

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Het Laar 19-19a te Maarheeze'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Laar 19-19a te Maarheeze' is conform de wettelijke procedure, op 21 december 2023 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht.

De volgende personen en /of instanties hebben zienswijzen ingediend;

- Indiener 1: Provincie Noord-Brabant
- Indiener 2: Anoniem

Nr.	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1	Provincie Noord-Brabant	
1.1	Veehouderij wordt mogelijk gesaneerd met LBV-regeling. Toepassing van LBV-regeling i.c.m. beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is niet mogelijk. De sanering van het bedrijf (inleveren van rechten, sloop van gebouwen en voorzieningen incl. asbest etc.) mag niet nogmaals ingezet worden als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningen.	De locatie is aangemeld voor de Lbv-regeling en initiatiefnemer heeft de overeenkomst hiervoor ondertekend. Initiatiefnemer maakt gebruik van twee verschillende regelingen. Enerzijds van de LBV regeling, op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de LBV regeling. Dat zijn twee stallen. De overige drie stallen staan leeg. De sloop van deze stallen wil initiatiefnemer inzetten als tegenprestatie voor het ontwikkelen van de woning op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. De berekening is hierop aangepast. Tevens is dit in de toelichting uitgewerkt.
1.2	De kosten 'overig in overleg' kunnen op grond van ons beleid niet meegerekend worden als tegenprestatie.	De berekening is aangepast. Op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit realiseert initiatiefnemer zelf een 'gedeeltelijke titel' door de inzet van sloop, wordt er een bijdrage in het fonds gestort en heeft de overige titels gekocht.
1.3	Daarnaast ontbreken nog de verschillende (bewijs)stukken wat betreft asbest en de aanvoer van zand. Er blijkt namelijk nu niet uit de stukken of dat daadwerkelijk sprake is van de opgegeven oppervlakten/hoeveelheden.	In bijlage 6 behorende tot de toelichting is de het asbestinventarisatie rapport bijgevoegd. Op basis van bijlage 1 behorende tot de toelichting is te raadplegen dat de stallen zijn uitgevoerd met mestputten.

		Op basis van het oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, is het oppervlakte à $3.370 \text{ m}^2 \times 1,5 = 5.055 \text{ m}^3$. De m3 mogen worden vermenigvuldigd met €5,-.
1.4	De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie het Laar- de Vinnen en vormt de zuidelijke begrenzing van deze bebouwingsconcentratie. In die zin zijn enkele woningen hier voorstelbaar. Wij zien in het plan dat de vier kavels zijn vormgegeven aan de hand van de opzet van een boerenerf. Dit is blijkens de toelichting een passende invulling in het buitengebied en bovendien passend binnen de transitie die Het Laar doormaakt. Dit kunnen wij echter vooralsnog niet volgen. De gekozen opzet past ook niet binnen het gemeentelijk beleid. Een boerenerf wordt hier als een (kleine) nieuwe, niet in de nabije omgeving voorkomende, structuur geïntroduceerd. Naar onze mening sluit dit niet aan op de structuur in de omgeving en betreft het geen passende afronding van het lint, althans, missen wij hiervoor een goede onderbouwing. Vooralsnog is de gekozen situering niet passend binnen ons provinciale beleid.	U vindt als provincie de gekozen invulling niet passend. De gemeente Cranendonck heeft in het traject (vanaf 2020) beoordeeld vanuit ruimtelijk, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt dat zij vanuit gemeentelijk oogpunt het voorgenomen plan een passende afronding vinden van de bebouwingsconcentratie Het Laar. De gemeenteraad heeft middels de instemming met het formeel verzoek bepleit dat gezien de bestaande situatie voorliggende ontwikkeling een passende herontwikkeling is waarmee afgeweken mag worden van de visie bebouwingsconcentraties. Zoals te lezen valt in paragraaf 2.2 behorende tot de toelichting: Ten tijde van het voortraject is reeds een verkavelingsplan opgesteld voor de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtewoningen en het slopen van de bedrijfswoning waarvoor in de plaats een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Met het verkavelingsplan is rekening gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik door het nieuwe woonerf compact te houden. Hierbij worden omliggende laanstructuren gerespecteerd. Dit verkavelingsplan is in september 2021 opgesteld door een door de gemeente ingehuurd architect Buro Hofsteden. De uitgangspunten in het verkavelingsplan zijn akkoord bevonden door het college van burgemeester en wethouders middels principemedewerking en door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck middels instemming van het formeel verzoek.

		De punten die u aandraagt zijn dus reeds eerder beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente Cranendonck. De punten die u aandraagt zijn niet in strijd met de provinciale belangen. Het plan wordt derhalve op dit onderdeel niet aangepast.
2	Anoniem (Burger, Het Laar Maarheeze – ingezonden brief)	
2.1	De betrokken burger wil een mening en een bezwaar indienen: ‘Op Het Laar 19 en 19a is een plan om het bestaande agrarisch bedrijf met varkens te stoppen en daar 7 woningen te plaatsen. Ik ben daar in principe niet op tegen, alleen vind ik dat de gemeente dan op Het Laar en De Vinnen het agrarische gebied moet veranderen in industrie en woningenbouw. Er zit namelijk, als Kanters met het varkensbedrijf weg is, geen een bedrijf meer met dieren. Lammers zit er al met hallen met industrie. Er gaan 12 tot 14 woningen komen wat de planning is. 5 bij van der linden 1 of 2 bij Lammers en 7 bij Kanters. Mensen gaan kapitaal geld ontvangen. Ik zelf woon op XXX en heb ook gronden waar woningen zouden kunnen komen. Gelijke monniken, gelijke kappen. Dus mijn stelling is: ik wil akkoord gaan met nieuwe woningen, maar dan moet ons gebied veranderd worden in niet meer agrarisch want er is geen dier meer. Dus iedereen moet mogelijkheden hebben. Ik hoor graag hier een eerlijk verhaal over.’	De bebouwingsconcentratie rondom Het Laar maakt een transitie door. Bijna alle agrarische bedrijven in het bebouwingslint stoppen of zijn gestopt met de bedrijfsvoering. Het lint transformeert langzaam naar wonen, waaronder de agrarische bedrijfslocatie ter plaatse van Het Laar 19-19a. Het punt wat wordt aangedragen is niet van invloed op het bestemmingsplan Het Laar 19-19a. Voorliggend bestemmingsplan is niet van invloed op de belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van schrijver. De aangedragen punten, betreffen te bespreken punten tussen schrijver en gemeente. In samenspraak met een adviseur kan een principeverzoek worden opgesteld voor een mogelijke herontwikkeling .

Ambtshalve wijzigingen

1	Regels	
1.1	In het ontwerp bestemmingsplan is qua regels geen onderscheidt gemaakt tussen de bestaande bedrijfswoning die qua bestemming omgezet wordt naar Wonen en de nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen. Dit had wel gemoeten.	Voor de bestaande woning zijn de regels van Wonen, zoals opgenomen in het moederplan van toepassing. De regels van Wonen zijn toegevoegd in artikel 6.
1.2	Voor wat betreft bodem dienen nog onderzoeks- en sanering werkzaamheden plaats te vinden.	Er is een voorwaardelijke verplichting sanering en nader onderzoek opgenomen, gekoppeld aan de nog te verlenen vergunning voor de activiteit bouwen. Deze voorwaardelijke verplichting is zowel voor de bestemming Wonen als voor de bestemming Wonen Ruimte voor Ruimte van toepassing.
1.3	Voor wat betreft spuitzones is nog een locatie specifiek onderzoek nodig om aan te tonen of en zo ja waar en op welke manier maatregelen nodig zijn in verband met spuitzones.	Er is een voorwaardelijke verplichting spuitzonering opgenomen, gekoppeld aan het verlenen van een vergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw, waarbij door middel van een locatie specifiek onderzoek aangetoond moet worden dat wonen ter plaatse aanvaardbaar is, al dan niet middels het treffen van maatregelen.
2	Toelichting	
2.1	Paragraaf 1.1	Paragraaf 1.1 aangevuld en aangepast. Update oktober 2025 toegevoegd
2.2	Paragraaf 1.3	Paragraaf 1.3 op de 1e alinea aangevuld
2.3	Paragraaf 2.1	Paragraaf 2.1 tekstueel aangepast
2.4	Paragraaf 2.2. is tekstueel gedeeltelijk gedateerd doordat initiatiefnemer gebruik maakt van twee regelingen	Paragraaf 2.2. tekstueel aangepast, omdat initiatiefnemer gebruik maakt van LBV en de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Daarnaast worden de ontbrekende titels aangekocht bij de ontwikkelmaatschappij RvR. Ook de optie om meerdere wooneenheden binnen 1 titel te realiseren is toegevoegd. Het aankoopbewijs wordt t.z.t. toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

2.5	Paragraaf 2.4	De paragraaf inzake Natuurontwikkeling is aangevuld naar aanleiding van feedback en uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan.
2.6	Paragraaf 3.1.4 onder het onderwerp Ladder duurzame verstedelijking is de sub 'toetsing' aangepast, omdat het een bestaande bedrijfswoning betreft die qua bestemming wordt omgezet	Tekst aangepast naar Wonen ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning.
2.7	Paragraaf 3.2.2 De Interim omgevingsverordening is inmiddels vervallen en vervangen door de Omgevingsverordening. De tekst is aangepast aan de actualiteit.	De interim omgevingsverordening is vervangen door de omgevingsverordening. De gehele alinea is herschreven naar de actualiteit.
2.8	Paragraaf 4.1.1 inzake bodem voldeed nog niet en er hebben nog nadere onderzoeken plaatsgevonden.	Deze paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de nadere onderzoeken die hebben plaatsgevonden. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat sanering noodzakelijk is. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels verwerkt.
2.9	De paragraaf spuitzones moet worden geactualiseerd.	Paragraaf 4.1.7 is voor het onderwerp spuitzones geactualiseerd. Hierin is de situatie ter plaatse omschreven, alsmede de ontwikkeling in de jurisprudentie. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies, zoals woningen. Doordat de jurisprudentie en het beleid op dit moment snel opvolgt, wordt de uitvoering van dit locatie specifieke onderzoek als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels in voorliggend plan.
2.10	Paragraaf 5.3.2 bestemming Wonen toevoegen	Aan paragraaf 5.3.2 bestemmingsregels is de bestemming Wonen toegevoegd voor de bestaande bedrijfswoning.
2.11	De Aeries calculator is gewijzigd.	Bijlage 8 (Aeries berekeningen) behorende tot de toelichting is gewijzigd en zijn los bijgevoegd.
3	Plankaart	
3.1	Voor de bestaande woning was per abuis de bestemming Wonen Ruimte-voor-Ruimte opgenomen.	Voor de bestaande woning is de bestemming Wonen opgenomen.

3.2	Aangebouwde bijgebouwen moet worden uitgesloten bij twee-aaneen, op grond van de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit	Er is een bouwaanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding-aangebouwde bijbehorende bouwwerken uitgesloten bij twee-aaneen” opgenomen bij de bestemming Wonen-Ruimte voor Ruimte
3.3	Vergunningvrij bouwen moet worden uitgesloten bij twee-aaneen, op grond van de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit	Er is een bouwaanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding-vergunningvrij bouwen uitgesloten bij twee-aaneen” opgenomen bij de bestemming Wonen-Ruimte voor Ruimte

Daarnaast wordt in overleg met het Waterschap De Dommel een ambtshalve wijziging voorgesteld ten aanzien van de inrichting van de natuurvriendelijke oever (NVO). Zie hiertoe navolgende uitsnede. Het inrichtingsplan incl. bijhorende tekeningen en rapportages wordt hierop aangepast.

Principeprofiel Boschloop 1:100

