

Responsnota

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan Vossenberg 3b te Mariahout.

Het ontwerpwijzigingsplan "Vossenberg 3b" heeft met ingang van 19 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 30 juni 2022 kon iedereen zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij het college van B&W indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is een tweetal zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het ontwerp wijzigingsplan.

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid.

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

Zienswijze.

a. Grootte bijgebouw

Bij de wijziging naar "Wonen" wordt max. 500m² aan bijgebouwen toegestaan. GS vragen zich af of een zo groot bijgebouw nog wel past bij een woning. Daarnaast is de vraag welk aan-huis-gebonden-beroep hier zal plaatsvinden en hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik zoals benoemd in artikel 3.6 IOV.

De stelling dat een bijgebouw van 500m² ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep aanvaardbaar is vinden dan ook een opvallende en niet onderbouwde stelling. Voor bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen hanteert de gemeente in haar bestemmingsplan buitengebied toch een hele andere oppervlakte (45m²) en dat geldt ook voor wat de gemeente in beginsel überhaupt aan bijgebouwen aanvaardbaar vindt (100 m²). GS verzoeken u te onderbouwen wat het beoogde gebruik is en waarom daarvoor zo'n groot bijgebouw nodig is.

b. Bestaande woning

Daarnaast zien wij in de regels geen borging voor de te slopen bebouwing, waaronder de huidige bedrijfswoning. Om de realisatie van de nieuw te bouwen woning mogelijk te maken, dient op grond van art. 3.69 sub a IOV verzekerd te worden dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

c. Landschappelijke inpassing

Terecht wordt verwezen naar de Laarbeekse LIR. Gesteld wordt dat gelet op deze regeling hier sprake is van een categorie 2 ontwikkeling. Echter, wij lezen in deze LIR dat de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming tot categorie 3 behoort, waarbij een berekening noodzakelijk is. We zien dat de sloopkosten 167.000 euro bedragen en die mag als kwaliteit verbeterende

maatregel worden opgevoerd. We vermoeden dat voldoende geïnvesteerd wordt, maar dit dient middels een berekening te worden aangetoond.

Reactie.

- a. De eigenaar heeft aangegeven dat hij nog enkele landbouwmachines voor onderhoud van zijn perceel moet stallen en daarnaast als ZZP'er hovenierswerkzaamheden uit wil gaan voeren. Hiervoor heeft hij meer ruimte nodig dan de gebruikelijke 150 m² aan bijgebouwen.
Het is ook niet zo dat de ondernemer vrijwillig stopt met zijn nertsenbedrijf, dit is door de overheid, wij dus, opgelegd. Ter plekke wordt een nertsenbedrijf beëindigd, waarbij ruim 6.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt. Tegelijkertijd verdwijnt met de wijziging van de bestemming de mogelijkheid voor een (her)vestiging voor een intensieve veehouderij op deze locatie. In onze ogen is het dan ook acceptabel dat er nu een groter oppervlak aan bijgebouwen wordt toegestaan. Tegenover dit grotere oppervlak staat overigens ook nog een extra bijdrage in kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek, is bij het omzetten van een agrarisch bouwblok naar een woonbestemming, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt, verhardingen worden verwijderd en de omvang van het agrarisch bouwvlak wordt teruggebracht naar een relatief aanvaardbare woonbestemming. Het oppervlak aan bijgebouwen wordt gemaximeerd op 500 m² en voor elke m² boven het toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 150 m², wordt een bijdrage van € 12,- in rekening gebracht (maximaal 350 m² x € 12,- per m² = € 4.200,-). In dit geval is die bijdrage meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan.
- b. Op basis van de regeling in het wijzigingsplan mag per bestemmingsvlak slechts één woning aanwezig zijn. Dit biedt ons inziens voldoende waarborgen om te voorkomen dat er meerdere woningen binnen het bouwvlak worden opgericht. Op basis van deze regeling kunnen wij handhavend optreden, wanneer hiermee in strijd wordt gehandeld. Wij zien dan ook geen aanleiding om nog eens extra te regelen dat de oorspronkelijke woning gesloopt moet worden wanneer er een nieuwe woning wordt opgericht. Dit geldt ook voor de sloop van de overtollige bebouwing, naast de verplichting tot sloop die vanuit de saneringsregeling voor nertsenfokkerijen is opgelegd, is in de regels een maximum oppervlak aan bijgebouwen opgenomen, wordt in een anterieure overeenkomst met de ondernemer de sloop van overtollige bebouwing afgedwongen. Overigens is het grootste deel van de voormalige bedrijfsbebouwing al gesloopt.
- c. Klopt dat is opgenomen dat het hier gaat om een categorie 2 ontwikkeling in het kader van de LIR, in een eerdere versie van de LIR gemeente Laarbeek was echter opgenomen dat er bij de omzetting van "Agrarisch bedrijf" naar "Wonen" sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Dit is bij besluit van 8 september 2020 aangepast. Tegelijkertijd hebben wij besloten om in die gevallen van omschakeling van "Agrarisch bedrijf" naar "Wonen" een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan, waarbij dan wel een bijdrage in kwaliteitsverbetering van het buitengebied wordt gevraagd. Het oppervlak aan bijgebouwen wordt gemaximeerd op 500 m² en voor elke m² boven het toegestane oppervlak aan

Zaaknummer: 20048-2022
Documentnummer: 20048-2022:353264

bijgebouwen van 150 m², wordt een bijdrage van € 12,- in rekening gebracht (maximaal 350 m² x € 12,- per m² = € 4.200,-).

In dit geval is die bijdrage meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan. In dit kader is een berekening gemaakt, waarvan verzuimd is om die aan het inpassingsplan in de toelichting toe te voegen. Deze zal alsnog worden toegevoegd.

Aanpassingen

De berekening investering kwaliteitsverbetering landschap zal aan het Landschappelijk inpassingsplan in de toelichting worden toegevoegd.

2. Gasunie

Ontvankelijkheid.

Op 10 juni 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

a. Verbeelding, Gebiedsaanduiding Veiligheidszone leiding-gas

Op de verbeelding is de aanduiding "veiligheidszone-leiding gas" weergegeven. Per 1 januari 2011 geldt voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Aangezien de plaatsgebonden risicocontour van de aanwezige aardgastransportleidingen 0 meter is, wijzen wij u erop dat op grond van het Bevb geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleidingen. Kwetsbare objecten buiten de belemmeringenstrook zijn in dit geval wel toegestaan. Uit het Bevb in combinatie met het Revb volgt dat voor regionale aardgastransportleidingen kan worden volstaan met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn. Wij verzoeken u om de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-leiding gas" te verwijderen van de verbeelding.

b. regels, Artikel 5 leiding

Binnen artikel 5 wordt in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat het om een olietransportleiding gaat. Dit is onjuist. Binnen het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Tevens voldoet artikel 5 leiding niet geheel aan het Bevb. Wij verzoeken u om artikel 5 leiding te vervangen door onze standaard artikel leiding-gas.

Reactie

a. De betreffende veiligheidszone is overgenomen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied Laarbeek, vastgesteld in 2010, voor de inwerkingtreding van het Bevb. Destijds werd inderdaad nog uitgegaan van een veiligheidszone. In de verbeelding van het wijzigingsplan is een dubbelbestemming Leiding opgenomen met een belemmeringenstrook van de juiste afmetingen. Conform het Bevb kan de aanduiding Veiligheidszone – Leiding Gas, hiermee vervallen. De aanduiding zal worden verwijderd.

b. In de regels is een foute benaming opgenomen, het betreft inderdaad een gasleiding en geen olieleiding. Dit zal worden aangepast, tegelijkertijd zullen wij de voorgestelde standaardbepaling voor een dergelijke leiding opnemen in het wijzigingsplan.

Zaaknummer: 20048-2022
Documentnummer: 20048-2022:353264

Aanpassingen

1. De gebiedsaanduiding "Veiligheidszone Leiding gas" vervalt.
2. Artikel 5, Leiding, wordt gewijzigd conform Standaard artikel Leiding-Gas van Gasunie.

gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven'.

J.W.M. van de Ven

burgemeester

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

F.L.J. van der Meijden