

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders d.d. 19 juni 2018, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk;

gelezen de notitie 'responsnota ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk;

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein d.d. 3 juli 2018 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. Het ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk, gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals in het raadsvoorstel en in de responsnota ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGBroekkant5BD-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 30 augustus 2018.

De raad voornoemd,



F.L.J. van der Meijden
Burgemeester



M.L.M. van Heijnsbergen
Griffier

Raadsvergadering d.d. 30 augustus 2018.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk.

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor de locatie Broekkantsestraat 1 en het vergroten van het agrarisch bouwvlak voor de locatie Broekkantsestraat 5.

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 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

Op de locatie Broekkantsestraat 1 is een agrarisch bedrijf beëindigd. De eigenaar van deze locatie heeft verzocht de op die locatie aanwezige paardrijhal te mogen betrekken bij zijn agrarisch bedrijf/loonbedrijf aan de Broekkantsestraat 5. De overige opstallen op de locatie Broekkantsestraat 1 worden gesloopt. Verder is het plan om de cultuurhistorische boerderij Broekkantsestraat 1 te splitsen in twee wooneenheden. Tot slot wil initiatiefnemer de mogelijkheid opgenomen zien om ter plaatse een ruimte voor ruimtewoning te kunnen oprichten.

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 24 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 moest worden ingestuurd naar de provincie hetgeen meteen digitaal is gebeurd.

In een brief van 8 maart 2018 heeft de provincie enkele opmerkingen gemaakt over het voorontwerpplan. Enerzijds over de ruimte voor ruimtewoning, anderzijds over de in het plan opgenomen regels met betrekking tot veehouderijen. Naar aanleiding daarvan is het plan

enkele keren aangepast en voorgelegd aan de provincie. Dit heeft erin geresulteerd dat het plan zoals dat uiteindelijk als ontwerp ter inzage is gelegd voor de provincie akkoord was. Vervolgens is op 12 april 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 13 april 2018 tot en met donderdag 24 mei 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend en wel door de provincie Noord-Brabant.

De provincie is het niet eens met de in het ontwerpplan rechtstreeks opgenomen bouwmogelijkheid voor het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning, ondanks dat daaraan voorwaarden zijn verbonden. Daarnaast is de provincie van mening dat de regels zodanig zijn opgesteld dat in plaats van de ruimte voor ruimtewoning ter plaatse ook een reguliere woning zou kunnen worden gebouwd. Als alternatief geeft de provincie aan om de mogelijkheid van de bouw van een ruimte voor ruimtewoning op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid in het plan.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en heeft initiatiefnemer besloten een bouwtitel voor de ruimte voor ruimtewoning te kopen bij de provincie. Het desbetreffende aankoopcertificaat ligt in de raadsportefeuille ter inzage. Daarmee is tegemoetgekomen aan het bezwaar van de provincie.

In bijgaande responsnota ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk, is een en ander verder verwoord.

Gelet op het vorenstaande is het niet meer noodzakelijk om in de planregels bij de bestemming wonen (artikel 5.2.2 onder b.) de voorwaarden op te nemen waaraan voldaan moet worden. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dat punt gewijzigd kan worden vastgesteld.

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

Financieel: er hoeft 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 wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen. 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 beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

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

- Bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijze
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 19 juni 2018.

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

Het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden

Responsnota ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, 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 13 april 2018 tot en met donderdag 24 mei 2018 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Broekkantsestraat 1 en 5, 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 12 april 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 Broekkantsestraat 1 en 5, 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 geeft aan dat de in het ontwerpplan rechtstreeks opgenomen bouwmogelijkheid voor het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning, ondanks dat daaraan voorwaarden zijn verbonden, in strijd is met de Verordening ruimte. Alvorens een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dient duidelijk te zijn dat aan de in de verordening opgenomen voorwaarden voor ruimte voor ruimte (sloop, inlevering fosfaatrechten) is voldaan.

Daarnaast is de provincie van mening dat de regels zodanig zijn opgesteld dat in plaats van de ruimte voor ruimtewoning ter plaatse ook een reguliere woning zou kunnen worden gebouwd hetgeen eveneens strijdig is met de Verordening ruimte.

Als alternatief geeft de provincie aan om de mogelijkheid van de bouw van een ruimte voor ruimtewoning op te nemen middels een wijzigingsbevoegdheid in het plan.

Beoordeling.

Bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie opmerkingen gemaakt die met name betrekking hadden op het aspect veehouderij. Daarnaast is gevraagd naar de aankooptitel van de ruimte voor ruimtewoning. Vervolgens is het plan ten aanzien van het aspect veehouderij aangepast. Bij de inzending van het aangepaste plan per email is onzerzijds aangegeven dat de aankoop van een ruimte voor ruimtetitel voor initiatiefnemer vooralsnog niet aan de orde is maar wellicht over een paar jaar. Om dan vervolgens niet opnieuw een procedure te moeten voeren voor het planologisch mogelijk maken van deze woning, zijn in het vooront-

werpbestemmingsplan voorwaarden opgenomen inzake ruimte voor ruimte overeenkomstig de bepalingen in de verordening ruimte. Daarmee is verzekgesteld dat de woning pas kan worden gebouwd op het moment dat er duidelijkheid is over het slopen van gebouwen en inleveren van fosfaatrechten.

Nadat vervolgens de provincie aangaf met het (aangepaste) voorontwerpplan in zijn geheel te kunnen instemmen, is de formele procedure opgestart en het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

Binnen de termijn van terinzageligging heeft de provincie echter ambtelijk kenbaar gemaakt het aspect ruimte voor ruimtewoning over het hoofd te hebben gezien en aangegeven toch genoodzaakt te zijn om een zienswijze in te dienen omdat er toch strijd is met de Verordening Ruimte.

Met initiatiefnemer zijn vervolgens gesprekken gevoerd met de vraag hoe wij op deze zienswijze moeten reageren. Daarbij is de mogelijkheid aangegeven om het bestemmingsplan vast te laten stellen conform het ontwerp waarbij vervolgens wel de kans op het instellen van beroep of het geven van een reactieve aanwijzing door de provincie groot is. Initiatiefnemer heeft vervolgens aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het plan t.z.t. tot een nieuwe procedure en daarmee gepaard gaande kosten zal leiden. Gelet hierop alsmede ter voorkoming van een beroepszaak, heeft initiatiefnemer gekozen voor het aankopen van een bouwtitel ruimte voor ruimte. Een kopie van deze aankooptitel hebben wij inmiddels ontvangen.

Gelet op het vorenstaande is het niet meer noodzakelijk om in de planregels bij de bestemming wonen (artikel 5.2.2 onder b.) de voorwaarden op te nemen waaraan voldaan moet worden. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dat punt gewijzigd kan worden vastgesteld.

Beek en Donk, 19 juni 2018.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden