

Gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Bemmerstraat 6 Beek en Donk

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bemmerstraat 6 Beek en Donk' ligt tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Aan de Bemmerstraat 6 in Beek en Donk is een bedrijfsbestemming toegestaan ten behoeve van de aldaar gevestigde niet-agrarische functie. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het omschakelen van de bedrijfswoning naar burgerwoning, het toestaan van 250m² aan stalling/opslag bij de woning en het rechtstreeks toevoegen van een twee-onder-een kap woning. In het plan zijn ook twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén wijzigingsbevoegdheid gaat over een agrarisch perceel naast de huidige bedrijfsbestemming en kan worden gewijzigd naar één vrijstaande woning. Aan de overkant van de huidige bedrijfsbestemming kan een agrarisch perceel onder voorwaarden worden gewijzigd naar 3 vrijstaande woningen.

Vooroverleg

Bij brief van 16 mei 2023, kenmerk C2314696/5262779, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden.

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2328310/5843332

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

L.C. (Lynn) den Exter

Telefoon

06 27 74 50 79

Email

LdExter@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2328310/5843332

Inhoudelijk standpunt

Wij hebben goed vooroverleg gehad met de gemeente. Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie is het plan aangepast en nader onderbouwd. Eén onderdeel is nog strijdig met ons beleid. Dat betreft het ontbreken van de resttitel voor de maatwerkwoning.

Certificaat resttitel

Voor het toestaan van een nieuwe burgerwoning in het landelijk gebied op basis van artikel 3.78 IOV moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de realisatie van een woning, moet gelijk zijn qua omvang aan de tegenprestatie voor een RvR-titel. Voor een gedeelte worden sloopmeters ingezet als fysieke tegenprestatie. Voor het overige bedrag wordt een resttitel aangeschaft. Dit certificaat is nog niet bij het plan gevoegd. Wij verzoeken de gemeente vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan de halve maatwerktitel bij ons aan te leveren en bij het bestemmingsplan te voegen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.