

5.1.2.e 5.1.2.e
 5.1.2.e 5.1.2.e
 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (5.1.2.e)
 www.brabant.nl
 IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Laar - Nieuw Laar'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Laar - Nieuw Laar'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft een uitwerking van de gebiedsvisie zoals die door uw gemeenteraad op 23 november 2017 is vastgesteld. In het gebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven waaronder een 8-tal intensieve veehouderijen in een omgeving nabij de kern. Het voorontwerp-bestemmingplan voorziet in een transformatie van het gebied Laar-Nieuw Laar. Naar aanleiding van de gebiedsvisie en het daarop volgend gebiedsproces heeft een zestal agrarische ondernemers zich bereid verklaard hun bedrijf te beëindigen in ruil voor een functiewijziging. Twee ondernemers hebben aangegeven de veehouderij te willen voortzetten.

Het voorontwerp-bestemmingsplan ziet op beëindiging van zes intensieve veehouderijen. Om de sanering mogelijk te maken voorziet het plan in het oprichten van 16 Ruimte-voor-Ruimte woningen en splitsing van 5 cultuurhistorische waardevolle boerderijen. Binnen het voorontwerp-bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor uitbreiding van twee veehouderijbedrijven. Onder randvoorwaarden wordt uitbreidingsruimte geboden in omvang van het bouwvlak en in dieraantallen. Over de te hanteren randvoorwaarden is in het gebiedsproces en gebiedsvisie echter geen consensus bereikt.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

C2302068/5143007

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoon

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Email

5.1.2.e@brabant.nl

Bijlage(n)

-

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. 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.

Inhoudelijk standpunt

Wij spreken onze waardering uit voor het gebiedsproces in Laar- Nieuw Laar en de ontwikkelingsrichting met een afname van agrarische bedrijvigheid naar een overwegend groene woonomgeving.

Wij hebben evenwel een aantal opmerkingen ten aanzien van de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

- Ruimte-voor-Ruimte woningen

De IOV biedt in de artikelen 3.78 en 3.79 ruimte om nieuwe woningen op te richten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze woningen worden opgericht op een aanvaardbare locatie. Er is sprake van een aanvaardbare locatie wanneer deze is gelegen in een bebouwingsconcentratie of de ontwikkeling een logische afronding geeft van het Stedelijk gebied of bebouwingsconcentratie. In totaal gaat het in het gehele gebied Laar-Nieuw Laar om 16 Ruimte-voor-Ruimte woningen waarvoor 4,5 titels zelf worden gegenereerd door sloop en inlevering van fosfaten. Voor 11,5 woningen worden titels verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Onderkende kenmerken en kwaliteiten in het landschap hebben aanleiding en aanknopingspunten geboden om Laar-Nieuw-Laar te begrenzen als bebouwingsconcentratie waarbij als uitgangspunt de door uw raad vastgestelde gebiedsvisie geldt. Binnen een bebouwingsconcentratie kunnen op planologisch aanvaardbare plekken nieuwe woningen toegevoegd worden. Het landschap, bodem en ook de historie van een gebied zijn leidend voor de manier waarop woningen toegevoegd kunnen worden.

Over de locaties voor de nieuwe woningen heeft veelvuldig ambtelijk overleg plaatsgevonden. Wij constateren dat de gekozen locaties voor de nieuwe woningen in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid.

Wij hebben evenwel een opmerking over de nieuwe woningen in het noordelijke deel van het plangebied aan de kruising Nieuweweg - Wertsteeg. Op deze locatie is voorzien in de bouw van 4 nieuwe woningen. Er is sprake van een soort knooperconstructie waarbij geen aansluiting is gezocht bij bestaande bebouwing. Bovendien ziet het ontwerp op een insteek vanaf de weg waaraan de woningen worden geprojecteerd.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

5.1.2.e / 5.1.2.e

Indien in de historie van een gebied tweedelijns bebouwing of cul-de-sacs voorkomen zien wij daarin aanknopingspunten voor dit soort knooperfconstructies. Op de locatie waar de woningen nu zijn geprojecteerd is geen bebouwing of bouwperceel aanwezig. Vanuit de lagenbenadering (de bovenste laag) zien wij daarom geen aanknopingspunt voor een knooperfconstructie maar een ontwerp meer gericht op de aanwezige structuur en zoveel mogelijk aansluitend aan de weg. Wij vragen u dan ook het ontwerp te bezien waarbij de kenmerken van het omliggende gebied en aanwezige bebouwing in de directe omgeving wordt betrokken.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

C2302068/5143007

Bewijsstukken

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen geldt dat een investering moet worden gedaan in versterking van omgevingskwaliteit danwel een titel moet worden verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Wij constateren dat niet voor alle woningen een certificaat van aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel bij het voorontwerp-bestemmingsplan is gevoegd of bewijsstukken voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn bijgevoegd. Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 3.78 of artikel 3.79 verzoeken wij u in het ontwerp-bestemmingsplan deze bewijsstukken toe te voegen.

- Splitsing cultuurhistorische bebouwing

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot splitsing van een 5-tal cultuurhistorische boerderijen. Het betreft de locaties Oud Laar 9, Laar 27, Laar 32/Laar 32a, Plein 15 en Plein 26. Bij het plan zijn onderzoeken naar de cultuurhistorische waarden van de bebouwing gevoegd. Voor Plein 15 geldt dat dit een rijksmonument betreft.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op de verbeelding opgenomen en in de regels is de instandhouding geborgd van de cultuurhistorische waarden zoals in de waardestelling behorende bij het plan is opgenomen.

Wij gaan er van uit dat deze panden worden opgenomen in de erfgoedlijst van de gemeente. Wij vragen daarnaast aandacht om de (ver)bouwplannen kritisch te bezien op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de betreffende panden.

- Kwaliteitsverbetering landschap

Het provinciaal beleid gaat uit dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit heeft een vertaling gekregen in artikel 3.9 van de IOV. Over de mate waarin kwaliteitsverbetering wordt toegepast zijn in regionaal verband afspraken gemaakt.

Wij constateren dat in het plan enkele ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen die zien op een geringe uitbreiding van het bestemmingsvlak en bedrijfsmatige nevenactiviteiten bij een burgerwoonbestemming. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft op dit moment nog onvoldoende inzicht in de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot deze ontwikkelingen. Wij

verzoeken u in de verdere procedure van dit bestemmingsplan het plan aan te vullen met een onderbouwing die ziet op de vereiste kwaliteitsverbetering. In dit verband missen wij in de regels van het plan op diverse plekken ook de voorwaarden dat ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een fysiek verbetering van het landschap.

- Uitbreiding veehouderij

Het voorontwerp-bestemmingsplan kent voor twee agrarische bedrijven een uitbreidingsmogelijkheid. Voor een bedrijf geldt dat daarbij omvang van het agrarisch bouwperceel wordt vergroot. In het andere geval wordt de aanduiding waarbinnen intensieve veehouderij is toegestaan binnen een bestaand bouwperceel vergroot.

Het provinciaal beleid rondom zorgvuldige veehouderijen:

Sinds de komst van de provinciale verordening in 2010 geldt een maximale omvang van het bouwperceel voor intensieve veehouderijen van 1,5 ha. Om dit beleid kracht bij te zetten zijn hiertoe gelijktijdig rechtstreeks werkende regels opgenomen die doorwerken in een gemeentelijk bestemmingsplan.

Op grond van de vigerende IOV geldt voor alle veehouderijen een maximale omvang van het bouwperceel van 1,5 ha. Hierop zijn enkele specifiek bepaalde uitzonderingen. Het beleid voor veehouderijen is vertaald in de paragraaf 3.6.1 van de IOV. Ten aanzien van bebouwing binnen de bestaande bouwpercelen zijn in de IOV rechtstreeks werkende regels opgenomen.

In de begripsbepalingen in artikel 1.1 IOV is aangegeven wat onder een bouwperceel wordt verstaan: Aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar horende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, Waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan, met direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Deze afwijkende regels voor omvang voor een zorgvuldige veehouderij groter dan 1,5 ha zijn opgenomen in artikel 3.53 IOV en komen er kortgezegd op neer dat een grotere omvang dan 1,5 ha mogelijk is in één van de volgende situaties;

- De veehouderij blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
- Er sprake is van het opheffen van een overbelaste situatie, tot een maximale omvang van 2,5 ha;
- Dit nodig is vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept;
- Het een voorlopersbedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij is, tot een maximale omvang van 2 ha;
- Voor opslag voor ruwvoer een uitbreiding van 0,5 ha tot een maximale omvang van 2 ha.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

5.1.2.e - 8/5.1.2.e

Voor bestaande bouwpercelen voor veehouderijen die al een groter bouwperceel kennen, geldt de bestaande maximale omvang. De verordening neemt immers geen bestaande rechten op een groter bouwperceel af.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

5.1.2.e / 5.1.2.e

Wellicht ten overvloede merken wij op dat op 11 maart 2022 Provinciale Staten de Omgevingsverordening hebben vastgesteld die naar verwachting in januari 2023 in werking treedt. De regels omtrent zorgvuldige veehouderij zijn in die Omgevingsverordening niet gewijzigd.

- Laar 31/33/35

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, onherroepelijk op 25 januari 2013, is ter plaatse een intensieve veehouderij toegestaan met een omvang van het bouwperceel van maximaal 2,07 ha. Ter plaatse zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan en aanwezig.

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet volgens de toelichting in een vormverandering én vergroting van het bestaande agrarisch bouw van 2,07 naar 2,27 ha. Het plan gaat gepaard met een uitbreiding van het aantal varkens tot een totaal van 9.000.

Omvang bouwperceel

Bij het voorontwerp-bestemmingsplan is een pdf van de verbeelding toegevoegd. Op basis van deze pdf is voor ons op dit moment niet exact de omvang van het bouwperceel te achterhalen. Wij constateren evenwel dat er een vergroting plaatsvindt van het bouwvlak waarbij daarnaast voorzieningen, die functioneel tot het agrarisch bedrijf horen, buiten het bouwvlak maar binnen de omvang van het bouwperceel liggen. Anders dan de toelichting op het plan wellicht laat blijken constateren wij daarom dat er feitelijk sprake is van vergroting van het bouwperceel groter dan 2,27 ha.

Het vigerende bouwperceel aan Laar 31/33/35 kent een omvang van 2,02 ha. Een uitbreiding van het bouwperceel is in strijd met artikel 3.49, lid 1 onder b. Er is bovendien geen sprake van een van de mogelijkheden genoemd in artikel 3.53 IOV (zie hiervoor) op grond waarvan een uitbreiding boven 1,5 ha mogelijk zou kunnen zijn.

- Het betreft geen veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
- Er is geen sprake van het opheffen van een overbelaste situatie;
- Het betreft geen vernieuwend bedrijfsconcept;
- Het betreft geen voorlopersbedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij;
- De uitbreiding heeft geen relatie met de opslag voor ruwvoer.

Ten aanzien van het opheffen van een overbelaste situatie merken wij het volgende op. In de toelichting op het plan wordt in dit verband verwezen naar het verdwijnen van 6 locaties voor intensieve veehouderij.

Doel van deze regeling voor afwijkende omvang houdt verband met oplossen van knelpunt. Door de sanering van de zes veehouderijen en de herbestemmingen naar wonen (zie hiervoor) bestaat er echter geen knelpunt. Het vergroten van het bouwperceel is daarmee niet gericht op het opheffen van een overbelaste situatie (zie onder meer de toelichting in de IOV). Bovendien is de uitbreiding niet gekoppeld aan de sanering van een knelpunt van betrokken ondernemer. Bovendien moet er feitelijk daadwerkelijk sprake zijn van overlast. Potentiële maar niet benutte ruimte binnen een bouwblok geldt niet als overlast-situatie. Evenmin de mogelijkheid die aanwezig zou zijn om een bouwperceel voor veehouderij uit te breiden naar 1,5 ha. Elke ontwikkeling van veehouderij moet immers passen binnen de regels voor zorgvuldige veehouderij, zowel binnen het bouwperceel als met een uitbreiding. Uitbreiding van een bestaande locatie voor veehouderij kan alleen op een duurzame locatie.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

5.1.2.e – 5.1.2.e

Voor de uitbreiding van het bouwperceel Laar 31/33/35 kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de Afwijkende regels voor uitbreiding in verband met opheffen overlast. Met de sanering van de bouwblokken en in dat verband het realiseren van woningen is geen sprake van een overbelaste situatie die een uitbreiding rechtvaardigd. Bovendien is een uitbreiding op korte afstand van deze woningen niet in overeenstemming met de ontwikkelingsrichting van het gebied, die juist is gericht op een functieverandering naar wonen en een terugtrekkende veehouderij.

Wij komen tot de conclusie dat de vormverandering en uitbreiding van het bouwperceel voor veehouderij aan Laar 31/33/35 in strijd is met artikel 3.49 en 3.53 van de IOV en zich ook niet verhoudt tot de op 11 maart 2022 vastgestelde Omgevingsverordening.

Tot slot constateren wij, zoals ook is verwoord in de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan dat in de gebiedsvisie voor Laar-Nieuw Laar is opgenomen dat voor de blijvende veehouderijen een uitbreidingsruimte wordt toegekend van 10 % om te kunnen investeren in vermindering van emissie van geur, fijnstof en ammoniak. Om investeringen mogelijk te maken wordt in de visie een uitbreiding en toename van dieren toegestaan. Bij de uitbreiding is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan op basis waarvan een uitbreiding van 10% zou zijn toegestaan.

De visie is destijds ook niet afgestemd op ons provinciaal beleid en de destijds geldende verordening die de uitbreiding al niet mogelijk maakte. Daarvoor waren en zijn ook rechtstreeks werkende regels opgenomen die doorwerken in het gemeentelijk bestemmingsplan.

- Nieuw Laar 5a

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisatieplan Buitengebied' zoals dat is vastgesteld op 24 augustus 2015, is ter plaatse van Nieuw Laar 5a een agrarisch bouwperceel opgenomen met een omvang van 1,7 ha. Binnen het bouwperceel is een bouwvlak opgenomen voor intensieve veehouderij, met een omvang van 0,73 ha. Op het overige gedeelte van 0,97 ha zijn geen

intensieve veehouderij activiteiten toegelaten. Het voorontwerp-bestemmingsplan ziet op een vergroting van het bouwvlak voor intensieve veehouderij van 0,73 ha naar 0,80 ha. De omvang van het (bestaande) bouwperceel blijft ongewijzigd.

Datum

5 oktober 2022

Ons kenmerk

5.1.2.e 5.1.2.e

Het bouwperceel aan Nieuw Laar 5a wordt daarmee niet vergroot. Het gedeelte waarop de intensieve veehouderij activiteiten worden toegelaten wordt vergroot naar 0,8 ha. en blijft daarmee kleiner dan 1,5 ha. De uitbreiding van het bouwvlak past binnen de uitgangspunten van artikel 3.49 IOV. Voor wat betreft het de staderingsvereiste, zoals die opgenomen zijn in de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan, wijzen wij u er op dat nu in de regels is opgenomen dat de omvang van de sloop 110 % moet bedragen van de oppervlakte die wordt opgericht. Op grond van artikel 3.52 IOV geldt echter een omvang van 120% bij sloop en ingeval van herbestemming 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen.

Gelet op de ontwikkelingsrichting van het gebied, de ontwikkeling in het gebied Laar- Nieuw Laar transformeert naar een woonomgeving, vragen wij aandacht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving dit verband vragen wij u nog eens kritisch te kijken naar de wenselijkheid voor de uitbreiding van het bouwvlak voor intensieve veehouderij.

Tot slot vragen wij u nog eens kritisch te kijken naar de wijzigingsmogelijkheden voor het toedelen van functies in het gebied zoals deze zijn opgenomen in onder andere paragraaf 8.8 van de regels. Wij vragen ons af of alle daarin opgenomen wijzigingen zich wel verhouden tot de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Conclusie

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

Provincie Noord-Brabant,

5.1.2.e

5.1.2.e

projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.