

=====

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt” NL.IMRO.0788.BP19BGKleinLaar1-ON01

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt’ voorziet in het wijzigen van de gelende bestemming ‘Agrarisch’ naar een bedrijfsbestemming, zodat statische opslag en verhuur van opslagruimte mogelijk wordt. Tevens voorziet het bestemmingsplan in het splitsen van de monumentale langgevelboerderij. Hierbij wordt het voormalige stalgedeelte van de langgevelboerderij ingericht als bedrijfswoning bij het opslagbedrijf en wordt de bestemming van de huidige bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform het voorschrift als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 4 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging is tevoren op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant van 3 juni 2020 en het in de gemeente verschijnende weekbulletin. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien via de gemeentelijke website www.haaren.nl, via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis.

Binnen de betreffende termijn (4 juni tot en met 15 juli 2020) bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad van Haaren met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn afkomstig van:

1. Gemeente Vught
2. Provincie Noord-Brabant

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze termijn had iedereen de gelegenheid een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beide ingediende zienswijzen kwamen binnen deze termijn binnen en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (*cursief*) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Geeft een zienswijze aanleiding voor wijziging van het plan, dan wordt ook omschreven wat er gewijzigd wordt.

Zienswijze 1.

Indiener is van mening dat, na omzetting van een agrarisch bedrijf naar bedrijf met statische en ambulante opslag, te veel oppervlak (m²) aan bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt. Binnen de agrarische bestemmingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Daarbij kan de bestemming worden gewijzigd in een woon- of bedrijfsbestemming waarbij de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 200 m² mag bedragen. Met de op dit moment toegestane maatvoering van 1046 m² op deze locatie, is indiener het niet eens.

Het VAB-beleid biedt de mogelijkheid om op het moment dat agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met voormalige bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming waarbij meer dan 200 m² bedrijfsbebouwing resteert.

Indiener is van mening dat, door het toestaan van de voorgestelde bedrijfsfuncties, geen sprake is van landschappelijke kwaliteitsverbetering en kan daarom niet instemmen met de toegekende en voorgestelde gebruiksfuncties. Bedrijfsmatigheid welke gericht is op statische en ambulante opslag zou, gezien de omliggende percelen en bedrijven die voornamelijk gericht zijn op agrarische bedrijfsvoering, beter passen op een bedrijventerrein. Daarnaast wordt gevreesd dat dergelijke opslaglocaties een risico vormen op het gebied van ondermijning.

Het VAB-beleid staat de voorgestelde gebruiksfuncties toe. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader onderbouwd dat de voorgestelde gebruiksfuncties, gelet op milieukundige, landschappelijke en verkeerskundige aspecten, inpasbaar zijn op deze locatie.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het toekomstig risico op het gebied van ondermijning, voorziet voorliggend bestemmingsplan in een passende invulling van de resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hiermee wordt juist getracht leegstand, verloedering en ondermijning tegen te gaan.

Zoals hiervoor opgemerkt, wordt het geheel landschappelijk onvoldoende ingepast; indiener mist een goede regeling op het gebied van landschappelijke inpassing. Het huidige landschappelijk inpassingsplan schetst ongeveer de huidige situatie. Een verbeteringsslag in het landschap wordt onvoldoende voorgesteld. Daarnaast wordt onderhoud en beheer niet gewaarborgd in de beschrijvingen met betrekking tot landschappelijke inpassing. Dit aspect zou toegevoegd kunnen worden in de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Klein Laar 1 te Helvoirt, waardoor landschappelijke kwaliteitsverbetering in de toekomst ook beter wordt geborgd.

Het plangebied heeft in de huidige situatie reeds een groen karakter. De bestaande landschapselementen zijn daarom ter behoud en beheer opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. De gronden ter plaatse van de te slopen bebouwing krijgen de bestemming 'Agrarisch' en om het plangebied aan het zicht te onttrekken wordt een groenbestemming van 1.641m² gerealiseerd. Er worden landschapselementen geplant ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, als ook het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, resulteren in een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Om de voorwaardelijke gebruiksverplichting meer te harmoniseren met de voorwaardelijke gebruiksverplichting zoals de ontvangende gemeente deze opneemt in haar bestemmingsplannen, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de volgende wijziging aangebracht:

Regels

Artikel 4.4.4 Voorwaardelijke gebruiksverplichting wordt als volgt gewijzigd:

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf' is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:

1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 1;
2. binnen 24 maanden na het in gebruik nemen van de bebouwing;
3. en duurzaam in stand wordt gehouden.

Zienswijze 2.

In de ambtelijke vooroverlegreactie heeft indiener reeds een opmerking gemaakt in het kader van de berekening van de kwaliteitsverbetering. Deze berekening is niet conform de wijze waarop deze, naar oordeel van indiener, uitgevoerd zou moeten worden. Door indiener is een berekening uitgevoerd voor het plan voor wat de waarde betreft de kwaliteitsverbetering en daarbij is uitgekomen op een hoger bedrag dan de voorgestelde € 15.614,-. Indiener dringt er op aan de berekening te herzien dan wel te motiveren hoe de berekening van € 15.614,- tot stand is gekomen (artikel 3.9 IOV).

Voor wat betreft de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap hebben wij ons gebaseerd op de door de gemeenteraad, op basis van het regionale afsprakenkader, vastgestelde uitwerking van het berekenen van de investering in kwaliteitsverbetering landschap en de daarin opgenomen normbedragen (regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'). Op basis van

deze regeling wordt uitgekomen op een investering van € 15.614,-, zoals ook vermeld in het plan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is daarom ambtelijk afstemming met de provincie gezocht over dit onderdeel. Na een nadere toelichting kan de provincie instemmen met de berekening kwaliteitsverbetering. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

3. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt' wordt, ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gelet op het hiervoor bepaalde onder 2, gewijzigd vastgesteld.

4. Bijlagen

1. Zienswijze Gemeente Vught;
2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant

46603
15 JUL 2020

10473

Gemeenteraad gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Uw kenmerk		Datum	14 juni 2020
Ons kenmerk	OW / Z20 – 226054 / UIT/20 - 376716	Verzonden	15 JUL 2020
Behandeld door			
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt'		

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt' ligt ter visie. Tot en met woensdag 15 juli 2020 kan een zienswijze worden ingediend. Met deze brief dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt".

We vinden het van belang om op bepaalde punten een reactie te geven. Het effect van de genoemde zaken leidt tot een ongewenste verrommeling van het buitengebied.

1. Wij zijn van mening dat, na omzetting van een agrarisch bedrijf naar bedrijf met statische en ambulante opslag, te veel oppervlak (m²) aan bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt. Binnen de agrarische bestemmingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Daarbij kan de bestemming worden gewijzigd in een woon- of bedrijfsbestemming waarbij de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 200m² mag bedragen. Met de op dit moment toegestane maatvoering van 1046m² op deze locatie, zijn wij het dan ook niet eens.
2. Wij zijn zeker niet tegen het opnemen van mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing die leidt tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Wij zijn echter van mening dat, door het toestaan van de voorgestelde bedrijfsfuncties, geen sprake is van landschappelijke kwaliteitsverbetering en kunnen daarom niet instemmen met de toegekende en voorgestelde gebruiksfuncties. Bedrijfsmatigheid welke gericht is op statische en ambulante opslag zou, gezien de omliggende percelen en bedrijven die voornamelijk gericht zijn op agrarische bedrijfsvoering, beter passen op een bedrijventerrein. Daarnaast vrezen wij dat dergelijke opslaglocaties een risico vormen op het gebied van ondermijning.
3. Zoals hiervoor opgemerkt, wordt het geheel landschappelijk onvoldoende ingepast; wij missen een goede regeling op het gebied van landschappelijke inpassing. Het huidige landschappelijk inpassingsplan schetst ongeveer de huidige situatie. Een verbeteringsslag in het landschap wordt onvoldoende voorgesteld. Daarnaast wordt onderhoud en beheer niet gewaarborgd in de



beschrijvingen met betrekking tot landschappelijke inpassing. Dit aspect zou toegevoegd kunnen worden in de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Klein Laar 1 te Helvoirt waardoor landschappelijke kwaliteitsverbetering in de toekomst ook beter wordt geborgd.

Wij vragen u om, het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1' niet, of in ieder geval niet ongewijzigd, vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel

Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt'

Datum

13 juli 2020

Ons kenmerk

C2264268/4729713

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

073 681 28 12

Telefoon

Email

-

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt' ligt tot en met 15 juli 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Buitengebied, herziening Klein Laar 1 Helvoirt voorziet in het omschakelen van een varkenshouderij naar een andere functie. Het betreft de realisatie van opslag en een atelier in een deel van de stallen.

Een deel van de stallen wordt gesloopt; voor een deel van het perceel wordt de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) gehandhaafd.

Daarnaast wordt een woning toegevoegd door middel van het splitsen van een cultuurhistorisch waardevol pand.

Vooroverleg

Bij brief van 26 februari 2020, kenmerk C2257738(/4653615), heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in

werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

13 juli 2020

Ons kenmerk

C2264268/4729713

Inhoudelijk standpunt

In de ambtelijke vooroverlegreactie zijn twee opmerkingen gemaakt over het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Eén van deze opmerkingen had betrekking op de berekening van de kwaliteitsverbetering.

In de Berekening kwaliteitsverbetering Klein Laar 1, die als bijlage bij het voorontwerp-bestemmingsplan was toegevoegd, was zowel de waarde van de huidige situatie als de beoogde situatie opgenomen. Echter, de totale oppervlakte van de huidige situatie kwam niet overeen met de totale oppervlakte van de beoogde situatie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is in het ontwerp-bestemmingsplan een nieuwe berekening toegevoegd. Echter, deze berekening is nog niet conform de wijze waarop deze, naar ons oordeel, uitgevoerd zou moeten worden. Ambtelijk is door ons een berekening uitgevoerd voor het plan voor wat de waarde betreft voor de kwaliteitsverbetering en daarbij wordt uitgekomen op een hoger bedrag dan de voorgestelde €15.614,-

Conclusie

Wij dringen er bij u op aan de berekening te herzien dan wel te motiveren hoe de berekening van €15.614,- tot stand is gekomen (artikel 3.9 IOV).

Daarbij geven wij u in overweging om ambtelijk afstemming over dit onderdeel te zoeken alvorens het plan wordt vastgesteld.

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

13 juli 2020

Ons kenmerk

C2264268/4729713