

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2017, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk;

gelezen de notitie 'Responsnota ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk';

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 10 januari 2018, om het voorstel als bespreekstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals in de responsnota 'ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk' is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDPbecstrMolenw-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 1 februari 2018.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Raadsvergadering d.d. 1 februari 2018.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van de ter plaatse aanwezige plantenkwekerij, gevestigd op de locaties Pater Becanusstraat 100 en Molenweg 47 te Beek en Donk. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. De zienswijze is verwoord en beoordeeld in de bij het raadsvoorstel behorende en als bijlage opgenomen responsnota en noodzaakt het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd waarbij er de mogelijkheid is om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanleiding

Initiatiefnemer is zijn bedrijf aan de Pater Becanusstraat-Molenweg aan het inkrimpen. Als gevolg daarvan heeft hij een deel van de bedrijfsgronden verkocht aan de gemeente. Verwezen wordt naar het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2017: aankoop en grondruil t.b.v. ecologische verbindingszone Goorloop.

Een en ander heeft tot gevolg dat de bestemmingen ter plaatse dienen te worden aangepast. In grote lijnen komt het erop neer dat het agrarisch bouwblok voor de locatie Molenweg 47 komt te vervallen en de bedrijfswoning een (burger)woonbestemming krijgt. Het agrarisch bouwblok voor de locatie Pater Becanusstraat 100 wordt verkleind en de bedrijfswoning krijgt eveneens een (burger)woonbestemming. In het thans voorliggende bestemmingsplan is een en ander verwerkt.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

Op 31 augustus 2017 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Daarbij is vast komen te staan dat het plan niet hoeft te worden ingestuurd naar de provincie en dus meteen als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Vervolgens is op 21 september 2017 een bekendmaking als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor de onderhavige procedure gepubliceerd in de Mooilaarbeekkrant en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van vrijdag 22 september 2017 tot en met donderdag 2 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend en wel door de provincie Noord-Brabant.

In de zienswijze heeft de provincie nogal wat technische opmerkingen ten aanzien van het plan. Dit is met name te wijten aan het gegeven dat de stedenbouwkundige bij de woonbestemming bepalingen heeft opgenomen die horen bij het wonen in de bebouwde kom. Omdat de locaties niet zijn gelegen binnen het stedelijke gebied gaat de provincie echter uit van wonen in het buitengebied. Voor een nadere toelichting op de inhoud van de ingekomen zienswijze en onze beoordeling daarvan verwijzen wij u korthedshalve naar de bij dit voorstel behorende en als bijlage opgenomen 'Responsnota ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk'. Op basis van die beoordeling komen wij tot de conclusie dat de zienswijze noodzaakt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.

communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Mooilaarbeekkrant, de Staatscourant, alsmede op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan 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 en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Daarnaast staat voor belanghebbenden beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijze
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 12 december 2017.

1. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a large, loopy oval shape.

M.J.M. Meertens

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', written in a cursive style.

F.L.J. van der Meijden

Responsnota ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 22 september 2017 tot en met donderdag 2 november 2017 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 21 september 2017, in de Moilaarbeekkrant van donderdag 21 september 2017 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk.

Zienswijze.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat-Molenweg, Beek en Donk is één zienswijze ingediend en wel door de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Aan de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap kan geen waarde worden gehecht omdat eerdere voor de agrarische gronden afgegeven bouwvergunningen niet zijn ingetrokken. Daarmee dienen deze gronden nog steeds te worden aangemerkt als bebouwbaar en niet zoals in de berekening is uitgegaan van onbebouwbaar.
2. In artikel 6.2.3 onder c van de planregels is de mogelijkheid opgenomen om maximaal 200 m² aan bijgebouwen op te richten; dit is 100 m² meer dan normaliter voor woonbestemmingen in het bestemmingsplan buitengebied wordt toegestaan.
3. In artikel 6.4.1 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de hiervoor onder 2. genoemde oppervlakte nog uit te breiden. Verder is in artikel 6.4.1 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Dit terwijl in het plan geen bouwvlak is opgenomen. Een en ander is strijdig met de Verordening ruimte. Tot slot is in artikel 6.4.1 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een bijzondere woonvoorziening. Niet is duidelijk of hier een provinciaal belang wordt geschaad. Gevraagd wordt om nadere uitleg ook m.b.t. de in de planregels opgenomen begrippen 'bijzondere woonvoorziening' en 'mantelzorg'.
4. In artikel 13.1 van de planregels is de mogelijkheid opgenomen om de bestemmingsgrenzen met 10% te wijzigen waardoor het mogelijk is om een bestemmingsvlak met 10% te vergroten. Voor deze ontwikkeling ontbreekt het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.
5. In artikel 3.1 van de planregels is onder meer bepaald dat de agrarische gronden o.a. bestemd zijn voor tuin en groenvoorzieningen. Gronden met een functie tuin vertegenwoordigen een andere financiële waarde dan een agrarische bestemming. Dit heeft gevolgen voor de berekende kwaliteitsverbetering. Verder verdient het aanbeveling deze gronden de bestemming 'tuin' te geven.
6. De kwaliteitsverbetering van het landschap dient, naast het feit dat deze in een anterieure overeenkomst met betrokkene is vastgelegd, tevens geborgd te worden in de planregels.
7. Bij de voormalige agrarische bedrijfswoningen worden voorwaarden gemist dat vestiging van andere functies dan wonen worden uitgesloten. Verder dient overtuigende bebouwing te

worden gesloopt. De onder 1 genoemde bouwvergunningen worden gelijkgesteld met overtollige bebouwing. Gelet hierop is een en ander strijdig met de Verordening Ruimte.

8. In artikel 5.2.3 van de planregels is bepaald 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, dient dit artikel te worden aangevuld.
9. In artikel 6.6.1 sub b onder 1 van de planregels is niet aangegeven dat enkel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan binnen de milieucategorie 1 en 2 hetgeen strijdig is met de Verordening Ruimte. Verder is in artikel 6.6.1 sub d bepaald dat een beperkte verkoop bij de bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan. De omvang van de verkoop is daarmee onbepaald hetgeen strijdigheid oplevert met de Verordening Ruimte. Daarin is bepaald dat een dergelijke verkoop een vloeroppervlak mag hebben van maximaal 200 m².
10. In artikel 5.1 sub a van de planregels is bepaald dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. Op basis van de begripsbepaling (artikel 1.8) wordt daaronder ook begrepen een veehouderij. In het artikel is daar verder geen regeling voor opgenomen hetgeen strijdig is met de Verordening Ruimte.
11. De begripsbepalingen in artikel 1.7 (agrarisch bedrijf) en artikel 1.16 (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) zijn niet in overeenstemming met de bepalingen in de Verordening Ruimte.

Beoordeling.

1. Door initiatiefnemer is inmiddels een verzoek ingediend tot het intrekken van de betreffende bouwvergunningen.
2. In de planregels met betrekking tot de bestemming 'wonen' is uitgegaan van de regels zoals die voor de woonbestemmingen binnen de bebouwde kom gelden. Aangezien hier nog steeds sprake is van buitengebied dienen de regels daarop afgestemd te zijn. In dat kader dient in artikel 6.2.3 onder c het maximaal te bouwen oppervlak aan bijgebouwen gewijzigd te worden van 200 m² naar 100 m².
3. Aanvullend op hetgeen hiervoor onder 2. is aangegeven, is er geen aanleiding om artikel 6.4.1 van de planregels te handhaven. In theorie zou namelijk een nog groter oppervlak aan bijgebouwen kunnen worden toegestaan. Verder is de afwijkingsmogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen niet relevant aangezien het gehele bestemmingsvlak als bouwvlak wordt aangemerkt. Dit laatste is overigens niet uit de planregels op te maken. In verband hiermee zal in de bouwregels in artikel 6.2.1 een bepaling worden opgenomen dat het bestemmingsvlak tevens bouwvlak is. Als gevolg daarvan dient in artikel 6.2.3 onder e. en f. en artikel 6.2.4 onder a., b. en c. de zinsnede 'naar de weg gekeerde bouwgrens' vervangen te worden door 'voorgevelrooilijn'. In verband daarmee zal in artikel 1 de begripsbepaling 'voorgevelrooilijn' worden opgenomen.
Vanwege het schrappen van artikel 6.4.1 kunnen de begripsbepalingen m.b.t. 'bijzondere woonvoorziening' en 'mantelzorg' ook komen te vervallen.
4. De wijzigingsmogelijkheid van artikel 13.1 van de planregels is opgenomen om enige flexibiliteit in het plan te hebben. In de praktijk wordt van deze wijzigingsmogelijkheid nagenoeg geen gebruik gemaakt. Gelet hierop kan dit artikel dan ook worden geschrapt.
5. In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee soorten van agrarische bestemmingen voor gronden. De met Agrarisch-2 bestemde gronden zijn de reguliere gronden bestemd voor agrarische productiedoeleinden. Het oprichten van een gebouw is hier niet toegestaan. De met Agrarisch-1 bestemde gronden zijn, naast het agrarische gebruik, tevens bedoeld voor het kleinschalig/hobbymatig houden van dieren zoals een paardje, enkele schapen, geitjes en/of kippen. Binnen deze bestemming is de bouw van een klein gebouw (12 m²) welke als schuilhut kan dienen toegestaan. De term 'tuin' dekt daarmee

niet de lading van het voorgenomen gebruik; dierenweide is een betere omschrijving. Het plan zal hierop worden aangepast.

De agrarische bestemming is daarmee correct toegepast, zodat dit ook geen gevolgen heeft voor de berekende kwaliteitsverbetering.

6. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.
7. De voormalige agrarische bedrijfswoningen krijgen allebei een woonbestemming. In de bestemmingsomschrijving (artikel 6.1.1) wordt aangegeven dat de voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Daarmee worden andere functies uitgesloten. Weliswaar is op grond van artikel 6.1.2 in de woning een aan huis verbonden beroep toegestaan en mogen volgens de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.6.1 bedrijfsmatige activiteiten in de woning plaatsvinden, maar dit is op zeer beperkte schaal en past binnen een normaal gebruik van een woning.
Ten aanzien van de sloop van overtollige bebouwing is hiervoor onder 1 reeds aangegeven dat initiatiefnemer inmiddels een verzoek heeft ingediend tot het intrekken van de betreffende bouwvergunningen.
8. Artikel 5.2.3 wordt aangevuld met de volgende zinsnede: 'als gevolg van afsplitsing van een eerder aanwezige bedrijfswoning ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf'.
9. In artikel 6.6.1 sub b onder 1 zal worden aangegeven dat enkel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan binnen de milieucategorie 1 en 2.
Ten aanzien van het maximale verkoopvloeroppervlak wordt opgemerkt dat in artikel 6.6.1 onder f de totale oppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten is opgenomen. Deze liggen beduidend lager dan de door de provincie maximaal toegestane 200 m². Daarmee zou er geen strijd zijn met de Verordening Ruimte. Om misverstanden hierover uit te sluiten zal in artikel 6.6.1 onder f achter de tekst 'bedrijfsmatige activiteiten' worden toegevoegd 'inclusief beperkte verkoop'.
10. In artikel 5.1 sub a zal achter de tekst 'grondgebonden agrarische bedrijven' worden toegevoegd 'met uitzondering van veehouderijen'. Daarmee behoeft er geen regeling voor veehouderijen te komen en is er geen strijdigheid met de Verordening Ruimte.
11. De begripsbepalingen in artikel 1.7 en artikel 1.16 worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen in de Verordening Ruimte.

Beek en Donk, 12 december 2017.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden



M.J.M. Meertens