

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 januari 2017, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk;

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein d.d. 11 januari 2017 om in te stemmen met het voorstel en het voorstel als hamerstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk, vast te stellen een en ander zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDTrentstraat2a-VG01.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 2 februari 2017.

De raad voornoemd,

de plv. griffier,



J. Sprengers

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Raadsvergadering d.d. 2 februari 2017

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan vaststellen.
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming in verband met de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ongegrond.

Aanleiding

De eigenaar van de locatie Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk, wil de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd hebben vanwege het niet meer aanwezig zijn van een agrarisch bedrijf. Hij wil de agrarische bestemming opgesplitst hebben in een woonbestemming (t.b.v. de aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoning) en een bedrijfsbestemming (vanwege het gebruiken van de voormalige rijhal voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden). Een en ander past in het provinciale en gemeentelijke (buitengebied)beleid met betrekking tot vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties. In het thans voorliggende bestemmingsplan is een en ander verwerkt.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het gebruik van en bouwen op de desbetreffende locatie.

Argumenten

Op 19 oktober 2016 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Daaruit bleek dat het plan verder in procedure kon worden gebracht. Op 3 november 2016 is 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 van vrijdag 4 november 2016 tot en met donderdag 15 december 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn twee zienswijzen ingediend en wel door:

1. de heer H.F.A. van de Wijdeven, Trentstraat 8a te Beek en Donk (mondeling, ingediend 9 november 2016);
2. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij NV te Amsterdam, namens de heer J.F. Verhoeven, Trentstraat 4 te Beek en Donk (gedateerd 8 december 2016, ingekomen 9 december 2016).

Onderstaand wordt per reclamant samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven en direct aansluitend van commentaar voorzien. Het feit dat de zienswijzen gecompriemd worden weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Reclamant 1.

Reclamant heeft er geen bezwaar tegen dat de locatie een bedrijfsbestemming krijgt echter hij wil dat er uitsluitend sprake zal zijn van opslag/stalling. Verder is hij het niet eens met de opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor milieucategorie 3.1 bedrijven omdat dergelijke bedrijven in de regel meer overlast naar de omgeving geven. Ook eventuele buitenopslag vindt hij bezwaarlijk.

Tot slot wil hij zekerheid hebben dat de voorste loods wordt afgebroken en deze dus niet voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt.

Commentaar:

Vanwege de ligging van de locatie in het stedelijk gebied nabij het bedrijventerrein Bemmer ligt het voor de hand het achterste gedeelte van het perceel een bedrijfsbestemming te geven waarop bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zich kunnen vestigen en dit niet alleen te beperken tot opslag/stalling. Aan de afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 zijn zodanige voorwaarden verbonden dat dergelijke bedrijven gelijk te stellen zijn met bedrijven uit de categorie 1 of 2. Daarmee zal er geen sprake zijn van meer overlast naar de omgeving toe.

In artikel 3.4 onder d. is aangegeven dat de opslag van goederen buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Opslag binnen het bouwvlak is tot een hoogte van 8 meter toegestaan. Omdat het bouwvlak strak rond de loods is gesitueerd, zal er in de praktijk geen sprake zijn van buitenopslag.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de voorste loods op het perceel zal worden gesloopt. Een en ander maakt onderdeel uit van een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst. Daarin is bepaald dat het plan door betrokkene binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn gerealiseerd, i.c. de loods moet zijn gesloopt.

Reclamant 2.

Reclamant geeft aan dat het gebied Trentstraat een landelijke sfeer uitdraagt waarin een bedrijfsbestemming niet thuishoort. Bedrijven moeten zich vestigen op een bedrijventerrein. De ruimtelijke argumentatie dat reeds sprake is van een ter plaatse aanwezig bedrijf acht reclamant onvoldoende. Verder zal het verkeer op de Schoondonkseweg, dat reeds als sluiproute fungeert, toenemen hetgeen een ongewenste ontwikkeling is. Tot slot wordt gevreesd voor geluidhinder nu een deel van de loods binnen de (nieuwe) woonbestemming is gelegen.

Commentaar:

Tegenwoordig worden gemeenten steeds meer geconfronteerd met agrarische bedrijven die ophouden te bestaan en waarvoor een nieuwe invulling moet worden gevonden. Probleem daarbij is dat er vaak veel vierkante meters bedrijfsgebouwen vrijkomen die een nieuwe bestemming moeten krijgen. Bij het beëindigen van een agrarisch bedrijf wordt dan ook gekeken naar de mogelijkheden voor invulling naar een andere functie. Van belang daarbij is de toestand van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de omgeving waarin de locatie is gelegen. Gebleken is dat de achterste bedrijfshal van een zodanige kwaliteit is dat sloop ervan leidt tot kapitaalsvernietiging. Verder is de grootte van de loods van dien aard dat deze zich goed leent voor een andere bedrijfsfunctie. Gelet op de nabijheid van het bedrijventerrein Bemmer (ca. 60 meter) ligt een invulling met een niet-agrarische bedrijfsbestemming voor bedrijven in de categorie 1 en 2 het meest voor de hand. Het voorste gedeelte van de locatie waarop de voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig is krijgt daarbij een woonbestemming om daarmee aan te sluiten bij de in de nabijheid gesitueerde burgerwoningen aan de Trentstraat. Ten aanzien van de voorste loods is in een anterieure overeenkomst met betrokkene vastgelegd dat deze binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van dit bestemmingsplan zal worden gesloopt.

Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Schoondonkseweg en leidt naar onze mening niet tot een zodanige toename van het verkeer dat hierdoor overlast ontstaat. Overigens zal het verkeer zich vanuit deze locatie naar de Lekerstraat of de Vonderweg begeven zodat voor de woningen aan de Trentstraat waaronder die van reclamant geen geluidhinder valt te verwachten.

Gelet op het vorenstaande zijn de ingekomen zienswijzen ongegrond en is er geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Financieel: met betrokkene is een anterieure overeenkomst gesloten; er behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.

Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Mooilaarbeekkrant en de Staatscourant.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het 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)

- Ontwerpbestemmingsplan
- Ingekomen zienswijzen
- Anterieure overeenkomst

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 3 januari 2017

1. Het bestemmingsplan vaststellen.
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris, i.o.

de burgemeester,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden