

BESTEMMINGSPLAN

Herziening BiO-kavels



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBGBiOherz-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 7 december 2020

Projectnummer: 57 - 011

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.4	Leeswijzer	8
2	herziening bestemmingsregeling	9
2.1	Bakelseweg: bestemming ‘Wonen’, bouwregels, algemeen	9
2.2	Bakelseweg: noodzakelijke aanpassing bestemmingsregel	10
2.3	Stekkermortel: bestemming ‘Wonen’	10
2.4	Stekkermortel: noodzakelijke aanpassing bestemming	11
3	Beleidskader	12
4	Sectorale aspecten	13
5	Juridische aspecten	14
5.1	Juridische opzet	14
5.2	Planonderdelen	14
5.3	Opzet planherziening	14
5.4	Toelichting op de verbeelding	14
5.5	Toelichting op de regels	15
6	Procedure	16
6.1	Vooroverleg	16
6.2	De te volgen procedure	16
6.3	Ter inzage legging	17

Bijlagen

- 1 Ruimtelijke onderbouwing “BiO-woningen Bakelseweg”
- 2 Ruimtelijke onderbouwing “BiO-woning Stekkermortel”

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In 2011 is het bestemmingsplan “BiO-woningen” van de gemeente Laarbeek vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de bouw van in totaal 17 BiO-woningen (gebaseerd op het provinciale beleid ‘Buitengebied in Ontwikkeling’) mogelijk gemaakt, op 9 locaties binnen de gemeente Laarbeek. Het merendeel van deze woningen is inmiddels gerealiseerd. Echter een viertal kavels aan de Bakelseweg nabij Aarle-Rixtel is tot op heden niet verkocht. De bouw van de BiO-woningen moet hier nog plaatsvinden. Zo ook heeft de bouw van de BiO-woning op de bouwkel aan de Stekkermortel nabij Mariahout nog niet plaatsgevonden.

Belangrijkste reden voor het uitblijven van woningbouw op de locatie Bakelseweg is gelegen in de vastgelegde bestemmingsregeling in combinatie met de gekozen verkavelingsopzet. De bestemmingsregeling is gericht op de situering van woningen in de vorm van lintbebouwing langs de weg. De verkavelingsopzet echter, gaat uit van de situering van de 4 woningen rond een hofje. Worden daar de regels, die uitgaan van de situering van de woningen op een afstand van 15 m uit de as van de weg, op toegepast, dan kunnen de woningen enkel op de achterste helft van de woonpercelen gesitueerd worden. Van een achtertuin is dan nauwelijks nog sprake. Daarentegen zouden de woningen wel over buitenproportioneel grote voortuinen beschikken. Van enige animo om deze woningen te bouwen is tot op heden niet gebleken.

Om toch tot woningbouw op de vier woonpercelen te komen is aanpassing van de bestemmingsregels voor de locatie Bakelseweg noodzakelijk. Daarbij is de aanname gerechtvaardigd dat destijds voorafgaand aan en bij de vaststelling onvoldoende is stilgestaan bij de consequenties van de gekozen verkavelingsopzet voor de bestemmingsregeling. Abusievelijk is de op de situatie van een woning langs de weg gebaseerde regeling ook van toepassing gemaakt op de situatie met woningen rond een hofje. Met een aangepaste bestemmingsregeling, met name betreffende de bouwregels voor situering van de woningen, kan alsnog een meer gangbare situering van de vier woningen mogelijk gemaakt worden.

Bij de uitwerking van de plannen voor de locatie Stekkermortel is gebleken dat onbedoeld de woonbestemming van deze locatie verwijderd is. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, die is vastgesteld na het bestemmingsplan “BiO-woningen”, is zonder motivering daarvoor de woonbestemming vervangen door een agrarische bestemming. De intentie daartoe is nooit aanwezig geweest, derhalve mag aangenomen worden dat hier sprake is van een fout bij het intekenen van de bestemmingen.

Om op deze kavel toch de voorgenomen bouw van de BiO-woning mogelijk te maken, is het terugbrengen van de bestemming ‘Wonen’, overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan “BiO-woningen” noodzakelijk.

Doel

Door middel van deze bestemmingsplanherziening worden voor de locatie Bakelseweg op de verkavelingsopzet afgestemde bouwregels opgenomen.

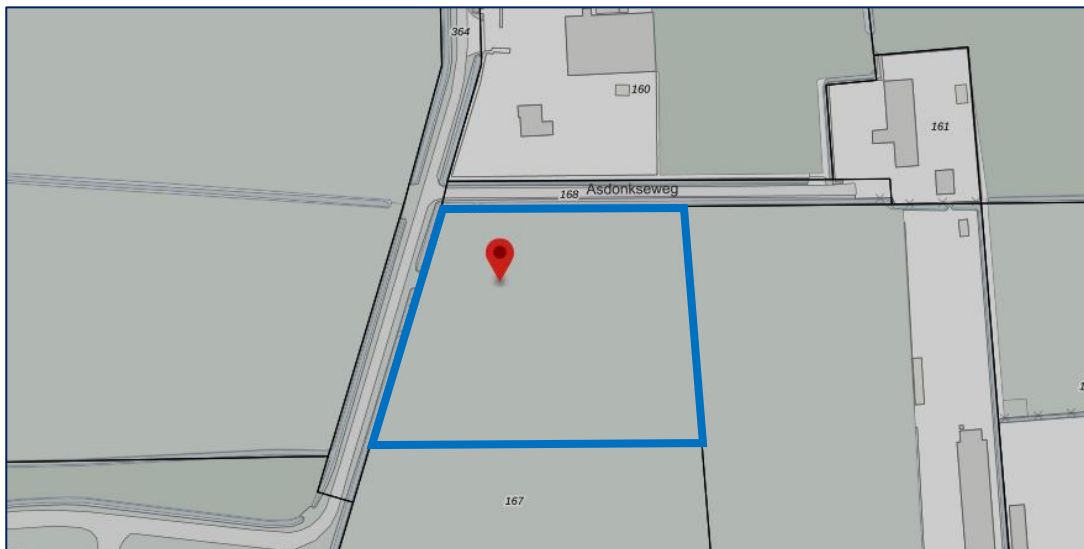
Daarmee kunnen de woningen op een meer gangbare en daardoor aantrekkelijker plek op de woonpercelen gesitueerd worden. Als gevolg daarvan zal de belangstelling voor de woonpercelen aanmerkelijk worden vergroot en daarmee de kans op realisering van de woningen.

De bestemmingsplanherziening ziet verder op het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan de locatie Stekkermortel. Op basis van de daarbij behorende regels kan dan ter plaatse de beoogde BiO-woning alsnog gebouwd worden.

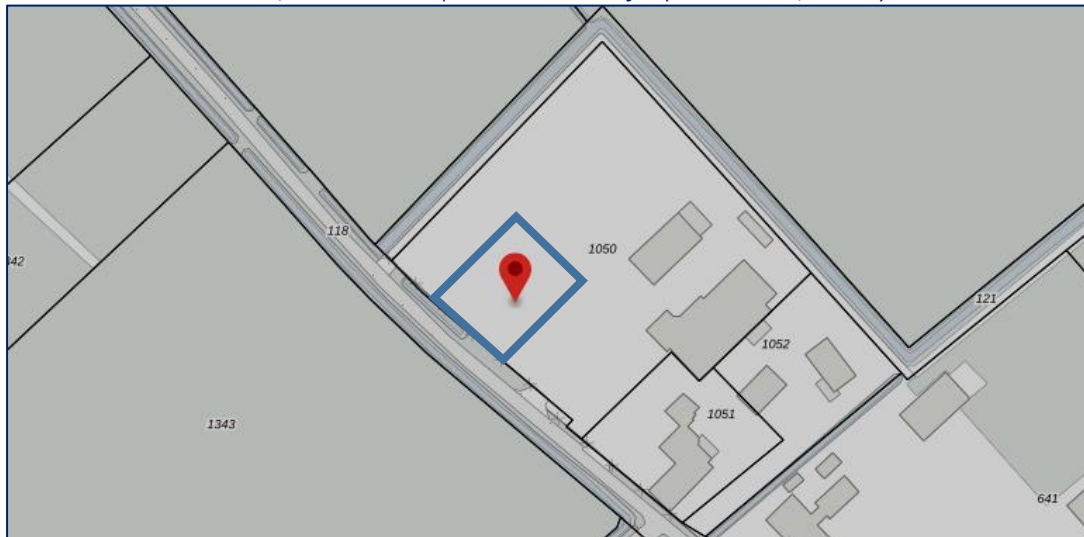
1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locaties Bakelseweg en Stekkermortel, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "BiO-woningen". Het plangebied Bakelseweg is gelegen in de hoek tussen zijtakken van de Bakelseweg en de Asdonkseweg, in het buitengebied nabij Aarle-Rixtel. Dit deel van het plangebied betreft het noordelijk gedeelte van het kadastraal perceel, bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie G, nummer 167.

Locatie Bakelseweg, Aarle-Rixtel (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Locatie Stekkermortel, Mariahout (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Het plangebied Stekkermortel is gelegen aan de Stekkermortel, direct aansluitend aan het perceel Stekkermortel 6/6a. Dit deel van het plangebied betreft een gedeelte van het kadastraal perceel, bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 1050.

1.3 Juridische status plangebied

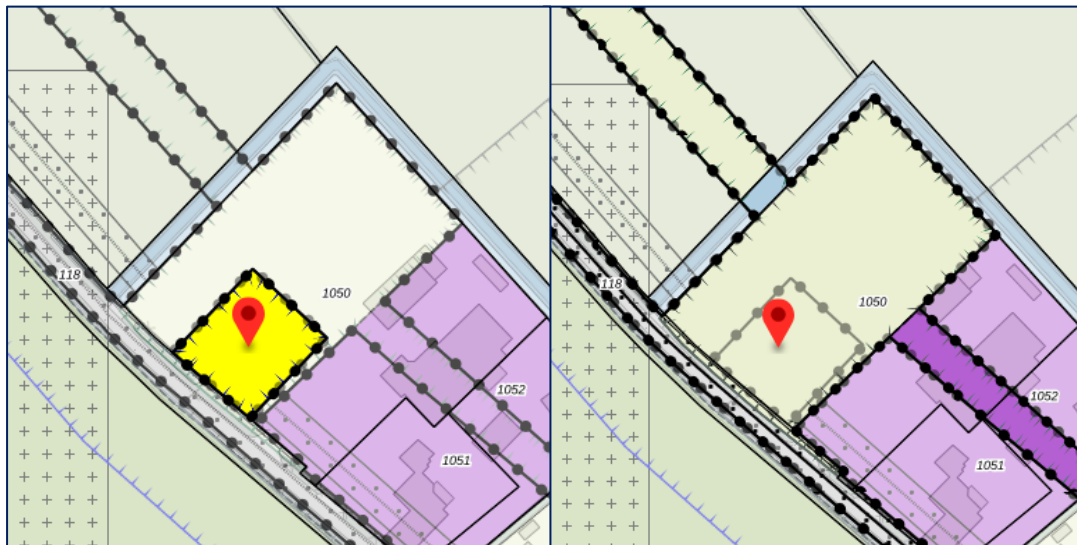
Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht. Dit betreft de bestemmingsplannen:

- ✓ “BiO-woningen”, vastgesteld op 23 juni 2011
- ✓ “Buitengebied – 1^e herziening”, vastgesteld op 4 december 2013
- ✓ “Parkeernormen Laarbeek”, vastgesteld op 7 juni 2018

Geldende bestemmingsregeling Bakelseweg (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Voorheen geldende en geldende bestemmingsregeling Stekkermortel (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Het plangebied Bakelseweg kent op basis van de geldende bestemmingsregeling de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Verkeer'. Binnen de agrarische bestemming is sprake van 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daarnaast is aan de zijde van de Asdonkseweg binnen de agrarische bestemming een spuitzone vastgelegd. Binnen deze zone mogen geen bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Binnen deze bestemmingen is de realisering van een hofje met daaraan 4 woningen mogelijk. Echter de bepaling dat de woningen op 15 m uit de as van de weg, dus ook uit de as van het hofje, moeten worden gesitueerd, heeft tot op heden de daadwerkelijke realisering van de woningen in de weg gestaan.

Aan het plangebied Stekkermortel is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Daarnaast ligt over het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding gas'. Op basis van deze bestemmingsregeling is de bouw van een woning niet toegestaan. De voorheen voor deze locatie geldende bestemming 'Wonen' liet de bouw van 1 woning toe.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 eerst worden ingegaan op de gewenste aanpassing van de bestemmingsregeling.

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vervolgens aangegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing met betrekking tot het beleid en sectorale aspecten zal plaatsvinden.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te volgen procedure ten behoeve van deze herziening in beeld gebracht.

2 HERZIENING BESTEMMINGSREGELING

2.1 Bakelseweg: bestemming 'Wonen', bouwregels, algemeen

Voor de ontwikkeling van BiO-woningen op de locatie Bakelseweg is in 2011 de ruimtelijke onderbouwing "BiO-woningen Bakelseweg" (Croonen Adviseurs, 2011) opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is gebruikt als motivering voor de aanvaardbaarheid van de BiO-woningen aan de Bakelseweg in het bestemmingsplan "BiO-woningen" van de gemeente Laarbeek. In de toelichting van dat bestemmingsplan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de ruimtelijke onderbouwing is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In de ruimtelijke onderbouwing is ook de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied aan de Bakelseweg beschreven. Daarbij is gebruik gemaakt van een inrichtingsschets. Hoewel deze inrichtingsschets 'de uitgangspunten voor de inrichting op hoofdlijnen weergeeft', geeft deze wel een goed beeld van de beoogde ontwikkeling. De schets laat een verkaveling van vier woningen rond een hofje zien, waarbij de woningen op korte afstand van het hofje zijn gelegen.

Inrichtingsschets BiO-woningen Bakelseweg

(bron: Ruimtelijke onderbouwing BiO-woningen Bakelseweg, 2011)



De woningen beschikken daarbij over royale zij- en achtertuinen. Uit de schets blijkt geenszins de intentie om de woningen op de achterste gedeelten van de woonpercelen te situeren, op grote afstand van het hofje.

De beoogde ontwikkeling van de Bakelseweg wijkt daarmee af van de ontwikkelingen op de andere locaties, die onderdeel zijn van het bestemmingsplan “BiO-woningen”. Op die andere locaties is steeds sprake van één of enkele woningen gesitueerd aan een bestaande weg. Bij het maken van de regels voor genoemd bestemmingsplan is uitgegaan van deze laatste wijze van verkavelen. De afwijkende verkavelingswijze voor de Bakelseweg is daarbij onbedoeld buiten beeld gebleven. Daar waar de bepaling in de algemene bouwregels van de bestemming ‘Wonen’, dat de woning op ten minste 15 m uit de as van de weg moet zijn gelegen, leidt tot een goed in de omgeving passende situering van de woning voor het merendeel van de locaties, heeft dit voor de locatie Bakelseweg tot gevolg dat de woningen niet op de beoogde, meest aantrekkelijke positie op de woonpercelen gesitueerd kunnen worden. Enkel de bijkans onverkoopbare situering van de woningen aan de achterzijde van de kavels met nauwelijks of geen achtertuin is hiermee mogelijk.

Uit voorgaande blijkt afdoende dat de in de regels vastgelegde situering op 15 m uit de as van de weg abusievelijk ook op de locatie Bakelseweg van toepassing is verklaard. Abusievelijk is verzuimd hier een op de afwijkende verkavelingsopzet afgestemde situering van de woningen mogelijk te maken. Aanpassing van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan “BiO-woningen” is noodzakelijk. De regeling moet de situering van de woningen op 5 m of meer uit de naar het hofje gekeerde woonperceelsgrens mogelijk maken.

De ruimtelijke onderbouwing “BiO-woningen Bakelseweg” is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

2.2 Bakelseweg: noodzakelijke aanpassing bestemmingsregel

De bepaling dat de woningen op 15 m of meer uit de as van de weg moeten worden gesitueerd is terug te vinden in de bouwregels binnen de bestemming ‘Wonen’, in artikel 8.2.1 onder b. In het kader van voorliggende bestemmingsplanherziening komt deze bepaling te vervallen voor de locatie Bakelseweg. In plaats daarvan worden bouwvlakken op de verbeelding vastgelegd, waarbinnen de woningen gesitueerd moeten worden. De bouwvlakken zijn op 5 m uit de naar het hofje gekeerde perceelsgrens gesitueerd. Aan de overige zijden zijn de bouwvlakken op 3 m uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen gelegen. Daarmee vervalt voor deze locatie de noodzaak om in de regels ook vast te leggen dat de woningen moeten zijn gelegen op 3 m of meer uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Daarom komt voor de locatie Bakelseweg ook de bepaling in artikel 8.2.1 onder c te vervallen.

2.3 Stekkermortel: bestemming ‘Wonen’

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 2010 is destijds de grens van de bebouwingsconcentratie Broek dwars door het kadastraal perceel 1050 komen te liggen.

Bij de 1^e herziening van dat bestemmingsplan is dit hersteld en is de grens in noordwestelijke richting opgeschoven, waardoor het perceel geheel binnen het concentratiegebied kwam te liggen. In paragraaf 5.4 van de toelichting bij het bp ‘Buitengebied, 1^e herziening’ is dit als volgt omschreven.

5.4. Begrenzing bebouwingsconcentratie Broek (Mariahout)

Door de noordelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie Broek wordt een perceel aan de Stekkermortel, kadastraal bekend sectie L nummer 1050, doorsneden. Door de doorsnijding gelden er voor één perceel twee verschillende planologische regimes. Dit wordt ongewenst geacht. De begrenzing van de concentratie wordt dan ook verlegd naar de noordelijke grens van het betreffend perceel. Hiermee ontstaat op basis van gebiedskenmerken een logische afronding van de bebouwingsconcentratie. De ter plaatse aanwezige waterlossing vormt een natuurlijke begrenzing.

Echter is abusievelijk vergeten de bestemming ‘Wonen’, die inmiddels op basis van het bestemmingsplan BiO-woningen op dat perceel rustte, te handhaven. Deze is toen weer gewijzigd in de daarvoor op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” geldende bestemming ‘Agrarisch’. Dit is echter nooit de bedoeling geweest. Een motivering, die de wijziging rechtvaardigt, ontbreekt bij het bestemmingsplan “Buitengebied – 1^e herziening”.

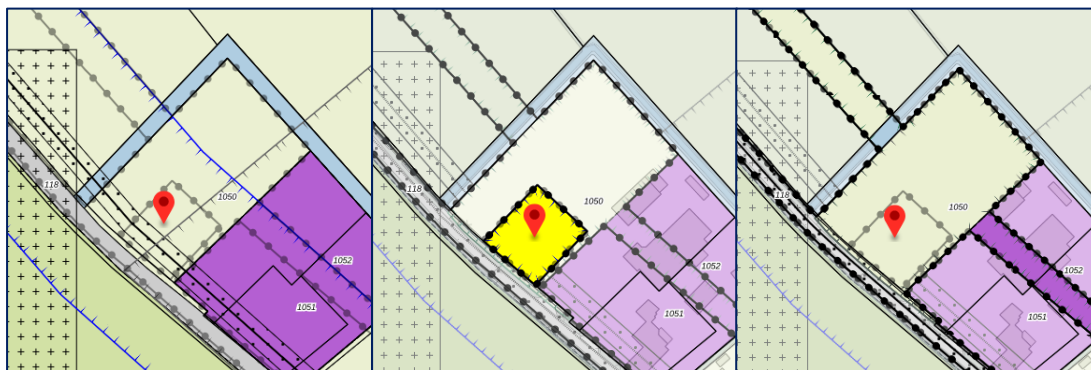
Op basis van voorgaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de bestemming van de BiO-kavel aan de Stekkermortel nog steeds ‘Wonen’ moet zijn, met de mogelijkheid daarop 1 woning te bouwen.

De ruimtelijke onderbouwing “BiO-woning Stekkermortel”, waarin destijds de aanvaardbaarheid en haalbaarheid van de betreffende woning is onderbouwd, is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

2.4 Stekkermortel: noodzakelijke aanpassing bestemming

In het kader van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt aan de locatie weer de bestemming ‘Wonen’, met regels overeenkomstig het bestemmingsplan “BiO-woningen” toegekend. Aan de locatie wordt één bestemmingsvlak, tevens bouwvlak toegekend. Op basis van de regels van de toegekende bestemming ‘Wonen’ mag hierbinnen 1 woning gerealiseerd worden.

Bestemmingsplannen Buitengebied, BiO-woningen en Buitengebied – 1^e herziening



3 BELEIDSKADER

In deze bestemmingsplanherziening wordt een onbedoelde en ongewenste bouwregel in het bestemmingsplan “BiO-woningen” hersteld. Daarbij is sprake van het in overeenstemming brengen van de betreffende regel met de destijds in de toelichting en ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen voor deze locatie reeds beschreven ontwikkeling. Er is geen sprake van een gewijzigd planvoornemen, enkel wordt de onjuiste juridische vertaling daarvan gecorrigeerd.

Tevens wordt een abusievelijk vervallen woonbestemming weer teruggebracht. De aanvaardbaarheid van deze woonbestemming is in het bestemmingsplan BiO-woningen al eerder aangetoond.

De inhoud van deze bestemmingsplanherziening is dusdanig ondergeschikt van aard, dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze thans uitgebreid (weer) te onderbouwen en af te zetten tegen de geldende beleidskaders van de diverse overheden.

Locatie Bakelseweg, Aarle-Rixtel



4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening wordt een onbedoelde en ongewenste bouwregel in het bestemmingsplan “BiO-woningen” hersteld. Daarbij is sprake van het in overeenstemming brengen van de betreffende regel met de destijds in de toelichting en ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen voor deze locatie reeds beschreven ontwikkeling. Er is geen sprake van een gewijzigd planvoornemen, enkel wordt de onjuiste juridische vertaling daarvan gecorrigeerd.

Tevens wordt een abusievelijk vervallen woonbestemming weer teruggebracht. De aanvaardbaarheid van deze woonbestemming is in het bestemmingsplan BiO-woningen al eerder aangetoond.

Gelet hierop, wordt het niet noodzakelijk geacht het planvoornemen thans weer uitgebreid te onderbouwen. Destijds is reeds de beoogde situering van de vier woning ten opzichte van het hofje onderzocht, onderbouwd en akkoord bevonden. Zo ook de realisering van één woning aan de Stekkermortel.

Locatie Stekkermortel, Mariahout



5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Juridische opzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.3 Opzet planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een beperkte herziening van de geldende bestemmingsregeling voor de locatie Bakelseweg in het buitengebied bij Aarle-Rixtel en de locatie Stekkermortel in het buitengebied bij Mariahout. Voor de volledigheid en leesbaarheid is ervoor gekozen niet alleen de gewijzigde regels vast te leggen, maar de totale bestemmingsregeling voor de locaties Bakelseweg en Stekkermortel inclusief noodzakelijke wijzigingen opnieuw vast te leggen.

5.4 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Verkeer' en 'Wonen';
- ✓ de gebiedsaanduiding 'spuitzone';
- ✓ de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';

Binnen de bestemming 'Wonen' is binnen elk ingetekend bouwvlak (of bij het ontbreken hiervan: bestemmingsvlak) de bouw van een woning mogelijk.

5.5 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

Locatie Stekkermortel met achterliggend buitengebied



6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, 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.

Gelet op de beperkte wijzigingen, die thans in deze bestemmingsplanherziening worden geregeld, wordt het vooroverleg beperkt tot de provincie. Daartoe is het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de gemeenteraad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voor iedereen gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan “Herziening BiO-kavels” ter inzage gelegd. De tervisielegging wordt overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij wordt mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan.

Locatie Bakelseweg naast Asdonkseweg



