

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2019, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout;

gelezen de notitie 'responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout';

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein d.d. 20 februari 2019 om het voorstel als bespreekstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout, gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals in het raadsvoorstel en in de responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout, is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGDDeHei49en51MH-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 14 maart 2019.

De raad voornoemd,



M.L.M. van Heijnsbergen
Griffier



F.L.J. van der Meijden
De burgemeester van Laarbeek

Raadsvergadering d.d. 14 maart 2019.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout.

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout, voorziet in een afsplitsing van de bedrijfswoning De Hei 49 van het agrarisch bedrijf De Hei 51 door het wijzigen naar een (burger)woonbestemming. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het plan is een zienswijze ingediend door de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Deze zienswijze geeft deels 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 heeft aangegeven dat de destijds bij het agrarisch bedrijf opgerichte bedrijfswoning geen deel meer uitmaakt van het bedrijf. Hij wil deze woning dan ook afsplitsen en daaraan een woonbestemming toegekend zien. Omdat hierdoor planologisch de feitelijke situatie wordt vastgelegd (de woning wordt al jaren door 'burgers' bewoond), hebben wij aan dit plan onze medewerking toegezegd.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden.

Argumenten

Op 15 mei 2018 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant en vervolgens ingestuurd. Bij brief van 20 juni 2018 deelt de provincie mede dat het bestemmingsplan op één punt strijd oplevert met de Verordening Ruimte. De regels en verbeelding dienen zodanig te worden aangepast dat andere functies ter plaatse van de woning in de toekomst zijn uitgesloten. In het ontwerpbestemmingsplan is een en ander verwerkt.

Op 15 mei 2018 is het plan tevens toegezonden aan het waterschap Aa en Maas alsmede aan de Rotterdam Rijn Pijpleiding vanwege de aanwezigheid van een brandstofleiding in de omgeving.

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP) heeft aangegeven niet te kunnen instemmen met het plan omdat door de wijziging van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning een kwetsbaar object ontstaat.

De opmerking van RRP is aanleiding geweest om deskundig advies in te winnen bij Agel Adviseurs. Die is in overleg gegaan met de RRP echter zonder resultaat. Uiteindelijk is de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) gevraagd ons te adviseren over deze kwestie. De ODZOB komt in haar advies tot de conclusie dat hier geen sprake is van een kwetsbaar object.

Op basis van dat advies is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan op 13 december 2018 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Mooilaarbeekkrant en de Staatscourant en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn een zienswijze ingediend door de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. In haar zienswijze blijft de RRP bij haar standpunt dat hier sprake is van een kwetsbaar object. Verder heeft de RRP een tweetal technische opmerkingen over het plan.

De zienswijze is nader omschreven in bijgevoegde responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout en van commentaar voorzien. De ingekomen zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan ten aanzien van de twee technische opmerkingen aan te passen en gewijzigd vast te stellen. Ten aanzien van de opmerking dat er sprake is van een kwetsbaar object wordt voorgesteld ons eerder ingenomen standpunt te handhaven.

Kanttelingen 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 De Hei 49-51, Mariahout
- Advies ODZOB 5 november 2018

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 5 februari 2019.

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

het college van burgemeester en wethouders,
De burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden

De gemeentesecretaris van Laarbeek



M.J.M. Meertens

Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout.

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 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout 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 13 december 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 over het ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout.

Ontvankelijkheid.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Hei 49-51, Mariahout, is één zienswijze ingediend en wel door de Rotterdam-Rijn Pijpleiding, Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet. De zienswijze, gedaateerd op 2 januari 2019, ontvangen 4 januari 2019, is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en kan als ontvankelijk worden aangemerkt.

Beoordeling.

Onderstaand wordt samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. 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.

In de zienswijze brengt de Rotterdam-Rijn Pijpleiding het volgende naar voren:

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de afsplitsing van een bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf door het wijzigen naar een (burger)woonbestemming. Reclamant geeft aan dat door genoemde splitsing de 'dichtheid van maximaal twee woningen per hectare' wordt overschreden en er tezamen met omliggende woningen een kwetsbaar object ontstaat. Reclamant kan zich niet vinden in de methodiek voor het bepalen van het aantal woningen binnen het hectarevlak zoals deze door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is toegepast. Reclamant vraagt het plan/de bestemming zodanig aan te passen zodat er geen kwetsbaar object ontstaat c.q. wordt toegelaten.

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat er door de afsplitsing van de woning De Hei 49 van het agrarisch bedrijf De Hei 51 (bedrijfswoning wordt burgerwoning) feitelijk niets verandert en daarmee ook

de veiligheidssituatie niet. Dezelfde mensen blijven in het pand woonachtig. Er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats die overeenkomt met de feitelijke situatie. Waarom zou er hierdoor ineens sprake zijn van een kwetsbaar object? Het kan toch niet zo zijn dat burgers een hogere mate van kwetsbaarheid hebben ten opzichte van leidingen dan bewoners die ter plaatse een bedrijf uitoefenen.

Verder is het zo dat bij dergelijke bestemmingswijzigingen getoetst moet worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevi). Woningen worden daarin als kwetsbaar object aange-merkt indien er meerdere woningen (3 of meer) binnen een hectare aanwezig zijn. In de regelgeving is niet duidelijk aangegeven hoe deze hectare moet worden bepaald. Ook is er geen jurisprudentie waaruit kan worden opgemaakt hoe moet worden gemeten.

In tegenstelling tot de RRP zijn wij van mening dat bij de beoordeling van het aantal woningen per hectare dient te worden uitgegaan van een hectarevlak waarbinnen de woningen in zijn geheel zijn gelegen. Een situatie waarin maar delen van woningen (woonruimtes) binnen de hectare vallen en andere delen (woonruimtes) erbuiten, geeft volgens ons geen reëel beeld. Wij hebben ons standpunt hierover bepaald op basis van het advies van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Dit advies maakt dan ook onderdeel uit van deze nota.

Toepassing van deze methodiek betekent dat de dichtheid van woningen binnen het hectarevlak niet meer bedraagt dan 2 woningen. Hieruit kan dan ook worden geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de definitie van een beperkt kwetsbaar object en dat er dus geen sprake is van een kwetsbaar object ten aanzien van de woning De Hei 49.

Gelet hierop is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen c.q. gewijzigd vast te stellen.

2. Reclamant verzoekt in artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen dat er geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone zijn toegestaan.

Reactie:

In voornoemd artikel 11 zijn voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone-leiding' die aan weerszijden van de leiding zijn gelegen. Deze voorschriften sluiten aan bij de regels die eerder in datzelfde kader zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'herontwikkeling De Hei 25 en omgeving, Mariahout'. Vanwege de eenduidigheid in plannen zou deze bepaling voldoende moeten zijn en is er verder geen nadere omschrijving nodig. Immers de huidige regel biedt voldoende waarborg dat geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de veiligheidszone.

Er is echter niets op tegen om in dit geval, ter verduidelijking van de regel, alsnog deze bepaling aan te vullen met de voorgestelde omschrijving. De bestemmingsregel wordt hierop aangepast.

3. In paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat een onjuiste afstand genoemd bij de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-leiding olie' en wel 2 x 32,6 meter. Dit betreft een oude afstand die niet meer geldt. In de paragraaf 'externe veiligheid' van de toelichting staat wel de juiste afstand genoemd.

Reactie:

De in de toelichting opgenomen afstand van 2 x 32,6 meter is overgenomen uit het oudere bestemmingsplan Buitengebied. In paragraaf 3.3.3 wordt hieraan gerefereerd. Het is correct dat dit niet de juiste afstandsmaat is. Om verwarring met de correct genoemde afstand in de paragraaf 'externe veiligheid' te voorkomen wordt de afstand in paragraaf 3.3.3 geschrapt.

Beek en Donk, 5 februari 2019.

het college van burgemeester en wethouders,
De burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden

De gemeentesecretaris van Laarbeek



M.J.M. Meertens