

BESTEMMINGSPLAN



WIJZIGING BESTEMMINGS-/BOUWVLAK PROF. DONDRSWEG 8, BEEK EN DONK

10 december 2015
vastgesteld
51-014

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



GEMEENTE LAARBEEK

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Aanleiding en doel.....	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Juridische verantwoording.....	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Toelichting op de verbeelding.....	8
2.3	Toelichting op de regels	9
3	Procedure	10
3.1	Vooroverleg.....	10
3.2	De te volgen procedure	11
3.3	Ter inzage legging.....	11

Bijlage

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Vormverandering bestemmingsvlak Bedrijf
Professor Dondersweg 8, Beek en Donk

1 INLEIDING



1
luchtfoto plangebied
© 2015 Microsoft Corporation

1.1 Algemeen

Aan de Professor Dondersweg 8 in het buitengebied nabij Beek en Donk, is een loon- en grondwerkbedrijf gevestigd. Het perceel waarop het bedrijf is gevestigd, is deels bebouwd met twee loodsen ten behoeve van de stalling van machines en de opslag van materialen en wordt deels gebruikt voor de buitenopslag van materialen. De beide loodsen zijn georiënteerd op de Professor Dondersweg. De buitenopslag is gelegen direct aan de haaks op de Professor Dondersweg staande Biezenweg.

1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen betreft het vergroten van de meest noordelijk gelegen loods, waardoor meer ruimte ontstaat voor het binnen stallen van machines en het binnen opslaan van materialen. Daarnaast is onderdeel van het planvoornemen het verplaatsen van de buitenopslag, die nu nog ten noorden van de bebouwing plaatsvindt, naar het perceelgedeelte aan de oostzijde van die bebouwing. De stalling van machines en de opslag van materialen wordt door het planvoornemen meer aan het zicht onttrokken en beter landschappelijk inpasbaar.

Om het planvoornemen uit te kunnen voeren dienen het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de geldende bestemming 'Bedrijf' van vorm veranderd te worden. De oppervlakte van het bouwvlak hoeft daarbij niet te worden vergroot. Wel is het noodzakelijk de maximum toelaatbare oppervlakte aan bebouwing daarbinnen te vergroten naar 1.650 m².

Vanwege de ligging in het buitengebied is compensatie aan de orde. Hierin wordt voorzien door de landschappelijke inpassing van de locatie Professor Dondersweg 8. De daarvoor benodigde gronden dienen daartoe te worden voorzien van de bestemming 'Groen - Landschapselement'. De niet langer voor de bedrijfsactiviteiten benodigde gronden kunnen onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 2' gebracht worden.



2
 uitsnede geldend
 bestemmingsplan
 © ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is. In een eerder stadium is daartoe reeds de ruimtelijke onderbouwing “Vormverandering bestemmingsvlak Bedrijf Professor Dondersweg 8, Beek en Donk” opgesteld. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de bij de vormverandering van de bedrijfskavel te betrekken gronden, alsmede de gronden benodigd voor de landschappelijke inpassing. Om een overzichtelijke begrenzing van het plangebied te verkrijgen, zijn ook enkele tussenliggende agrarische gronden in het plangebied meegenomen. Het plangebied is gelegen aan de Professor Dondersweg en de Biezenweg, in het buitengebied nabij de bebouwde kom van Beek en Donk, gemeente Laarbeek.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk in werking is getreden op 28 juni 2012, alsmede de 1^e herziening daarvan, zoals die is vastgesteld op 4 december 2013. Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied onder meer:

- ✓ de bestemming ‘Bedrijf’, met daarbinnen een bouwvlak en een maximum oppervlakte aan bebouwing;
- ✓ de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2’.

De uitbreiding van de bebouwing en de ligging van de buitenopslag in de nieuwe situatie zijn deels gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2’. Deze bestemming laat een dergelijk gebruik en dergelijke bebouwing niet toe. Daarnaast wordt de maximum oppervlakte aan bebouwing van 1.320 m² overschreden.



3
*bedrijfsloodsen (links)
aan Professor Donderslaan*



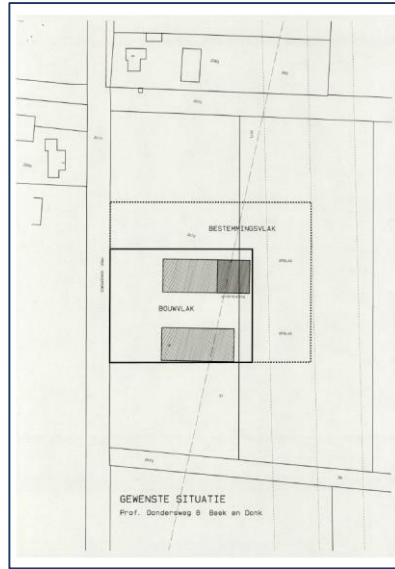
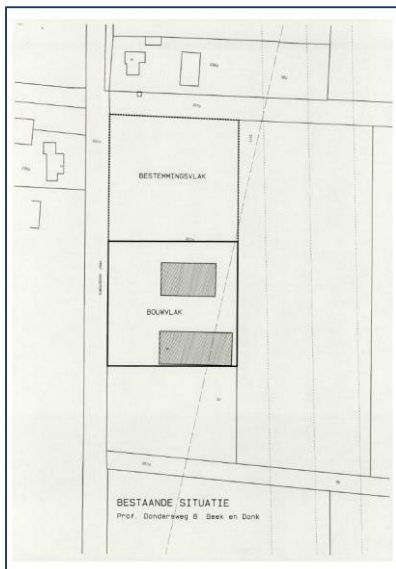
4
*entree met buitenopslag
aan Biezenweg*

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde ruimtelijke aspecten (natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, ontsluiting en parkeren), milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid) en wateraspecten (waterbeleid, oppervlaktewater, grondwater, afvoer hemelwater) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing “Vormverandering bestemmingsvlak Bedrijf Professor Dondersweg 8, Beek en Donk”.

In deze toelichting worden wel nog de juridische regeling (hoofdstuk 2 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 3 Procedure) aan de orde gesteld.

2 JURIDISCHE VERANTWOORDING



5 en 6
*bestaande situatie
en gewenste situatie*

2.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

2.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 2', 'Bedrijf' en 'Groen - Landschapselement';
- de dubbelbestemming 'Leiding';
- de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' binnen de bestemming 'Bedrijf';
- de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'specifieke vorm van agrarisch – kwetsbare soort(en)' en 'specifieke vorm van agrarisch – struweelvogels' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2';
- de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum oppervlakte (m2)' binnen het bouwvlak;
- de figuur 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding' binnen de dubbelbestemming 'Leiding'.



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

2.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan..

3 PROCEDURE



8

*achterzijde loodsen
gezien vanaf Biezenweg*

3.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

3.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd. Bij brief van 29 juli 2015 heeft de provincie op het plan gereageerd. De provincie geeft aan dat de beoogde ontwikkelingen in zijn algemeenheid passend zijn binnen het provinciaal beleid. Op enkele punten is het bestemmingsplan nog niet geheel in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014:

- ✓ de landschappelijke inpassing dient planologisch-juridisch te worden geborgd, bijvoorbeeld door een voorwaardelijke gebruiksbepaling;
- ✓ bij de wijzigingsbevoegdheden naar 'ander agrarisch (technisch) hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, of stalling/statische binnenopslag' en ten behoeve van 'recreatieve voorzieningen voor dag- of verblijfsrecreatie' ontbreekt nog een aantal voorwaarden.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de gemaakte opmerkingen tegemoet gekomen door het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling en het laten vervallen van de betreffende wijzigingsbevoegdheden.

3.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Het waterschap heeft per e-mail op 15 juni 2015 laten weten akkoord te zijn en geen opmerkingen te hebben.

3.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- vaststelling door de Raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

3.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (van 11 september 2015 tot en met 23 oktober 2015) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn is één zienswijzen bij het plan ontvangen. In de zienswijze wordt melding gemaakt van het feit dat het bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding niet in overeenstemming is met het bestemmingsvlak zoals dat in de toelichting is opgenomen. Deze omissie is bij de vaststelling van het bestemmingsplan ongedaan gemaakt. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding conform het beoogde bestemmingsvlak uit de toelichting vastgelegd.

