolg van voornoemde omzetting wordt de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Molenweg 47 in zijn geheel gesaneerd en wordt ter plaatse van de aanwezige woning een bestemming 'Wonen' opgenomen. Het overig deel van het huidige gekoppelde agrarische bouwperceel krijgt in het plan een agrarische gebiedsbestemming.

De agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van het adres Pater Becanusstraat 47 wordt deels gesaneerd. Ook hier krijgt de bestaande woning de bestemming 'Wonen' en worden de overige gronden bestemd tot respectievelijk de bestemmingen 'Agrarisch - 1' en 'Agrarisch - 2'. Het plangebied is op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen in 'gemengd landelijk gebied'.

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Vooroverleg

Bij brief van 19 maart 2015, kenmerk C2166397/3787155, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Provinciale belangen

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

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmings-vlakken/bouwvlakken.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat voor de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen een kwaliteitsverbetering van het landschap is voorzien in de vorm van een storting van ruim 19.000 euro in het gemeentelijk fonds voor landschapsverbetering. Dit bedrag dat op grond van de LIR is berekend, is nader verantwoord in een ambtelijk toegezonden berekening. Op hoofdlijnen kunnen wij instemmen met de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap maar achten wij het plan nog niet geheel in overeenstemming

met het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening. Wij merken hierover het volgende op.

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Inhoudelijk

- Volgens de toelichting van het plan is het op grond van verleende bouwvergunningen mogelijk om binnen het plangebied bedrijfsgebouwen op te richten in de vorm van kassen en een loods. Via ambtelijke weg is ons medegedeeld dat de verleende bouwvergunningen nog niet zijn ingetrokken. Zolang de hier bedoelde bouwvergunningen niet zijn ingetrokken, blijft er ondanks het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemmingen in feitelijke zin sprake van agrarische bouwpercelen. In dat geval kan aan de in de overlegde berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap deels geen waarde meer worden gehecht, omdat er in dat verband geen sprake zou zijn van een financiële afwaardering van een agrarisch bouwperceel naar 'agrarisch onbebouwd'.
- In artikel 6.2.3., onder c, van de planregeling is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden maximaal 200 m² aan bijgebouwen bij een woning op te richten. Dit is 100 m² meer dan het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van uw gemeente toestaat. Bovendien biedt de planregeling op grond van artikel 6.4.1 de mogelijkheid om in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3, onder c, het oppervlak aan bijgebouwen met een onbepaalde omvang uit te breiden. Op grond van de Verordening en de door u gehanteerde LIR, dient ook voor deze extra bouw mogelijkheden een kwaliteitsverbetering van het landschap verantwoord te worden. Deze specifieke voorwaarde wordt vooralsnog gemist. In dit verband merken wij op dat artikel 6.4.1 volgens de titel van het artikel schijnbaar is bedoeld, om in afwijking van de planregels te mogen bouwen buiten het bouwvlak. Deze regeling kunnen wij niet volgen omdat de regeling inhoudelijk niet ziet op bouwen buiten het bouwvlak en er bovendien geen bouwvlak aanwezig is binnen de bestemming 'Wonen'. De planregeling bepaalt ook niet wat als bouwvlak geldt indien geen bouwvlak in het plan is opgenomen. In die zin is het plan op dit onderdeel rechtsonzeker, omdat de suggestie wordt gewekt dat woongerelateerde bebouwing buiten de bestemming 'Wonen' opgericht mag worden. Dit laatste is op grond van de Verordening niet toegestaan. Wij vragen u de planregeling hierop aan te passen.
- Artikel 13.1 van de planregeling biedt de mogelijkheid om de bestemmingsgrenzen met 10% te wijzigen waarmee een in het plan opgenomen bestemmingsvlak ook met 10% vergroot kan worden. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling ontbreekt ook het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Artikel 3.1 van de planregeling bepaalt dat de voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor tuin en groenvoorzieningen. Gronden met een functie als tuin, die wij in dit verband aanmerken als een functie gerelateerd aan de bestemmingen 'Wonen', vertegenwoordigen een andere financiële waarde dan een agrarische gebiedsbestemming. Wanneer u de functie 'tuin' in de planregeling wilt handhaven, heeft dit gevolgen voor de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap. De door u overlegde berekening zal in dat geval een andere uitkomst geven. Overigens verdient het de aanbeveling om voor die delen die u in het plan als tuin wenst te laten gebruiken de reguliere bestemming 'Tuin' op te nemen.

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Juridisch-planologisch

- In de plantoelichting is aangegeven, dat de hier bedoelde financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer is vastgelegd. Om invulling te geven aan het bepaalde in de Verordening dat de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch en feitelijk is verzekerd, dient de kwaliteitsverbetering van het landschap in planologisch-juridische zin te worden gebord in het plan. Op grond van bestaande jurisprudentie is het opnemen van voorwaardelijke bepalingen in de planregels, gekoppeld aan het toekomstige gebruik of eventuele bouw mogelijkheden, de geëigende weg. De hier bedoelde borging wordt nog in de planregeling gemist.

Wonen

- In artikel 7.7, lid 5, van de Verordening, is onder andere bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. In artikel 7.7, lid 2, van de Verordening is onder andere geregeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning mits de nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Ten aanzien van beide in het plan opgenomen woningen missen wij voorwaarden op basis waarvan de vestiging van functies anders dan wonen is uitgesloten.

Daarnaast lijkt er ter plaatse geen sprake te zijn van fysiek aanwezige overtollige bebouwing, zodat sloop daarvan ook niet aan de orde is. Echter, de eerder in deze zienswijze aangehaalde verleende bouwvergunningen, die nog niet door u zijn ingetrokken, stellen wij redelijkerwijze gelijk met overtollige bebouwing, in de zin van overtollige bebouwingsmogelijkheden. Tot het moment dat er geen

bouwrechten meer bestaan op basis van verleende vergunningen op onderhavige percelen en de vestiging van andere functies binnen de woonbestemming zijn uitgesloten, achten wij het plan op die onderdelen in strijd met het bepaalde in artikel 7.7, lid 5, van de Verordening.

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Voor de woning op het adres Pater Becanusstraat 100 geldt dat de planregeling in artikel 5.2.3 regelt, dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitgesloten, geen bedrijfswoning is toegestaan. Om in de toekomst te kunnen herleiden waarom ter plaatse geen bedrijfswoning meer is toegestaan, gelet op het provinciaal belang, vragen wij u voornoemd artikel aan te vullen. Als suggestie geven wij u: (...) als gevolg van afsplitsing van een eerder aanwezige bedrijfswoning ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

- In het eerder in deze zienswijze aangehaalde artikel 6.4.1 van de planregeling, waarnaar wij volledigheidshalve verwijzen, wordt bepaald dat voor het afwijken van de bouwregels enkel een omgevingsvergunning mag worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening. Daarbij mag volgens hetzelfde artikel de bouw van die bijzondere woonvoorziening niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woning.

Ons is onduidelijk wat de bedoeling is van het bouwen van de hier bedoelde voorziening en of met die toegestane bouw een provinciaal belang wordt geschaad. Artikel 1.21 van de planregeling geeft namelijk een begripsbepaling van 'bijzondere woonvoorziening' en artikel 1.40 geeft een begripsbepaling van 'mantelzorg', die nagenoeg hetzelfde karakter hebben.

Weliswaar is in de regeling bepaald dat het hier bedoelde gebouw niet mag leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woning, een begripsbepaling wat onder zelfstandige woning wordt verstaan ontbreekt in de planregeling.

Wij verzoeken u de planregeling nader te bezien en dit onderdeel te verduidelijken zodat wij vast kunnen stellen of het provinciaal belang ten aanzien van wonen buiten bestaand stedelijk gebied geborgd is.

Niet-agrarische activiteiten

- In artikel 6.6.1, sub b, onder 1, van de planregeling, is bepaald dat in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is. Voornoemd artikellid achten wij in strijd met het bepaalde in artikel 7.10, lid 1, onder d, van de Verordening, waar juist wel concreet is bepaald dat binnen gemengd landelijk gebied enkel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan binnen de milieucategorie 1 en 2. Bovendien achten wij

onderhavige regeling rechtsonzeker waardoor een provinciaal belang in geding kan raken.

- Artikel 6.6.1, sub d, van de planregeling, bepaalt dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning, met dien verstande dat geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit. De omvang van detailhandel is in dit artikellid feitelijk onbepaald. Dit achten wij in strijd met het bepaalde in artikel 7.10, lid 1, onder g, van de Verordening, op basis waarvan een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening is toegestaan met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m².

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773

Agrarische bedrijven

Artikel 5.1, sub a, van de planregeling, bepaalt dat de als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. Op basis van de begripsbepaling in het plan (artikel 1.8) wordt daaronder ook begrepen een veehouderij (rundvee). Nu het plan de vestiging van een veehouderij mogelijk maakt en het plan daarvoor geen regeling bevat die in overeenstemming is met het provinciaal beleid voor veehouderijen, achten wij het plan op dit onderdeel in strijd met het bepaalde in artikel 7.3 van de Verordening.

Planregeling

- Binnen artikel 1.7 is een begripsbepaling opgenomen voor een agrarisch bedrijf die niet geheel in overeenstemming is met de betreffende bepaling van de Verordening. Wij verzoeken u om de definitiebepaling hierop aan te passen.
- Artikel 1.16 beschrijft wat onder bestaande bouwwerken en bestaand gebruik wordt verstaan. Hieronder vallen volgens u ook niet legaal opgerichte bouwwerken en illegaal gebruik. Wij achten de begripsbepaling in strijd met het bepaalde in artikel 2, lid 3, van de Verordening.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig 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 onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

26 oktober 2017

Ons kenmerk

C2214744/4266773