

Zaaknummer: Z - 16029881
Documentnummer: Raad - 1801312

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2018,
aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk;

gelezen de notitie 'responsnota ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk';

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk vast te stellen, een en ander zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGPeeldijk10BD-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 19 april 2018.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Raadsvergadering d.d. 19 april 2018

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk.

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een hoveniersbedrijf. Tevens wordt daarbij de bouw van een bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt.

Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de provincie. De zienswijze is verwoord en beoordeeld in de bij dit raadsvoorstel behorende en als bijlage opgenomen responsnota.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na de 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 destijds op de locatie Peeldijk 10 een planten c.q. boomkwekerij opgestart. Inmiddels is het hoveniersbedrijf ook op die locatie gevestigd en vormt dit de hoofdtak. De op het perceel staande loods is in gebruik ten behoeve van het hoveniersbedrijf. De gronden rondom de loods worden voor de planten- en bometeelt gebruikt.

Op het perceel rust nog een agrarische bestemming die, vanwege bovenstaand gebruik, omgezet moet worden naar een bedrijfsbestemming met een aanduiding 'hovenier'.

Verder wil initiatiefnemer een bedrijfswoning oprichten voor een optimale bedrijfsvoering en het houden van toezicht op materiaal en materieel.

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 15 januari 2018 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 meteen als ontwerp ter inzage kan worden gelegd. Vervolgens is op 8 februari 2018 een bekendmaking als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor de onderhavige procedure gepubliceerd in de Mooilaarbeekkrant en de Staatscourant en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van vrijdag 9 februari 2018 tot en met donderdag 22 maart 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend en wel door de provincie Noord-Brabant.

De provincie is van mening dat de noodzaak voor een bedrijfswoning ter plaatse onvoldoende is aangetoond. Blijkens de provincie zijn er andere mogelijkheden om te voorzien in toezicht en beveiliging van het bedrijf ter plaatse.

In bijgaande responsnota ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk is nog eens nader gemotiveerd waarom een bedrijfswoning ter plaatse noodzakelijk is. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie en kan het bestemmingsplan verder ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve, veiligheids- en duurzaamheidsaspecten

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 gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal aan de provincie toegezonden. De provincie heeft de mogelijkheid om een reactie te geven op de 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.

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

- Bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijze
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 3 april 2018

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

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,

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

M.J.M. Meertens

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 Peeldijk 10, 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 9 februari 2018 tot en met donderdag 22 maart 2018 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant en de Mooilaarbeekkrant van donderdag 8 februari 2018 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 terinzageliggig schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan Peeldijk 10, Beek en Donk.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant.

Onderstaand wordt samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven, alsmede de inhoudelijke beoordeling daarvan. Het feit dat de zienswijze gecompriemd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Zienswijze.

De provincie is van mening dat de noodzaak voor een bedrijfswoning ter plaatse onvoldoende is aangetoond. Blijkens de provincie zijn er andere mogelijkheden om te voorzien in toezicht en beveiliging van het bedrijf.

Beoordeling.

Allereerst wordt opgemerkt dat In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant geen specifieke beleidsregels zijn opgenomen waaraan de noodzaak van een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf getoetst kan worden. Er zal dus gezocht moeten worden naar een maatwerkoplossing. Van belang daarbij zijn de volgende criteria.

1) Er is sprake van een volwaardig bedrijf

Volwaardig betekent over het algemeen dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse structureel, gedurende het gehele jaar plaatsvinden en niet als hobbymatig zijn te kwalificeren. Tevens dient er bedrijfseconomisch sprake te zijn van een bestaand, zelfstandig bedrijf, waarvan het hoofdkomen van de bewoner van de bedrijfswoning (in dit geval de initiatiefnemer en eigenaar van het bedrijf) afkomstig is van het bedrijf én van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

De initiatiefnemer exploiteert een hoveniersbedrijf in tuinaanleg en onderhoud dat zijn diensten aanbiedt aan particulieren, bedrijven en instellingen. Op de locatie Peeldijk 10 is een bedrijfsgebouw met kantine aanwezig voor voornamelijk opslag van materiaal en materieel. Het buitenterrein wordt gebruikt voor de opslag van aarde/grond en compost. Rondom het bedrijf zijn kwekerijgronden gelegen waar eigen opkweek van planten plaatsvindt. Daarnaast vindt op de locatie ondergeschikte detailhandel plaats.

Er is reeds sinds 1994 sprake van een zelfstandig en duurzaam bestaand bedrijf, dat de laatste jaren flink gegroeid is. Dit uit zich onder andere in een forse uitbreiding van het aantal werknemers.

De werkzaamheden vinden structureel jaarrond plaats, zowel op de locatie Peeldijk 10, maar voornamelijk bij particulieren, instellingen en bedrijven op locatie.

De initiatiefnemer verkrijgt uit de bedrijfsactiviteiten zijn hoofdinkomen en heeft een achttal medewerkers in dienst, die voornamelijk op locatie bij particulieren, bedrijven en instellingen werken.

Het management en het beheer van het bedrijf wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer en betreft meer dan een volledige dagtaak (onder andere aansturing van de medewerkers). Hij houdt tevens zijn kantoor op Peeldijk 10.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een volwaardig bedrijf.

2) Er is sprake van een permanente relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning

De noodzaak van een bedrijfswoning is niet van tijdelijke aard. Indien voorzienbaar is dat deze relatie slechts tijdelijk is, is er immers geen sprake van een noodzaak dat wonen rechtvaardigt. Bedrijf en bedrijfswoning zijn onlosmakelijk gekoppeld. Dit houdt ook in dat als het bedrijf om welke reden dan ook verplaatst, ook de woning ontruimd dient te worden en slechts een bedrijf terug mag komen dat een bedrijfswoning rechtvaardigt.

De initiatiefnemer is voornemens de exploitatie de komende jaren te continueren. Er is geen sprake van dat hij de woning aan een derde zal verkopen. In onderhavig geval is het ontegenzeggelijk dat de noodzaak van de bedrijfswoning permanent zal zijn, zolang het bedrijf op de betreffende locatie geëxploiteerd wordt.

3) Er is sprake van een aantoonbare noodzaak voor een bedrijfswoning in verband met toezicht.

Toezicht wordt hier in de breedste zin van het woord bedoeld, dus zowel fysiek toezicht als zicht op de bedrijfsprocessen die noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Op de bedrijfslocatie worden producten die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en werkzaamheden (zoals meststoffen, diverse soorten grond zoals turf, molmest en compost, plantmaterialen) geleverd op zeer onregelmatige tijden. Regelmatig vinden deze leveringen ook 's avonds en in de weekenden plaats. Het is dan zaak dat de eigenaar de leveranciers opvangt en de lading in ontvangst neemt. Voor het in goede banen leiden van deze activiteiten is het van belang dat te allen tijde sprake is van de aanwezigheid van een personeelslid op het perceel. Dit is niet op te lossen door een oproepsysteem; dit neemt teveel tijd in beslag en werkt voor de leveranciers niet prettig.

Verder is het personeel op zeer gevarieerde werktijden werkzaam, 's ochtends zeer vroeg en vaak ook 's avonds (met name in de lente en (na)zomer). Dit vereist coördinatie en aansturen, waarbij een permanent verblijf bij het bedrijf erg wenselijk is, om alle werkzaamheden in goede banen te leiden.

Daarnaast vindt op het perceel ondergeschikte detailhandel plaats in de vorm van verkoop van ter plaatse geteelde/gekweekte plantmaterialen. Klanten komen voornamelijk buiten de gezette werktijden en in de weekenden, op tijdstippen dat in de huidige situatie niemand aanwezig is. Indien de eigenaar bij zijn bedrijf kan wonen, kunnen klanten direct worden opgevangen en geholpen.

Tenslotte is vanwege de vrij afgelegen ligging in het buitengebied van Laarbeek, in de nabijheid van een drukke provinciale weg (N279) en de kruisende Peeldijk, bij gebrek aan permanent toezicht de locatie een kwetsbare locatie als het gaat om inbraakgevoeligheid. De initiatiefnemer heeft de laatste jaren te kampen gehad met verschillende inbraken en pogingen tot inbraak, ondanks genomen maatregelen om inbrekers af te schikken. Er is op de locatie geen sprake van collectieve beveiliging zoals op een bedrijventerrein.

Gelet op het kostbare materiaal en materieel dat zich op de locatie bevindt, is permanent toezicht op de locatie dan ook erg nuttig. Daarnaast gaat er ook een preventieve werking van uit. De kans op criminele activiteiten wordt tot een minimum beperkt indien de initiatiefnemer bij zijn volwaardige bedrijf zou kunnen wonen.

4) Er is sprake van een aantoonbare noodzaak voor een bedrijfsvoering in verband met doelmatige bedrijfsvoering.

Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor een continue en optimale bedrijfsvoering.

In ieder geval moet aangetoond worden dat de degene die de bedrijfswoning wil betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk wordt gemaakt dat met de bedrijfswoning een substantieel bedrijfseconomisch belang gediend is en niet marginaal. Zoals uit het voortgaande reeds blijkt, is de bedrijfsvoering dermate intensief, dat de eigenaar vanwege de bedrijfsprocessen en de toezichtsfunctie op het bedrijfsperceel aanwezig moet zijn.

Zijn permanente aanwezigheid tijdens de werkzaamheden is redelijkerwijs alleen realiseerbaar wanneer hij zijn woning op of dichtbij het perceel heeft. Daarnaast heeft hij een belangrijke toezichtsfunctie, wat gezien de voorgeschiedenis van het perceel (veel inbraken) zeer belangrijk is. Ontegenzeggelijk leidt een beheerderswoning op het perceel daarmee tot een substantieel bedrijfseconomisch belang.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een meer dan volwaardig niet-agrarisch bedrijf waarvoor vanwege het risico op criminele activiteiten, aansturing van het personeel en in goede banen leiden van leveringen van materialen, sprake is van een permanente toezichtsnoodzaak. De bedrijfsactiviteiten zijn intensief, gevarieerd en soms onvoorspelbaar en spelen zich ook buiten de gezette werktijden (inclusief vroege ochtend/late avond en weekenden) af. De permanente aanwezigheid van een beheerder is daarom noodzakelijk voor het op een goede wijze kunnen exploiteren van het bedrijf.

Beek en Donk, 3 april 2018.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden