

Zaaknummer: Z - 15024110
Documentnummer: Raad - 1701136

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2017.

Agendapuntnr.:

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel.

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen aan De Wolfspuiten 8. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwoord en beoordeeld in de bij dit raadsvoorstel behorende en als bijlage opgenomen responsnota en noodzaken het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Na de gewijzigde 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

De familie van Gennip exploiteert aan De Wolfspuiten 8 te Aarle-Rixtel een volleggrondsteeltbedrijf. Ten behoeve van de aardbeienteelt is het noodzakelijk dat er ter plaatse aardbeistellingen worden geplaatst. Aangezien aardbeistellingen heden ten dage een wezenlijk onderdeel vormen van de teelt, is van gemeentezijde aangegeven hieraan mee te willen werken. In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt de juridische basis voor het oprichten van deze stellingen neergelegd.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

Op 6 oktober 2016 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 niet hoeft te worden ingestuurd naar de provincie en dus meteen als ontwerp ter inzage kan worden gelegd. Vervolgens is op 20 oktober 2016 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 vervolgens van vrijdag 21 oktober 2016 tot en met donderdag 1 december 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn 4 zienswijzen ingediend en wel van de provincie Noord-Brabant en het waterschap en twee omwonenden.

Voor een nadere toelichting op de inhoud van de ingekomen zienswijzen verwijzen wij u kortheidshalve naar de bij dit voorstel behorende en als bijlage opgenomen 'Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel. Daarin zijn de zienswijzen omschreven en voorzien van een reactie. Op basis van die reacties komen wij tot de conclusie dat de

zienswijzen van de provincie en het waterschap noodzaken het bestemmingsplan aan te passen. Als gevolg daarvan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Naast deze wijzigingen wordt voorgesteld om de bepalingen 4.3.2 en 4.5.2 van de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan te schrappen (omdat de bestemming 'agrarisch' in het ontwerpplan komt te vervallen is in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'agrarische-agrarisch bedrijf' veranderd van artikel 4 naar artikel 3). Eerdergenoemde bepalingen hebben betrekking op het plaatsen van stacaravans en woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders en het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders middels de afgifte van een omgevingsvergunning.

Met betrekking tot het schrappen van deze bepalingen merken wij op dat wij als college op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en specifiek bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 9, bevoegd zijn om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.

Dit laatste geldt ook voor lid 11, van artikel 4, met de restrictie dat het afwijkend gebruik middels de afgifte van een omgevingsvergunning toegestaan is voor een periode van ten hoogste tien jaar. In afwijking van het bepaalde in lid 9, geldt lid 11 niet alleen voor gebruik sec, maar valt hier ook de activiteit bouwen onder. Concreet betekent dit dat bij de afgifte van een omgevingsvergunning op basis van lid 11, afwijking van het bestemmingsplan is toegestaan voor zowel bouwen als voor gebruik, met die restrictie dat de afwijking ten hoogste geldt voor een periode van maximaal 10 jaar

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

Financieel: met de ondernemer is een overeenkomst gesloten; er hoeft 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 gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal aan de provincie toegezonden. De provincie heeft de mogelijkheid om een reactie te geven op de gewijzigde vaststelling.

Daarbij kan ze een zogenaamde reactieve aanwijzing geven.

Daarna wordt het vastgestelde 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.

Daarnaast staat voor belanghebbenden beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

Bijlagen (ter inzage)

- Ontwerpbestemmingsplan
- Anterieure overeenkomst met van Gennip
- Ingekomen zienswijzen
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 22 augustus 2017:

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

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a circular flourish.

M.J.M. Meertens

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', written in a cursive style.

F.L.J. van der Meijden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2017, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel;

gelezen de notitie 'Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel;

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 12 juli 2017 om het voorstel als bespreekstuk te behandelen en de bepalingen in het bestemmingsplan betreffende huisvesting van arbeidsmigranten te schrappen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel, gewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsvoorstel en in de responsnota ontwerpbestemmingsplan De Wolfspuiten 8, Aarle-Rixtel is aangegeven; een en ander zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGWolfspuiten8-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 12 oktober 2017.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Wolfspu- ten 8, Aarle-Rixtel

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestem- mingsplan.

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 21 oktober 2016 tot en met donderdag 1 december 2017 voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan De Wolfspu-
ten 8, Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendge-
maakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van
donderdag 20 oktober 2016, in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 20 oktober 2016 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 gedurende de termijn van
terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het
ontwerpbestemmingsplan De Wolfspu-
ten 8, Aarle-Rixtel.

Zienswijzen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Wolfspu-
ten 8, Aarle-Rixtel zijn vier zienswijzen inge-
diend en wel door:

1. De heer en mevrouw van Schaijk-Verbakel, De Wolfspu-
ten 3 te Helmond en mevrouw Ver-
bakel-Kuijten, De Wolfspu-
ten 3a te Helmond, gedateerd 24 oktober 2016, ontvangen 26 ok-
tober 2016;
2. De provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch, gedateerd 9 november 2016, ontvangen
10 november 2016;
3. Het waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch, gedateerd 21 november 2016, ontvangen
23 november 2016;
4. SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens de heer en mevrouw van den Berkmortel, Bakel-
seweg 16 te Aarle-Rixtel, gedateerd 23 november 2016, ontvangen 29 november 2016.

De zienswijzen kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt.

Onderstaand wordt per reclamant samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven, als-
mede de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijze gecompri-
meerd is weergege-
ven 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.

1. De heer en mevrouw van Schaijk-Verbakel en mevrouw Verbakel-Kuijten, De Wolfspu-
ten 3/3a te Helmond.

Zienswijze.

Reclamanten vrezen door het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen:

- waardevermindering van hun eigendommen;
- aantasting van het uitzicht;

- aantasting van het landschap;
- geluidhinder.

Beoordeling.

Het op de Wolfspuiten 8 aanwezige bedrijf houdt zich voornamelijk bezig met aardbeienteelt. In plaats van teelt in de volle grond vindt tegenwoordig steeds meer teelt op stellingen plaats. Teelt op stellingen heeft als voordelen dat bodemziektes worden voorkomen en een vermindering kan plaatsvinden van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. De aardbeien worden op hoogte gebracht zodat de oogst door plukkers staand kan worden verricht hetgeen de arbeidsomstandigheden verbetert. Tot slot is het door de stellingenteelt mogelijk dat er twee teelten per jaar kunnen plaatsvinden.

Stellingenteelt is op grond van het vorenstaande dan ook onontbeerlijk om in deze sector te kunnen concurreren. Dat hierdoor een aantasting van het uitzicht en het landschap plaatsvindt is inherent hieraan. Echter de mate van aantasting is gelet op de hoogte van de stellingen en het gegeven dat een en ander landschappelijk wordt ingepast aanvaardbaar. Om te voorkomen dat boogtunnels die meerdere rijen omspannen worden opgericht (welke normaliter hoger zijn dan de beoogde teeltondersteunende voorzieningen), zijn de regels omtrent vormgeving van de teeltondersteunende voorzieningen aangescherpt.

Dat de voorzieningen geluidhinder opleveren is ons niet bekend en daarover zijn nooit klachten ontvangen. In ieder geval zal de landschappelijke inpassing, mocht er al sprake zijn van geluidhinder, dit positief beïnvloeden.

Het aspect waardevermindering van de eigendommen kan worden gezien in het kader van een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover reclamanten denken schade te ondervinden, kunnen zij t.z.t. een verzoek om planschade bij het college indienen.

2. De provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Zienswijze.

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

- het differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen moet geen onderdeel zijn van de bestemming 'agrarisch' maar van de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf';
- bij de berekening van de kwaliteitsverbetering dient voor de bestemmingswaarde van de permanente teeltondersteunende voorzieningen uit te worden gegaan van € 15,00 per m²;
- de in het plan opgenomen voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.3.1) dient zodanig te worden geredigeerd dat deze ook betrekking heeft op de storting van de vastgestelde bijdrage in het gemeentelijke fonds;
- in artikel 1.10 (begripsbepaling agrarisch verwant bedrijf) ontbreekt de zinsnede 'met uitzondering van mestbewerking';
- artikel 3.1 onder b laat onbeperkt (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen toe in agrarisch gebied. Dit dient zich te beperken tot 'bestaande';
- de artikelen 4.2.5 onder b en 4.3.1 onder e bevatten bepalingen over mestvergiftingsinstallaties. Deze zijn niet toelaatbaar bij teeltbedrijven;
- in artikel 4.6.2 (wijzigen naar wonen) ontbreekt het criterium dat splitsing in meerdere woonfuncties niet is toegestaan;
- de artikelen 5.3.1/5.3.3 maken aantasting van de landschappelijke inpassing mogelijk zonder dat een gelijkwaardige vervanging ervan wordt vereist.

Beoordeling.

- a. Het differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt als onderdeel onder de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' gebracht; Alle gronden binnen het plangebied zijn binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' gebracht. Om onderscheid te maken tussen de bebouwingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf in de huidige situatie, die ongewijzigd blijven, en de beoogde teeltondersteunende voorzieningen, wordt de huidige bestemming voorzien van een bouwvlak. In de regels zijn de bouw mogelijkheden die gekoppeld zijn aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' gekoppeld aan het bouwvlak. De bestemming 'Agrarisch' is hiermee komen te vervallen;
- b. Over de berekening van de bestemmingswaarde is inmiddels overleg geweest met de provincie. Daaruit is naar voren gekomen dat er bij de berekening van deze waarde bij permanente teeltondersteunende voorzieningen (PTOV) onderscheid kan worden gemaakt in de soort van voorziening. Op basis van de regels in het bestemmingsplan heeft de provincie eerder geconcludeerd dat PTOV kunnen worden opgericht met een aanzienlijke impact op de omgeving. Indien de regels zodanig worden gewijzigd dat deze hooguit aardbeienstellingen (en soortgelijke voorzieningen met een beperkte hoogte) mogelijk maken zou van een bestemmingswaarde van € 10,00 per m² mogen worden uitgegaan. In overleg met de betrokken tuinder is gekozen voor die oplossing. In de algemene bouwregels (artikel 3.2.1) is de vormgeving van de beoogde teeltondersteunende voorziening aangescherpt zodat de impact op het landschap beperkt blijft.
- c. de voorwaardelijke verplichting zal zodanig worden aangevuld dat deze ook van toepassing is op de storting van de vastgestelde bijdrage in het gemeentelijk fonds dat toeziet op de realisatie van de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- d. In artikel 1.10 wordt toegevoegd: 'met uitzondering van mestbewerking'.
- e. In artikel 3.1 onder b wordt toegevoegd: 'bestaande'; Verder wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak en de gronden buiten het bouwvlak.
- f. In de artikelen 4.2.5 onder b en 4.3.1 onder e wordt het woord 'mestvergistingsinstallaties' verwijderd.
- g. In artikel 4.6.2 zal worden toegevoegd dat splitsing van de woning in meerdere woonfuncties niet mogelijk is.
- h. In artikel 5.3.3 zal worden toegevoegd dat in een gelijkwaardige vervanging dient te worden voorzien.

3. Het waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

Zienswijze.

Het waterschap merkt op dat ter plaatse een tunnelkas kan worden opgericht en niet is voorzien in een waterbergings/infiltratievoorziening. De tunnelkas dient echter hydrologisch neutraal te worden aangelegd.

Verder verzoekt het waterschap bij de locatiekeuze van de stellingen en tunnelkas rekening te houden met de in het perceel aanwezige leidingen en een strook van 3,5 meter aan weerszijden van die leidingen vrij te houden van obstakels.

Beoordeling.

In de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen met betrekking tot de waterberging. Uitgangspunt hierbij is dat een toename van het verhard oppervlak alleen kan

plaatsvinden binnen het bouwvlak. In de tekst zal het volgende worden opgenomen: 'Bij een toename van verhard oppervlak dient het afspoelende hemelwater vertraagd te worden afgevoerd op de B-watgang door aanleg van een voorziening op eigen terrein, waarbij de voorzieningsbodem op het niveau van de gemiddeld hoogste grondwaterstand komt te liggen. De norm voor afvoer van 2l/s/ha mag hierbij niet worden overschreden. De wateropgave voor afvoer van het verhard oppervlak bedraagt het aantal m² verhard toename x 0,5 (is gevoeligheidsfactor) x 0,06'.

Ten aanzien van het obstakelvrij houden van de in het perceel aanwezige leidingen kan worden opgemerkt dat inmiddels aan het waterschap is uitgelegd dat er sprake is van aardbeienstelingen die bij calamiteiten makkelijk kunnen worden verwijderd. Het risico is dan ook van de ondernemer.

4. SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens de heer en mevrouw van den Berkmortel, Bakelseweg 16 te Aarle-Rixtel.

Zienswijze.

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheden tot huisvesting van seizoenarbeiders. Zij worden op dit moment al geconfronteerd met seizoenarbeiders die gehuisvest zijn in het bedrijfsgebouw aan de Wolfspuiten 11 te Aarle-Rixtel. Zij ervaren al jaren veel overlast hiervan en hebben tegen de door de gemeente Laarbeek verleende omgevingsvergunning van 28 juni 2016 beroep ingesteld bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch.

Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende de ruimtelijke effecten van de huisvesting aldaar zijn onderzocht. Verder begrijpen reclamanten niet waarom de huisvesting niet op het perceel De Wolfspuiten 8 kan plaatsvinden.

Beoordeling.

De bestemming 'agrarijsch-agrarisch bedrijf' is overgenomen uit het 'moederplan' bestemmingsplan Buitengebied, c.q. Buitengebied, 1^e herziening. Dit om uniformiteit in de regelgeving te creëren. Bij deze agrarische bestemming is het gebruikelijk om daarin bepalingen op te nemen om in ieder geval de mogelijkheid in te bouwen dat er seizoenarbeiders kunnen worden gehuisvest. Dit is gekoppeld aan een omgevingsvergunning waarbij diverse voorwaarden zijn gesteld. Voorwaarden die een goede ruimtelijke ordening waarborgen. Per geval zal vervolgens bekeken moeten worden of aan die voorwaarden kan worden voldaan en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op basis hiervan is op 28 juni 2016 aan de ondernemer vergunning verleend voor de huisvesting van seizoenarbeiders in het bedrijfsgebouw op het perceel De Wolfspuiten 11. Dit perceel maakt onderdeel uit van het agrarijsch bouwblok aan De Wolfspuiten 8.

Het is in eerste instantie de keuze van de ondernemer om de huisvesting van seizoenarbeiders te regelen aan De Wolfspuiten 11. De gemeente heeft dit getoetst en middels de verleende omgevingsvergunning akkoord bevonden. Het is aan de rechter om daarover uitspraak te doen.

Inmiddels heeft de rechtbank in deze kwestie op 6 april 2017 uitspraak gedaan. Daarbij is het beroep gegrond verklaard en de gemeente gelast om een nieuw besluit te nemen. De overweging daarbij was dat onvoldoende is onderzocht in hoeverre een goed woon- en leefklimaat voor reclamanten is gewaarborgd en het gegeven dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar huisvesting van de seizoenarbeiders op het perceel van vergunninghouder.

Gelet op de uitspraak bestaat er de mogelijkheid dat teruggevallen wordt op huisvesting van de seizoenarbeiders op het perceel De Wolfspuiten 8. In verband daarmee is er dan ook geen aanleiding om de bepalingen over de huisvesting van seizoenarbeiders in het bestemmingsplan te laten vervallen.