

Responsnota Wijzigingsplan Schaapsdijk 6, Mariahout

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan Schaapsdijk 6, Mariahout.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Schaapsdijk 6 Mariahout' heeft met ingang van 8 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tot en met 21 oktober 2022 kon iedereen zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij het college indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijze binnengekomen, gericht tegen het ontwerpwijzigingsplan "Schaapsdijk 6 Mariahout".

Ontvankelijkheid.

Op 20 oktober 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

ZIENSWIJZEN

a) Vooroverleg

Er is geen voorontwerp wijzigingsplan aangemeld voor vooroverleg. Er is niet een eerder moment geweest om de provinciale ruimtelijke belangen kenbaar te maken.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid waarop het wijzigingsplan is gebaseerd is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' (vastgesteld dd 6 juli 2010). Ten tijde van de procedure van het moederplan is er al een mogelijkheid geweest om te reageren op de bevoegdheid. Het wijzigingsplan is een nadere uitwerking van deze bevoegdheid. Wat ons betreft is er geen prov. belang

b) In gebruik name bedrijfswoning als burgerwoning

In beginsel is het gebruik als burgerwoning niet toegestaan als er nog bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. Maatwerk is mogelijk als het gaat om een tweede bedrijfswoning. Gevraagd wordt te motiveren dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten geen tweede bedrijfswoning nodig is.

Artikel 3.69, sub d IOV bepaald dat overtollige bebouwing gesloopt moet worden. In het plan wordt geen bebouwing gesloopt. Gevraagd wordt om dit aspect te onderbouwen.

Reactie:

Tweede bedrijfswoning

In de huidige situatie zijn op het agrarische bedrijf twee bedrijfswoningen aanwezig. Het agrarisch bedrijf stopt, hierdoor is er geen noodzaak voor een tweede agrarische bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is het recreatiebedrijf de hoofdactiviteit. De omvang van dit recreatiebedrijf is niet van een dergelijke grootte dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Daarmee wijzigt ook het gebruik van de tweede bedrijfswoning naar burgerbewoning. Om die reden is het dan ook voorstelbaar om deze als zodanig te bestemmen.

sloop overtollige bebouwing

Het gaat hier om de tweede bedrijfswoning met nr. 4, die wordt herbestemd, de bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 120 m², bij deze woning zijn niet bedrijfsmatig in gebruik, maar privé. Sloop hiervan is derhalve niet aan de orde. De bebouwing die bedrijfsmatig gebruikt blijft worden hoort allemaal bij de overblijvende bedrijfswoning met nr. 6.

c) Vestiging niet-agrarische functie / aanvullende regels vrijetijdsvoorziening

Met het plan wordt de bestemming gewijzigd naar Recreatie. Binnen de regels is een verblijfsrecreatiebedrijf toegestaan met bijbehorende voorzieningen. Gevraagd wordt, op grond van artikel 3.73, lid 2, te regelen welk specifieke (verblijfsrecreatie) gebruiksactiviteit is toegestaan en hoe dit zich verhoudt met de statische opslag. Artikel 3.75, lid 2 IOV heeft bepalingen die, aanvullend op artikel 3.73 IOV, voor de vestiging van verblijfsrecreatie gelden. Gelet op dit artikel dienen het terrein en de verblijfseenheden bedrijfsmatig te worden beheerd en permanente bewoning te worden uitgesloten. Gevraagd wordt beide aspecten nader uit te werken in het plan, zowel in de toelichting als een borging in de planregels.

Reactie:

Bedrijfsbebouwing

De bebouwing op de locatie blijft gelijk aan de bestaande situatie. De bouwwerken geen gebouw zijnde (de kuilplaat, sleufsilos en de mestvaalt) worden gesloopt. Eén van de bestaande stallen zal ingericht worden als een educatieve ruimte. Een andere stal zal in gebruik blijven als stal, voor het houden van diverse 'knuffel' dieren. Er wordt gedacht aan het houden van alpaca's, scharrelvarkens, pony's, konijnen, geiten en scharrelkippen. De werkplaats en werktuigen/ machineberging zal behouden blijven omdat de eigenaar ook voor het recreatiebedrijf werktuigen en machines in gebruik heeft, welke hij moet onderhouden en in pand wil stallen. De statische binnenopslag (ca. 1.000 m²), die nu ook als nevenactiviteit wordt uitgevoerd, zal ook behouden blijven. Hoewel de recreatieve activiteiten de hoofdfunctie van het bedrijf zullen vormen, is de opslag nodig om voldoende inkomsten te genereren. Dit was en blijft een nevenactiviteit.

Om zeker te stellen dat het om nevenactiviteiten gaat, zal in de regels een maximale oppervlakte van 1000m² voor de opslag worden opgenomen.

Verblijfsrecreatie

Er zijn, ook in de toekomstige situatie 25 kampeerplekken aanwezig op het als zodanig aangeduide kampeerterrein. In de regels zal worden opgenomen dat dit ook het maximale aantal betreft.

Daarnaast wordt in de regels opgenomen dat in de bebouwing voor kleinschalig logeren een maximum van 5 slaapkamers opgenomen.

Tegelijkertijd regelen we dat het gebruik van de kampeermiddelen en andere verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van permanente bewoning niet is toegestaan. In de toelichting zal dit ook verder worden uitgewerkt.

d) Kwaliteitsverbetering van het landschap

De regeling kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) wordt uitgewerkt aan de hand van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR). De vastgestelde bijdrage van de te investeren fysieke maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit is akkoord. De wijze waarop deze wordt uitgevoerd wordt onvoldoende geacht. De ontwikkeling gaat gepaard met een summier landschappelijk inpassingsplan, waarbij wordt voorzien in erfbeplanting ten behoeve van het kampeerterrein.

De ligging, deels in de Groenblauwe mantel en aansluitend op het NNB vraagt op zichzelf al om een substantiële uitvoering van de landschappelijke maatregelen, bij voorkeur gericht op het robuuster maken van de NNB en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in een breder verband. Verzocht wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap opnieuw uit te werken en de aanpassingen juridisch te borgen.

Reactie:

De beoordeling of een landschappelijke inpassing voldoende is, is primair aan de gemeente. Een landschappelijke inpassing van een (nieuwe) functie hoeft niet te betekenen dat een ontwikkeling wordt weg gestopt in het landschap. De locatie ligt in een grootschalig open landschap, door meer landschapselementen toe te voegen dan dat nu wordt voorgesteld, worden er harde randen gecreëerd die niet passend zijn in dit landschapstype. Het voorgestelde landschappelijke inpassingsplan wordt door ons passend gevonden voor het landschapstype.

Daarnaast doet initiatiefnemer een bijdrage in het Fonds Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied ter grootte van €36.872,77. Daarmee wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek. In artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het uitvoeren en duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing.

e) Externe werking

Het is voorstelbaar dat met het oog op de vigerende situatie per saldo een gunstiger effect ontstaat op het NNB met de nieuwe ontwikkeling. Het plan kent geen toelichting met betrekking tot de effecten op de NNB. Gevraagd wordt in beeld te brengen welke effecten de nieuwe functie heeft op de NNB en of al dan niet sprake is van aantasting van het NNB.

Reactie:

Het stoppen van het agrarische bedrijf heeft een positief effect op het NNB gebied. Er wordt rondom de locatie minder bemest en het aantal zware transportbewegingen neemt af. Dit komt ten goede aan het NNB gebied in de omgeving van de initiatieflocatie.

Daar komt bij dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt worden. Op deze manier heeft het landschappelijke inpassingsplan een positief effect op het NNB gebied.

In de toelichting op het wijzigingsplan wordt dit nader toegelicht.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan Schaapsdijk 6, Mariahout.

AANPASSINGEN

Toelichting

De toelichting is op de volgende punten aangepast:

- Paragraaf 3.2
In deze paragraaf wordt een nadere toetsing van de planontwikkeling aan de artikelen 3.68, 3.69, 3.73 en 3.75 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) toegevoegd.
- Paragraaf 4.3
aan deze paragraaf wordt een nadere motivering toegevoegd inzake de externe werking van het initiatief op de NNB

Regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Toegevoegd wordt:

- Educatieve voorziening: het aanbieden van een ruimte ten behoeve van educatieve bijeenkomsten, vergaderingen, lezingen en met daaraan verbonden ondergeschikte horeca.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1

Toegevoegd wordt:

3.1c: ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is een kampeerterrein toegestaan met een omvang van niet meer dan 25 kampeermiddelen;

3.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, niet zijn toegestaan;
- b. Het gebruik van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning niet is toegestaan.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

Toegevoegd wordt:

4.1f: statische (binnen)opslag, met een maximale omvang van 1.000m²;

4.1g: kleinschalig logeren met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 5 slaapkamers;

4.1h: educatieve voorzieningen, het aanbieden van een ruimte ten behoeve van educatieve bijeenkomsten, vergaderingen, lezingen met een daaraan verbonden ondergeschikte horeca.

4.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruiken van gronden en bouwwerken geldt dat, het gebruik van kleinschalig logeren ten behoeve van permanente bewoning niet is toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Toegevoegd wordt:

9.3.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.3.1 voor het anders uitvoeren van het inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Ambtshalve aanpassingen

- De regels en de verbeelding zullen in overeenstemming worden gebracht met het, op 29 september 2022, vastgestelde Parapluplan Archeologie en Monumenten gemeente Laarbeek, voor wat betreft de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie.
- De berekening in het kader van de verplichte bijdrage voor Kwaliteitsverbetering Bijdrage, bijlage 2 bij de toelichting, wordt aangepast zodat duidelijk wordt welk bedrag voor landschappelijke inpassing bedoeld is en welk bedrag in het Fonds Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied wordt gestort.

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden