

wijzigingsplan
'Boerderijsplitsing
Bemmerstraat 7, Beek en Donk'
gemeente Laarbeek

document: toelichting
status: vastgesteld
datum: 2 september 2014
projectnummer: 200770R.2020
adviseur: Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

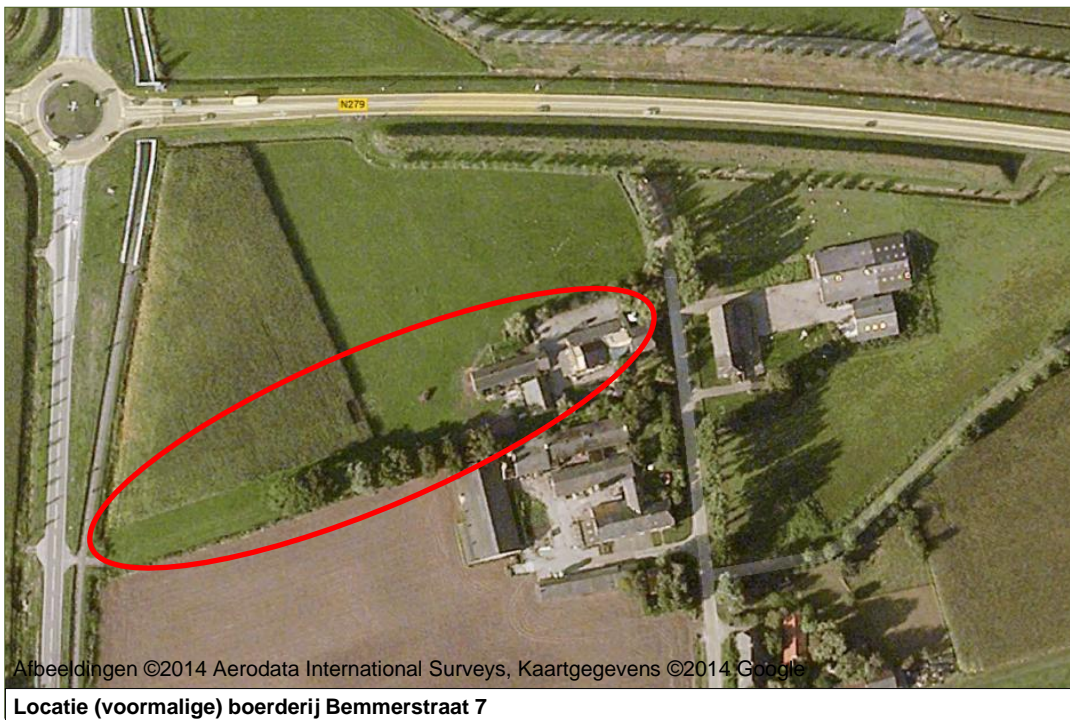
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Wijzigingsbevoegdheden	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Wijziging naar Wonen	4
2.3	Boerderijsplitsing	5
2.4	Wijziging naar Bos, Groen – Landschapselement of Natuur	6
2.5	Conclusie	7
3	Planvoornemen	8
3.1	Bestemming ‘Wonen’	8
3.2	Bestemming ‘Natuur’	8
3.3	Bestemming ‘Agrarisch’	8
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Procedure	10
5.1	Procedure en vooroverleg	10
5.2	Ter inzage legging	10

Bijlage

Ruimtelijke onderbouwing Boerderijsplitsing Bemmerstraat 7, Beek en Donk







1 Inleiding

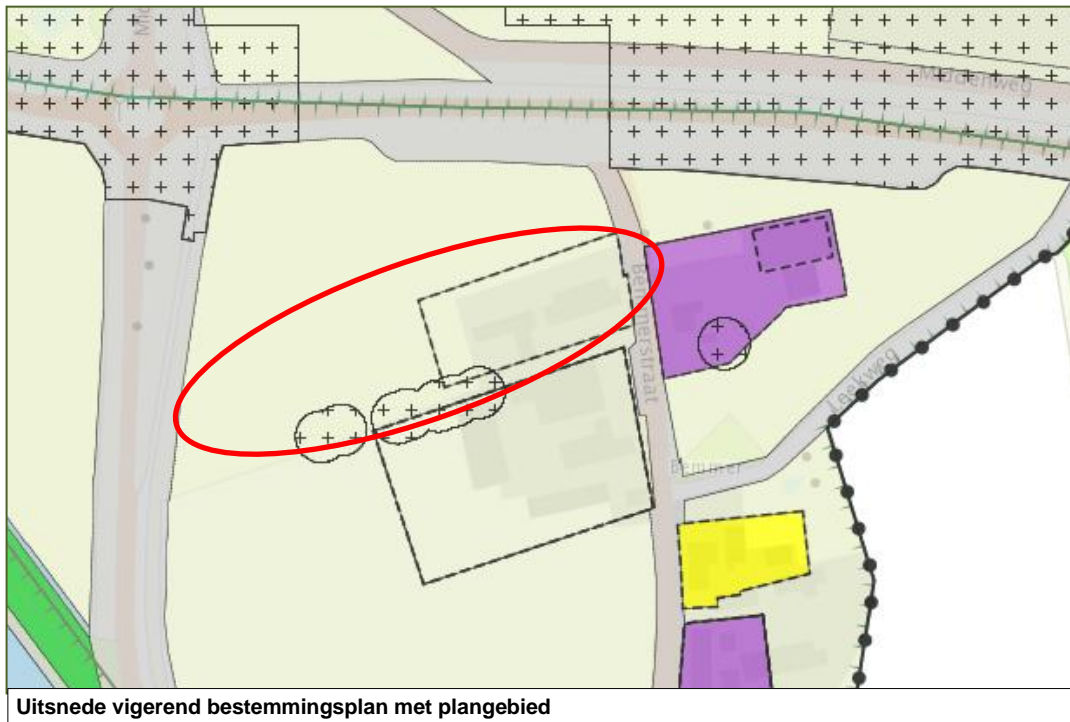
1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Laarbeek is het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de splitsing van de (voormalige) boerderij met cultuurhistorische waarden aan de Bemmerstraat 7 te Beek en Donk. De betreffende boerderij is niet langer agrarisch in gebruik. De initiatiefnemer tot het verzoek wil binnen de bestaande boerderijbebouwing door splitsing twee wooneenheden realiseren.

De gemeente Laarbeek heeft aangegeven aan het verzoek in principe medewerking te willen verlenen. Daartoe is echter een wijziging van de bestemming noodzakelijk. De realisering van twee wooneenheden (burgerwoningen) binnen een agrarische bedrijfsbestemming is niet toegestaan. In vervolg daarop is namens de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing voor het planvoornemen opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing vindt een integrale afweging plaats van de aanvaardbaarheid van het planvoornemen en de daaraan te verbinden voorwaarden. Belangrijkste voorwaarde betreft een kwaliteitsinvestering in het landschap op basis van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek. De betreffende ruimtelijke onderbouwing 'Boerderijsplitsing Bemmerstraat 7, Beek en Donk' is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het planvoornemen, met inachtneming van de daaraan te verbinden voorwaarden aanvaardbaar is. Door de gemeente Laarbeek wordt deze conclusie onderschreven. Door middel van onderhavig wijzigingsplan wordt het planvoornemen ook juridisch vastgelegd.





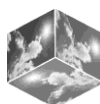
1.2 Ligging van het plangebied

De (voormalige) boerderij Bemmerstraat 7 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, ten noorden van de kern Beek en Donk en het bedrijventerrein Bemmer. Het plangebied betreft de gronden gelegen binnen de agrarische bedrijfsbestemming, alsmede enige aangrenzende gronden, waarop natuurontwikkeling zal plaatsvinden in het kader van de voor de realisering van de extra woning noodzakelijke compensatie.

Het plangebied wordt ontsloten door de Bemmerstraat, onderdeel van de oude verbindingsweg tussen Beek en Donk en Boerdonk. Met de aanleg van de N279 ten noorden van het plangebied is de Bemmerstraat geworden tot een doodlopende weg, zonder verdere verbinding met Boerdonk..

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de Raad is vastgesteld op 6 juli 2010. Het bestemmingsplan is vervolgens op 28 juni 2012 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. De onderdelen van het bestemmingsplan die zijn vernietigd hebben geen betrekking op het plangebied van onderhavige bestemmingsplanherziening.



Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied een tweetal bestemmingen, namelijk 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is over het agrarisch bedrijf de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelegd. De aan de zuidrand van het plangebied aanwezige bomen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorische bomen'. Realisering van twee woonheden door middel van splitsing van de (voormalige) boerderij is op basis van de vigerende bestemmingen niet rechtstreeks toegestaan.

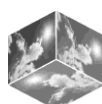
Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen' (artikel 4.7.5 van de regels). Onder voorwaarden kan op basis hiervan de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuinen, erven, verhardingen en bijgebouwen omgezet worden in een burgerwoning. De resterende gronden dienen daarbij gelijktijdig omgezet te worden naar de aangrenzende agrarische bestemming.

Heeft de (voormalige) boerderij eenmaal de bestemming 'Wonen', dan kan deze vervolgens gesplitst worden in twee wooneenheden. Daartoe is binnen de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 26.7.1 van de regels), die onder voorwaarden 'boerderijsplitsing' mogelijk maakt.

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is verder een algemene wijzigingsregel die het mogelijk maakt om onder meer de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemmingen 'Bos', Groen – Landschapselement' of 'Natuur' (artikel 40.1 van de regels). Wijziging is mogelijk ten behoeve van bos-, natuur- en/of landschapscompensatie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 allereerst nader worden ingegaan op de toe te passen wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. In hoofdstuk 3 zal vervolgens worden ingegaan op de uiteindelijke planopzet voor onderhavig wijzigingsplan. Tot slot zal in hoofdstuk 4 een samenvatting van de (te) doorlopen procedure worden opgenomen.



2 Wijzigingsbevoegdheden

2.1 Inleiding

Om het planvoornemen mogelijk te maken, moet gebruik worden gemaakt van drie wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uit praktische overwegingen is ervoor gekozen deze drie wijzigingsbevoegdheden tegelijkertijd te verwerken in één wijzigingsplan. Allereerst wordt daardoor het planvoornemen in één keer in zijn geheel mogelijk gemaakt en van een juridische regeling voorzien. Van belang daarbij is de wetenschap dat de uitkomst van het gelijktijdig doorlopen van de wijzigingsbevoegdheden niet anders is dan bij het achtereenvolgens doorlopen van de drie wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast levert het gelijktijdig doorlopen van de drie wijzigingsbevoegdheden ook de nodige winst op qua benodigde proceduretijd en qua inspanningen nu slechts één wijzigingsplan in procedure hoeft te worden gebracht.

In de volgende paragrafen worden de drie wijzigingsbevoegdheden achtereenvolgens behandeld. Cursief is weergegeven op welke wijze aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

2.2 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch gebruik ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk. *Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', zodat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'. *Het plangebied is gelegen binnen een extensiveringsgebied.*
- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen. *De overige gronden worden overeenkomstig de bestemming van de aangrenzende gronden bestemd tot de bestemming 'Agrarisch'.*

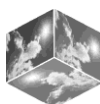


- d. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven. *Aanwezig is een oppervlakte van 402,5 m² aan bedrijfsbebouwing (stal: circa 230 m² + overige bedrijfsbebouwing: circa 172 m²). Van deze oppervlakte mag 15% worden toegevoegd (60,4 m²) aan de oppervlakte aan bijgebouwen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen in het planvoornemen bedraagt 260,4 m² (de per woning toegestane 100 m² vermeerderd met 60,4 m²).*
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *De ontwikkeling levert geen beperkingen op voor de omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 5.5 in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing).*
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *De woning is vanuit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar (zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing).*

2.3 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk. *Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', zodat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft. *Het betreft in onderhavig geval een woonboerderij.*
- c. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. *Het plangebied is gelegen binnen een extensiveringsgebied.*
- d. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 1 en 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen. *De overige gronden worden overeenkomstig de bestemming van de aangrenzende gronden bestemd tot de bestemming 'Agrarisch'.*



- e. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³. *De bouwmassa van de huidige woonboerderij heeft een inhoud van 2.243 m³.*
- f. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³. *Na splitsing van de woonboerderij ontstaat een tweetal volwaardige woningen met een inhoud van 1.229 m³ respectievelijk 974 m³.*
- g. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. *Er vindt geen aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden. De welstandscommissie heeft reeds een positief advies uitgebracht op het plan.*
- h. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' gehandhaafd dienen te blijven. *Aanwezig is een oppervlakte van 402,5 m² aan bedrijfsbebouwing (stal: circa 230 m² + overige bedrijfsbebouwing: circa 172 m²). Van deze oppervlakte mag 15% worden toegevoegd (60,4 m²) aan de oppervlakte aan bijgebouwen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen in het planvoornemen bedraagt 260,4 m² (de per woning toegestane 100 m² vermeerderd met 60,4 m²) en blijft daarmee onder de maximaal toegestane (2 x 240 m²) 460 m².*
- i. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *De ontwikkeling levert geen beperkingen op voor de omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 5.5 in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing).*
- j. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *De woning is vanuit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar (zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing).*
- k. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. *Er vindt geen aantasting plaats van de aangegeven cultuurhistorische waarden. De welstandscommissie heeft reeds een positief advies uitgebracht op het plan.*

2.4 Wijziging naar Bos, Groen – Landschapselement of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen – Landschapselement' en/of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos landschapselementen en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:



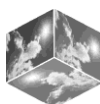
- a. De wijziging kan uitsluitend plaats vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie. *De wijziging vindt in onderhavig geval plaats ten behoeve van landschapscompensatie. Daarbij wordt invulling gegeven aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek (zie paragraaf 3.2. van de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen 3 en 4 daarbij).*
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht van de gronden in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden. *De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van de initiatiefnemer.*

2.5 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden, zoals die bij de drie wijzigingsbevoegdheden zijn gesteld. Door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheden kan het planvoornemen dan ook mogelijk gemaakt worden.

In de als bijlage bij deze toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 'boerderijsplitsing', zoals opgenomen in artikel 4.7.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt echter niet de mogelijkheid om de bestemming van de niet bij de nieuwe burgerwoningen te betrekken gronden te wijzigen in een agrarische of natuurbestemming, wat uitdrukkelijk wel de bedoeling is. Vandaar dat in dit wijzigingsplan alsnog met gebruikmaking van de juiste wijzigingsbevoegdheden de gewenste bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd.

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen beschrijving van het planvoornemen, de motivering daarvan en de wijze waarop aan de voorwaarden bij wijziging wordt voldaan (waaronder de investering in het landschap) blijven onverminderd van toepassing. Derhalve is de ruimtelijke onderbouwing ook als bijlage aan de toelichting toegevoegd.



3 Planvoornemen

3.1 Bestemming 'Wonen'

De beide na de splitsing ontstane woningen worden onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Daarbinnen wordt per woning een afzonderlijk bouwvlak aangeduid. De regels voor de bestemming 'Wonen' luiden zoveel mogelijk conform de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op enkele punten zullen de regels hiervan afwijken:

- de maximale inhoud van 600 m³ wordt niet overgenomen, daar de woningen een inhoud hebben van 1.229 m³ respectievelijk 974 m³;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen van 100 m² wordt niet overgenomen, daar bij de woningen in totaal 260,4 m² aan bijgebouwen resteert (na sloop van de overvloedige bebouwing).

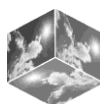
De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' blijft gehandhaafd. Ook binnen de bestemming 'Wonen' wordt behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing nagestreefd.

3.2 Bestemming 'Natuur'

De gronden, die benut zullen gaan worden voor natuurontwikkeling en/of verbetering van de landschappelijke kwaliteit, worden onder de bestemming 'Natuur' gebracht. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte bebouwing ten behoeve van natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik toegestaan. De reeds aanwezige, als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bomen, vallen eveneens binnen deze bestemming. Naast de natuurbestemming behouden deze bomen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische bomen'. De regels voor de bestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische bomen' luiden overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.3 Bestemming 'Agrarisch'

De oorspronkelijk van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' deel uitmakende gronden, die niet onder de bestemming 'Wonen' of 'Natuur' vallen krijgen de bestemming 'Agrarisch', zoals de aansluitende gronden in agrarisch gebruik die al kennen. Binnen deze bestemming is het oprichten van bebouwing niet toegestaan. De regels voor de bestemming 'Agrarisch' luiden conform de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



4 Uitvoerbaarheid

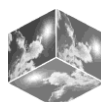
4.1 Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf

De in het geding zijnde ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en wateraspecten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Geen van de beschreven aspecten vormt een belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (exploitatieovereenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Daarnaast zijn hierin ook zaken omtrent planschade, de te verrichten landschapsinvestering en de aan te leggen erfbeplanting vastgelegd. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de boerderijsplitsing..

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



5 Procedure

5.1 Procedure en vooroverleg

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Noord-Brabant bij brief van 28 mei 2014 aangegeven dat het wijzigingsplan de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Binnen datzelfde kader heeft Waterschap Aa en Maas per e-mail laten weten in te kunnen stemmen met het planvoornemen.

5.2 Ter inzage legging

Het wijzigingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Binnen deze termijn zijn echter geen zienswijzen ontvangen.

