

## **NOTA VAN VOOROVERLEG ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LAAR – NIEUW LAAR GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL**

### Inleiding.

Na een lang en intensief proces stelde de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel op 23 november 2017 de Gebiedsvisie Laar - Nieuw Laar vast.. Op 13 december 2018 nam de raad een besluit tot gedeeltelijke aanpassing van die Gebiedsvisie. Deze twee raadsbesluiten vormden de grondslag voor het voorontwerpbestemmingsplan Laar – Nieuw Laar. Het voorontwerpbestemmingsplan is derhalve de planologische vertaling van genoemde raadsbesluiten. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding
- bijlagenboek

Als start voor de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan op 2 augustus 2022 voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de GasUnie, met het verzoek daarover een vooroverlegreactie te geven als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van alle drie ontving de gemeente de gevraagde vooroverlegreactie. De provincie heeft een aanvullende vooroverlegreactie ingediend.

In deze nota worden de vier vooroverlegreacties samengevat, gevolgd door een inhoudelijke reactie vanuit de gemeente en tenslotte voorzien van een conclusie wat dit voor ontwerpbestemmingsplan betekent. Bij deze conclusies is te lezen of, en zo ja waar en wat, er aangepast wordt.

De samenvatting is steeds een zakelijke weergave van de vooroverlegreactie. De vooroverlegreacties zijn echter wel integraal bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

Ten behoeve van openheid, transparantie en zorgvuldigheid zijn de vier vooroverlegreacties integraal gedeeld met de eigenaren (en adviseurs) van de bedrijven gevestigd aan Laar 31 en Nieuw Laar 5a. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 14 dagen na toezending een schriftelijke reactie op de vooroverlegreacties te geven.

Op 10 oktober (eerste vooroverlegreactie provincie en vooroverlegreactie GasUnie), respectievelijk 13 oktober (Waterschap), respectievelijk 20 oktober (aanvullende reactie provincie) zijn de vooroverlegreacties digitaal beschikbaar gesteld. Beide veehouderijbedrijven hebben binnen de afgesproken termijn een schriftelijke reactie ingediend. Deze reacties maken geen onderdeel uit van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro en worden in deze Nota daarom inhoudelijk niet behandeld. Wel heeft de gemeente deze reacties betrokken bij het bepalen van het gemeentelijk standpunt en de gemeentelijke reactie op de vooroverlegreacties van de provincie Noord Brabant.

### **Startpunt college.**

Wettelijk gezien is het college belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan. De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan is aan de raad. Met de genoemde raadsbesluiten van 23 november 2017 en 13 december 2018 heeft de raad aan het college opdracht verleend om een bestemmingsplan voor te bereiden dat recht doet aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie en de daarin gemaakte afspraken. Het college pakt die opdracht niet lichtzinnig op. Afwijken van Gebiedsvisie kan bij de voorbereiding van het bestemmingsplan slechts aan de orde zijn als zich tijdens die voorbereiding feiten en/of omstandigheden voordoen, die feitelijk en/of juridisch een onoverkomelijke belemmering opwerpen. Het college heeft de beoordeling van de vooroverlegreacties in dat licht ter hand genomen.

Het college ziet de Gebiedsvisie – mede gelet op de aanleiding om tot de visie te komen en het intensieve traject dat daarvoor doorlopen is – als een samenhangend geheel. De kracht van de visie en ontwikkelingsrichting voor het totale gebied is een resultante van de weging van alle belangen om het gebied “beter te maken”. Het bereikte evenwicht is gebaseerd op de doelstelling om alle voorgestane ontwikkelingen in samenhang met elkaar tot uitvoer te brengen. Juist de ontwikkelingen

samen (en niet afzonderlijk) leiden tot het beoogde resultaat. Het is niet logisch om nu alsnog een knip te maken tussen zeer gewenste en mogelijk minder gewenste ontwikkelingen. Dat doet geen recht aan het evenwicht binnen het samenhangend geheel. Om dat feitelijk en juridisch planologisch te borgen is bewust gekozen voor één bestemmingsplan om de Gebiedsvisie uit te voeren en niet om per ontwikkellocatie een aparte procedure te volgen. Alle delen dragen bij aan het resultaat, maar het echte resultaat is de som der delen. Onverkort zijn het terugdringen van geur(overlast), het verbeteren van de leefbaarheid en woon- en leefklimaat, het bieden van kansen aan stoppers en overige initiatieven kansen die het verdienen om gerealiseerd te worden.

Het college is zich daarbij bewust dat aan de raad een zelfstandige bevoegdheid toekomt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan nadere of nieuwe inzichten te betrekken die hij van invloed acht op de definitieve inhoud van het bestemmingsplan.

### **Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 5 oktober 2022 kenmerk C2302068/5143007**

- A. De situering van de 4 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Nieuweweg / Werststeeg zou bij voorkeur parallel aan de weg plaatsvinden.
- B. Binnen het gebied worden diverse woningen gerealiseerd door middel van inzet van aangekochte titels Ruimte voor Ruimte. De bewijsstukken daarvan moeten onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.
- C. Binnen het plangebied wordt splitsing van een aantal boerderijpanden mogelijk gemaakt op basis van aangetoonde/onderbouwde cultuurhistorische waarden. De provincie onderschrijft die waarden en verzoekt de gemeente de betreffende panden op te nemen op de gemeentelijke erfgoedlijst om de status ook buiten het bestemmingsplan vast te leggen.
- D. De provincie vraagt aandacht voor het juridisch borgen van de verplichting om bij ontwikkelingen zorg te dragen voor landschappelijke inpassing en (waar nodig) investeringen ten behoeve van verbetering van de omgevingskwaliteit.
- E. De uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf aan Laar 31 wordt in strijd geacht met de bepalingen in de Interim omgevingsverordening (lov) van de provincie.
- F. De uitbreiding van het intensieve veehouderijbedrijf aan Nieuw Laar 5a is passend binnen de regel uit de lov. Wel moet de norm voor stalderen ten behoeve van de uitbreiding worden aangepast van 110 % naar 120 % ingeval van sloop, respectievelijk 200 % ingeval van herbestemming.
- G. De provincie vraagt in algemene zin om nog eens kritisch te kijken naar de wijzigingsbevoegdheden als opgenomen in paragraaf 8.8 van de regels en ook daar aandacht te schenken aan de opmerking zoals onder D. verwoord.

De provincie geeft in zijn vooroverleg een toelichting/uitleg over de regels met betrekking tot intensieve veehouderijbedrijven, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening (lov geconsolideerde versie 15 april 2022). De provincie concludeert op basis daarvan dat de uitbreiding van de bedrijven aan Laar 31 en Nieuw Laar 5a zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met die regels.

#### **Reactie gemeente:**

Ad A. Wij willen – na overleg met initiatiefnemer – tegemoet komen aan de opmerking.

Ad B. Deze voegen wij toe.

Ad C. Wij willen voldoen aan het verzoek na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad D. Waar nodig passen we dit aan of vullen we dit aan. Binnen de bestemming Wonen – 2 (waarin de Ruimte voor Ruimte woningen zijn voorzien) is in de regels (artikel 16.2.1.) de voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot landschappelijke inpassing. Voor wat betreft de uitbreiding van de bedrijven aan Laar 31 en Nieuw Laar 5a ligt de verplichting vast in artikel 8.1. Verder zijn in de regels bij wijzigingsbevoegdheden steeds voorwaarden die borgen dat landschappelijke inpassing plaats zal vinden.

Ad E. Hieronder geven wij uitgebreid daarop onze reactie

Ad F. De norm van 110 % is inderdaad nog gebaseerd op oude regels. Wij passen deze aan (artikel 8.3.1 onder g).

Ad G. Wij hebben nog eens kritisch gekeken naar de wijzigingsbevoegdheden. De wijzigingsbevoegdheden voor vormverandering en/of uitbreiding van niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde een intensieve veehouderij) kunnen uit de regels worden geschrapt. Dergelijke bedrijven zijn binnen het plangebied namelijk niet aanwezig.

Ad E.

In de Interim omgevingsverordening (lov) is in artikel 3.49 lid 1 onder b als basisregel vastgelegd dat de maximale omvang van een bouwperceel voor een veehouderij niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare.

In artikel 3.53 lov zijn uitzonderingen opgenomen waaronder van de norm uit artikel 3.49 lov mag worden afgeweken. Het moet dan gaan om een zorgvuldige veehouderij die dan mag uitbreiden boven de norm van 1,5 hectare.

Artikel 3.53 lid 1 onder b. , respectievelijk lid 2 luidt als volgt:

“Lid 1.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk Gebied kan de uitbreiding van een zorgvuldige veehouderij boven de 1,5 hectare mogelijk maken in één of meer van de volgende situaties:

b. er sprake is van het opheffen van een overbelaste situatie waarbij:

1. Er elders feitelijk en juridisch een bouwperceel voor een veehouderij wordt opgeheven en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
2. De eenmalige uitbreiding van het bouwperceel ten hoogste de oppervlakte van het opgeheven bouwperceel bedraagt;
3. Het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2,5 hectare bedraagt

Lid 2

Er is sprake van een overbelaste situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. indien:

- a. Er vanwege cumulatieve uitstoot van milieubelastende stoffen een aanzienlijke overschrijding bestaat van vastgestelde landelijke regelgeving of in deze verordening, gericht op het borgen van een goed woon- en leefklimaat; of
- b. Er vanwege de cumulatieve uitstoot van milieubelastende stoffen een aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.”

In de Toelichting van de lov is voor artikel 3.53 lid 1 onder b het volgende opgenomen:

“een tweede uitzondering betreft het uitbreiden boven de 1,5 hectare wanneer dit bijdraagt aan het oplossen van een zogenaamd knelpunt. Hieraan zijn strenge voorwaarden verbonden, waaronder dat er elders een bedrijf feitelijk en juridisch wordt opgeheven, waardoor ook een overbelaste situatie wordt opgeheven. Een overbelaste situatie is gedefinieerd in het tweede lid. De vergroting van het bouwperceel mag niet groter zijn het bouwperceel dat wordt opgeheven met een maximum van 2,5 hectare.”

Artikel 3.53 lov is een zogenaamde instructieregel van de provincie aan gemeenten die gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan in acht moeten nemen. Instructieregels moeten letterlijk worden uitgelegd. Waar daarbij begrippen worden gebruikt, is de uitleg van zo'n begrip volgens de lov leidend en gaat die uitleg voor boven het gebruik of interpretatie van die begrippen in het “normaal taalgebruik”. De provincie heeft geen beleidsregels vastgesteld voor de uitleg van artikel 3.53 lov.

Omdat dit artikel van redelijk recente datum is, bestaat er (nog) geen jurisprudentie over de uitleg van artikel 3.53 waarop teruggevallen kan worden. De Toelichting bij de lov is niet direct juridisch bindend, maar is een duidende tekst waarnaar gekeken kan worden. Daarmee staat niet per definitie vast dat de uitleg die de provincie in zijn vooroverlegreactie de enige en enig juiste uitleg is.

Inzoomend op de tekst van artikel 3.53 lov staat daar letterlijk dat het moet gaan om de opheffing /beëindiging (feitelijk en juridisch) van een veehouderij “elders”. Hieruit volgt dat er dus – om de uitbreiding boven 1,5 hectare mogelijk te maken - een locatie anders dan de eigen bedrijfslocatie komt te vervallen.

Het college constateert dat 6 locaties binnen het gebied worden opgeheven met een totale oppervlakte die vele malen groter is dan de beoogde uitbreiding van de twee overgebleven veehouderijbedrijven. Binnen het gebied was bij aanvang van de het opstellen van de gebiedsvisie onmiskenbaar sprake van een overbelasting aan geur, getuige ook de aanwijzing van het gebied als

zogenaamd “urgentiegebied”. Het stoppen van de 6 bedrijven, als onderdeel van het totaal aan ontwikkelingen binnen het gebied, draagt in zeer grote mate bij aan het terugdringen en/of opheffen van deze overbelaste situatie. Korthedshalve wordt daarvoor verwezen naar alle berekeningen, tabellen, figuren e.d. uit het Bijlagenboek behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. Specifiek in de PlanMER wordt op dit aspect en te behalen verbeteringen ingegaan.

In artikel 3.53 lov staat niet dat het moet gaan om het opheffen van een veehouderijlocatie die onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering van de uitbreidende ondernemer. Dit kan niet aanvullend als voorwaarde worden gesteld.

Op blz 6 van de vooroverlegreactie voert de provincie aan dat het opheffen van 6 intensieve veehouderijen (om te schakelen naar Wonen) geen knelpunt oplost. De provincie gaat er daarbij kennelijk aan voorbij dat het hier gaat om een gebiedsplan waarin alle initiatieven per definitie met elkaar verbonden zijn. De extra mogelijkheden voor de blijvende veehouderijen zorgen er immers (ten minste gedeeltelijk) voor dat de stoppers via onder andere toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de mogelijkheid krijgen om te stoppen. Voor de afgesproken uitbreidingsruimte voor de twee blijvende veehouderijen is binnen de besluitvorming door de raad nadrukkelijk de voorwaarde verbonden dat alle overige veehouderijen hun intensieve veehouderijtak zouden moeten beëindigen.

Binnen deze samenhang wordt door de vergroting wel degelijk een actieve bijdrage geleverd aan het terugdringen en/of wegnemen van de overlast en overbelaste situatie. Voor de aanvullende opmerking van de provincie dat het niet gaat om het opheffen van locaties van de blijvende ondernemers kunnen wij, zoals hierboven al gesteld, binnen de lov geen juridisch sluitende bepalingen vinden.

Samengevat is het college van oordeel dat de vooroverlegreactie van de provincie beleidsmatig wellicht begrijpelijk, voorstelbaar en verdedigbaar is. Andersom geredeneerd is het eveneens begrijpelijk, voorstelbaar en verdedigbaar om tot het oordeel te komen dat de uitbreidingen juist wel voldoen aan de lov. In de uitleg van de lov is die ruimte volgens het college wel degelijk aanwezig.

Zoals eerder in deze Nota gesteld, beschouwt het college de afspraken en maatregelen die in de Gebiedsvisie Laar – Nieuw Laar zijn opgenomen als één samenhangend geheel dat in zeer grote mate bijdraagt aan de doelen, waaronder het terugdringen van geur, geuroverlast en geuroverbelasting. Het college wenst vast te houden aan uitvoering van alle afspraken en ziet daar binnen de lov voldoende juridische aanknopingspunten voor.

Anders dan de provincie komt het college tot het oordeel dat de bepalingen uit de lov wel degelijk ruimte laten om tot de juridische conclusie te komen dat de uitbreidingen voldoen aan de lov en legt om die reden de vooroverlegreactie naast zich neer.

#### Conclusies:

Ad A. Wij volgende voor vooroverlegreactie. De verbeelding en het landschappelijke inpassingsplan worden aangepast aan de reactie.

Ad B. De ontbrekende bewijsstukken/certificaten voor de Ruimte voor Ruimte titels worden toegevoegd.

Ad C. Wij nemen de opmerking voor dit moment voor kennisgeving aan. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen aanpassingen tot gevolg. Wij onderschrijven de wens om de cultuurhistorische waarden ook buiten het bestemmingsplan vast te leggen en zullen dat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan doen.

Ad D. Voor zover dat nog ontbrak is dat in de regels nu juridisch geborgd in artikel 8.1, artikel 16.2.1 en de wijzigingsbevoegdheden die in de planregels zijn opgenomen.

Ad E. De opgenomen uitbreiding voor Laar 31 blijft in het plan gehandhaafd, maar de regels worden aangepast voor wat betreft te hanteren percentages bij saldering (artikel 8.3.1 onder g).

Ad F. De regels zijn aangepast aan de juiste percentages voor staldereen (artikel 8.3.1 onder g).

Ad G. De wijzigingsbevoegdheden voor vormverandering of uitbreiding van niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde een intensieve veehouderij) zijn uit de regels gehaald (paragraaf 8.8).

### **Aanvullende vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 18 oktober kenmerk C2302068/5150986**

De provincie geeft een nadere duiding hoe de uitbreiding van Nieuw Laar 5a zich verhoudt tot de bepalingen uit de lov. Als er sprake is van uitbreiding van het bouwperceel (en daarvan is in het voorontwerpplan sprake) moeten de regels uit de lov onverkort worden toegepast.

#### Reactie gemeente.

Anders dan mogelijk uit de oorspronkelijke vooroverlegreactie van 5 oktober kon worden afgeleid, geeft de provincie aan dat standpunt en argumenten uit deze eerdere reactie over Laar 31 ook van toepassing zijn voor de uitbreiding van Nieuw Laar 5a.

Het college is uitgebreid op deze vooroverleg ingegaan voor wat betreft Laar 31. Hetzelfde standpunt neemt het college in voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor Nieuw Laar 5a en legt de vooroverlegreactie naast zich neer. Zoals onder punt F. is aangegeven wordt wel de aanpassing doorgevoerd voor wat betreft percentages voor toepassing staldering.

#### Conclusie.

De opgenomen uitbreiding voor Nieuw Laar 5a blijft in het plan gehandhaafd, maar de regels worden aangepast voor wat betreft te hanteren percentages bij saldering.

### **Samenvatting vooroverlegreactie Gas Unie, ingekomen per mail 22 september 2022**

De GasUnie doet een aantal verbetervoorstellen en voorstellen tot aanvulling van de regels.

#### Reactie gemeente

De gemeente heeft overleg gehad met de GasUnie. De voorstellen van GasUnie tot aanpassing van de regels kunnen worden overgenomen. Belangen van eigenaren van gronden en opstallen binnen het plangebied worden daardoor niet geschaad.

#### Conclusie

De voorgestelde verbeter- en aanpassingsvoorstellen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Samenvatting vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, ingekomen per mail 12 oktober 2022**

Het Waterschap doet diverse verbetervoorstellen voor aanpassing/aanvulling van de regels en de Toelichting, waardoor de waterbelangen beter worden geborgd. Ten aanzien van de te verleggen waterloop concludeert het Waterschap dat dit een significante wijziging van het gehele watersysteem binnen en buiten het plangebied tot gevolg heeft. De gevolgen daarvan zijn niet of onvoldoende onderzocht en in beeld gebracht, zodat een beoordeling van de waterbelangen niet mogelijk is.

#### Reactie gemeente:

De gemeente heeft overleg gehad met het Waterschap. Gezamenlijk is als volgt geconcludeerd:

- De verbetervoorstellen worden één op één overgenomen in de regels en de Toelichting. Dit heeft geen gevolgen voor de initiatieven binnen het gebied of het gebruik van gronden en opstallen.
- Het is in deze fase van de bestemmingsplanprocedure niet haalbaar om nog een gebiedsbreed onderzoek te doen om alle waterbelangen in beeld te brengen en daar conclusies aan te verbinden. Dit zou leiden tot maandenlange vertraging in de procedure, hetgeen voor de gemeente niet aanvaardbaar is. Daarnaast zijn met de grondeigenaren van de beoogde nieuwe ligging en overige belanghebbenden nog geen sluitende afspraken vastgelegd over het beschikbaar komen van de nodige gronden. De haalbaarheid van de verlegging is op dit moment onvoldoende onderbouwd en onvoldoende verzekerd. De verlegging van de watergang (voor zover nog niet feitelijk gerealiseerd) wordt uit het

bestemmingsplan gehaald. Dat geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid van het deel van de watergang dat zou komen te vervallen bij verlegging. De bestaande watergang wordt geconsolideerd in het bestemmingsplan opgenomen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat dit onderdeel uit de Gebiedsvisie nu niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dat betekent echter niet dat de ambities voor verlegging van de watergang, eventueel in combinatie met wandelpad, recreatieve voorzieningen en dergelijke wordt losgelaten. We werken dit verder uit samen met belangenorganisaties en grondeigenaren. Met deze belangenorganisaties (Natuurgroep Gestel en Stichting Landschapsbeheer Aa en Dal) hebben we dit nadrukkelijk besproken en hen gevraagd hierin een proactieve rol op te pakken. Zij hebben positief gereageerd op dat verzoek.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Regels en Toelichting worden aangepast overeenkomstig de vooroverlegreactie
- De bestemming Water ter plaatse van de beoogde ligging van de verlegde watergang wordt uit het plan gehaald
- De wijzigingsbevoegdheid voor het te vervallen deel van de watergang bij verlegging wordt uit het plan gehaald. In de plaats daarvan blijft de bestemming Water gehandhaafd.

Deze Nota van Vooroverleg behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel van 13 december 2022.

**BIJLAGEN BIJ NOTA VAN VOOROVERLEG ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LAAR – NIEUW LAAR GEMEENTE  
SINT-MICHELSGESTEL: VOOROVERLEGREACTIES**

Gemeente Sint-Michielsgestel

**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.

Bereikbaarheid

openbaar vervoer en fiets:

**Datum**

5 oktober 2022

**Ons kenmerk**

C2302068/5143007

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

**Telefoon**

**Email**

**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](http://www.brabant.nl/interimomgevingsverordening).

**Datum**

5 oktober 2022

**Ons kenmerk**

C2302068/5143007

**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.

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**

C2302068/5143007

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**

C2302068/5143007

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**

C2302068/5143007

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**

C2302068/5143007

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.

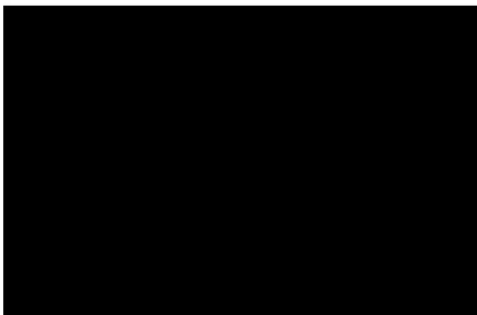
Gelet op de ontwikkelingsrichting van het gebied, de ontwikkeling in het gebied Laar- Nieuw Laar transformeert naar een woonomgeving, vragen wij aandacht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving dit verband vragen wij u nog eens kritisch te kijken naar de wenselijkheid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



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Sint-Michielsgestel

**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'. Wij hebben een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan per brief van 5 oktober, kenmerk C2302068/5143007, aan u toegezonden. Voor onze reactie op het plan verwijzen wij u naar deze brief.

Naar aanleiding van onze reactie heeft u gevraagd om een nadere duiding van de betekenis van het provinciaal beleid voor de ontwikkeling aan Nieuw Laar 5a.

Zoals in onze reactie is aangegeven ziet het beleid rondom Zorgvuldige veehouderij op een maximale omvang van 1,5 ha. Voor bestaande bedrijven die al groter zijn, geldt de bestaande omvang. Een verdere uitbreiding van het agrarisch bouwperceel kan evenwel niet aan de orde zijn.

Dit geldt ook voor het agrarisch bouwperceel voor Nieuw Laar 5a. Een toename van het agrarisch bouwperceel verhoudt zich niet tot de Interim Omgevingsverordening.

Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de bestaande intensieve veehouderij, binnen het bestaande agrarische bouwperceel is op grond van de Interim Omgevingsverordening toegestaan, mits aan de verdere voorwaarden voor zorgvuldige veehouderij en stallen wordt voldaan.

Bovenstaande laat onverlet dat wij u nog eens vragen kritisch te bezien of een ontwikkeling van de intensieve veehouderij en daarmee een toename van het aantal dieren, nog wel wenselijk is gelet op de ontwikkelingsrichting in dit gebied Laar - Nieuw Laar, naar een omgeving met een terugtrekkende veehouderij naar een groene woonomgeving.

Bereikbaarheid

openbaar vervoer en fiets:

**Datum**

18 oktober 2022

**Ons kenmerk**

C2302068/5150986

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

**Telefoon**

**Email**

**Bijlage(n)**

-

Wij verzoeken u uw verantwoordelijkheid te nemen en de provinciale belangen zoals die zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening toe te passen in de verdere procedure van het bestemmingsplan Laar-Nieuw Laar.

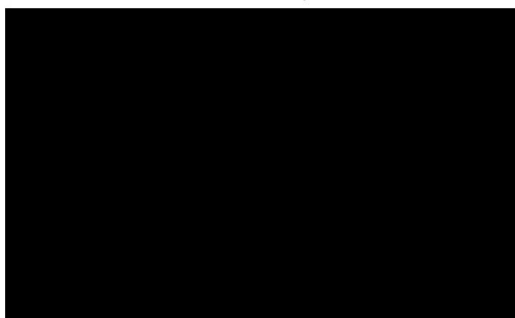
**Datum**

18 oktober 2022

**Ons kenmerk**

C2302068/5150986

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 22 september 2022 19:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: vooroverleg art 3.1.1. Bro voorontwerpbestemmingsplan Laar - Nieuw Laar, kenmerk OoZ.22.1903  
**Bijlagen:** st michelsgestel.dwg

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 2 augustus 2022 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, heeft toegezonden, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Verbeelding:

Binnen het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Wij kunnen de ligging van de gasleiding inclusief de belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding niet controleren.

*Bijgaand de digitale ligging van onze gasleiding. Wij verzoeken u om de ligging van de gasleiding inclusief de belemmeringen te controleren.*

Artikel:

Punten van aandacht in dit voorontwerp:

- artikel 8.6.6 van de planregels
- artikel 20.3.3 van de planregels
- artikel 20.4 van de planregels

#### **Artikel 8.6.6 van de planregels (de aanleg van een zonnepaneleninstallatie)**

Bij de aanleg van zonnepaneleninstallatie binnen artikel 8, sub 8.6.6 van de planregels wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van onze gasinfrastructuur. Wij verzoeken u om onderstaande zinsnede binnen artikel 8, sub 8.6.6 van de planregels aan te vullen.

Voorbeeldtekst uit Rijssen-Holten

*b. de mogelijkheid tot realiseren van grondgebonden zonnepanelen<sup>5</sup> – beïnvloeding van de gasinfrastructuur*

In het Omgevingsplan zijn er artikelen (die samenvallen met onze gasinfrastructuur) opgenomen die het mogelijk maken om grondgebonden zonnepanelen te bouwen/in gebruik te nemen. De realisatie van grondgebonden zonnepanelen kan het gastransportsysteem beïnvloeden, waardoor onbewust onveilige situaties kunnen ontstaan. Dit betreft ook zonnepanelen die buiten de belemmeringenstrook van de leiding en buiten de locatie van het station kunnen worden gerealiseerd.

Om de ontwikkeling toe te kunnen staan dient aangetoond te worden dat de bouw en werking van de zonnepanelen geen externe beïnvloeding heeft op ons gastransportsysteem. Toestemming van de leidingbeheerder is noodzakelijk. Hiervoor dient dus een bepaling te worden opgenomen in de planregels (bijvoorbeeld opname van een voorwaardelijke verplichting of toetsingskader binnen de bouwregels of op een andere wijze) Er zijn verschillende vormen mogelijk. Wij willen graag in overleg met u over hoe dit het beste vorm te geven.

Zie bestemmingsplan Rijssen-Holten voor de daar gekozen oplossing (als de link naar de beleidsregels weer werken). Een oplossing kan ook zijn om te werken met een aanduiding op de verbeelding waaraan een vergunningsplicht met een toetsingskader wordt verbonden. Het gaat om een zone van 200 meter ter weerszijden van de leiding.

#### **Leiding 20 leiding -Gas**

Artikel 20.3.3 Bouwen

Wat er nu staat is niet verkeerd, maar de wijze van opschrijven is ingewikkelder dan noodzakelijk. Bijgaand onze tekstvoorstel.

*Tekstvoorstel aanpassen artikel 20.3.3:*

*Optie 1 (onze standaard):*

*In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in x.1. bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.*

*Optie 2:*

*In afwijking van wat elders in de regels is bepaald, is het ter plaatse van gronden aangewezen voor Leiding-Gas niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de gasleiding.*

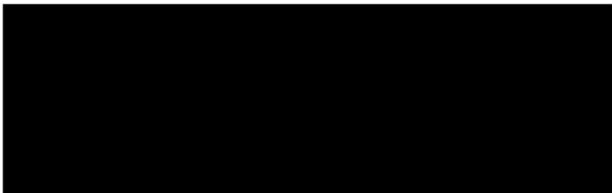
*Artikel 20.4*

*De verwijzing naar artikel 20.3 klopt niet, moet artikel 20.3.3 zijn*

**Tenslotte:**

Graag in artikel 6 (begrippen) een definitie opnemen wat de gemeente verstaat onder een 'omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit'

Met vriendelijke groet,



**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** dinsdag 2 augustus 2022 13:09

**Aan:** [Redacted]

**CC:** [Redacted]

**Onderwerp:** vooroverleg art 3.1.1. Bro voorontwerpbestemmingsplan Laar - Nieuw Laar

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [Redacted]  
[Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Graag bieden wij u aan het voorontwerpbestemmingsplan Laar – Nieuw Laar te Berlicum (Gemeente Sint-Michielsgestel). Vanwege de bestandsgrootte ontvangt u zo meteen per Wettransfer de documenten.

Wij verzoeken u om een formele vooroverlegreactie.

Op vrijdag 1 juli heeft hierover via Teams een overleg plaatsgevonden met [Redacted]. Naast een korte toelichting op het plan is ook ter sprake gekomen de tijdsdruk op dit bestemmingsplan. Zoals besproken zien wij uw reactie spoedig tegemoet, liefst voor medio september. Dank daarvoor alvast.

Met vriendelijke groet,

**Adviseur landelijk gebied** [Redacted]

Adviseur landelijk gebied

Gemeente Boxtel en Gemeente Sint-Michielsgestel





---

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is.  
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.  
Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt hem/haar verzocht het te retourneren aan de afzender.

---

---

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by replying immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

---

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 12 oktober 2022 17:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg 3.1.1. Bro over voorontwerpbestemmingsplan Laar - Nieuw Laar te Berlicum

Beste [REDACTED]

Bedankt voor het aanbieden van voorontwerp bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) Laar-Nieuw Laar te Berlicum voor advies in het kader van vooroverleg. Hierover hebben wij nog tussentijds contact gehad.

Bij het plan zijn de volgende water(schaps-)belangen betrokken:

- aanwezigheid a-watergang door het plangebied;
- beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de a- watergang t.b.v. beheer en onderhoud met ruimtelijk relevante beperkingen;
- verlegging en herprofilering van de a-waterloop (wijzigingsbevoegdheid);
- hydrologisch neutraal ontwikkelen van locaties met toename verhard/bebouwd oppervlak;
- aanwezigheid b-watergangen langs de ruimte-voor-ruimte locaties.

Hierna gaan we nader op deze belangen in.

- **waterparagraaf 5.3, algemeen**

De plantoelichting bevat alleen een waterparagraaf met daarin een beschrijving op hoofdlijnen van de waterhuishouding van het gebied. Voor wat betreft de A- watergang beperkt de beschrijving zich vooral tot de waarde als landschapselement (p. 32 en 33).

>> We verzoeken de beschrijving van de waterhuishouding verder uit te werken in de plantoelichting of het bijlageboek, met een kaart van de ligging van A- en B- watergangen en indicatie van het tracé van de verlegging, zodat de waterbelangen beter inzichtelijk worden gemaakt.

Elementen van het landschapsplan (2017, nu niet bijgevoegd) kunnen daarin worden opgenomen.

- **het verleggen van de A-watergang**

De verlegging van de watergang is in de plantoelichting of het bijlagenboek niet inzichtelijk gemaakt. Er zijn daarmee onvoldoende gegevens om dit te kunnen beoordelen op haalbaarheid.

Voor het waterschap als waterbeheerder is dit een A-watergang zonder ontwikkel-of herstelopgaven op grond van de Kaderrichtlijn Water, maar wel met een belangrijke wateraanvoerfunctie.

Door de wateraanvoersloot op een andere locatie aan te takken op de Wambergse beek verandert de huidige waterverdeling in de gehele omgeving. En ook de onderhoudsbehoefte aan de watergang.

We verzoeken u om hierover meer inzicht te bieden in de plantoelichting en hiervoor met ons in overleg te gaan.

In voorgaande jaren is hierover al een indicatieve analyse uitgevoerd die we graag met de gemeente toetsen aan de actuele planvoornemens.

vergunningplicht keur (waterverordening OW)

De verlegging en herprofilering met natuurvriendelijke oevers is vergunningplichtig op grond van de keur.

Het beleid van het waterschap is verwoord in onze beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater onder 6, te vinden op onze [website](#).

De criteria voor de wijzigingsbevoegdheid in de concept-planregels artikel 14.5.1, onder c, om de verlegde loop weer te geven op de plankaart, gaan voor het begrip van hydrologisch neutraal uit van de aanwezige *oppervlakte*.

Hierbij merken wij op dat oppervlakte niet hetzelfde is als watervoerend vermogen, en dat dit laatste voor ons van

belang is.

Voorafgaand aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is een watervergunning nodig. Bij deze beoordeling wordt niet alleen gekeken naar oppervlakte, maar ook het waterbergend vermogen.

We gaan ervan uit, dat deze planregels de ruimte bieden om in de uitvoering van het daadwerkelijk tracé uit te gaan van het waterbergend/-voerend vermogen van de waterloop (het profiel).

Vandaar dat wij ter overweging willen meegeven om de relatie met het watervergunning-spoor op te nemen in de toelichting op de planregels.

Ook geven wij u in overweging om een adviesbevoegdheid voor de waterbeheerder op te nemen in de regels, voordat burgemeester en wethouder van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kunnen maken.

#### ruimte voor onderhoud nieuwe waterloop nog niet verantwoord

Om de vergunning voor het verleggen van de A-watergang te verlenen dient doelmatig beheer en onderhoud ook in de toekomst mogelijk te zijn. Hiervoor is in de Keur opgenomen dat rondom elke A-watergang een beschermingszone van 5 meter ligt aan weerszijden van de watergang. Deze zone dient vrijgehouden te worden van obstakels, hieronder verstaan wij bijvoorbeeld bebouwing, beplanting en hekwerken.

Ook rondom de nieuw te graven A-watergang zal een dergelijke beschermingszone komen te liggen. Met het huidige plan kunnen wij niet bepalen of een voldoende brede 5 meter zone een weerszijden (of onder voorwaarden plaatselijk eenzijdig), geborgd is.

Ook vanwege deze voorwaarde verzoeken wij om met het waterschap in overleg te gaan over de verlegging.

#### inpassingsplannen

Wij constateren dat in het voorontwerp alleen de landschappelijke inpassingsplannen van de 6 ruimte voor ruimte-locaties incl. de minicamping zijn opgenomen in de planregels.

De landschappelijke inpassing van de *agrarische bedrijfskavels* (hoofdstuk 7 van het landschapsplan uit 2017, “erven van blijvers”, Laar 31-33-35 en nieuw Laar 5-5a), evenals de daarin opgenomen beoogde indicatieve ligging van de waterbergingen die nodig zijn vanwege de uitbreiding van verhard oppervlak van deze bedrijven, zijn in het plan nog niet inzichtelijk gemaakt en niet geborgd met een vergelijkbare bepaling als 16.2.2.

Wel is aan de randen van de erven een groenbestemming of aanduiding voor te behouden landschapselementen toegevoegd op de verbeelding.

Vanwege de belangen rondom de beschermingszone verzoeken wij u om de erfinrichtingsplannen, en met name die langs de a- watergang (Laar 31, Heijvar) concreet te maken.

#### versterken groenstructuren laanbomen

Waar de nieuw aan te brengen laanbeplanting de beschermingszone van de A-watergang mocht raken, verzoeken wij rekening te houden met de beschermingszone en het daarvoor toepasselijke beleid.

#### • **Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

##### Ruimte-voor-ruimtetoningen (planregel 16.2.2)

De nieuwe RvR-woningen leiden tot een toename verhard oppervlak. Hierop zijn waterschapsregels van toepassing (de keur, algemene regel 15 bij onze keur, en notitie Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren hemelwater).

#### borging in de planregels

Voor de RvR- woningen is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels 16.2.2 geborgd dat waterberging voor afvoer van het schone hemelwater wordt ingericht met een capaciteit van tenminste 30 m3. Uitgaande van het GRP en de rekenregels van het waterschap, die uitgaan van 60 mm berging per m2 toename verhard oppervlak, is daarmee uitgegaan van 500 m2 verhard oppervlak per Ruimte voor ruimte-woning.

U heeft aangegeven dat de standaardwaarde van 30 m3 mogelijk vervangen wordt door een concrete norm voor verwerking op eigen perceel, die meer flexibiliteit biedt, in combinatie met uitwerking in de te verlenen omgevingsvergunning. Van een dergelijke standaardbepalingen zijn desgewenst voorbeelden beschikbaar bij het waterschap.

(Indien 60 mm per m2 als norm wordt aangehouden werkt dit ook door bij de toevoeging van vergunningvrije

bouwwerken, en later toegevoegde erfverharding).

Verder verzoeken wij u in de waterparagraaf op te nemen dat om effectief te zijn, de bodem van een waterbergende voorziening boven de GHG dient te liggen. Gegevens over de GHG zijn te verkrijgen via het BRO-loket voor de ondergrond en/of het DINO loket dat daaraan gelinkt is.

Een waterbergingsvoorziening mag onder voorwaarden een noodoverloop hebben naar de omliggende sloten (B-watgangen rond de RvR-woningen); hiervoor gelden eveneens algemene regels van het waterschap 14 en 15, zie onze [website](#).

Het is niet toegestaan het hemelwater versneld af te voeren naar de oppervlaktewater en B- watgangen die rond de meeste Ruimte voor ruimte-percelen aanwezig zijn.

Wellicht ten overvloede merken wij nog op dat de aangelanden van de B-watgangen onderhoudsplichtig zijn volgens de keur en legger.

#### Hydrologisch neutraal ontwikkelen Bedrijfspercelen

In artikel 8 en 9 is geen voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de waterberging opgenomen, zoals dat voor de RvR-woningen wel is gedaan.

Voor de agrarische bedrijfspercelen is alleen in diverse planregels tot uitdrukking gebracht dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal moet zijn zonder specificatie (artikel 8.3.1, onderdeel i, en verder 8.8.2,k enzovoort).

Aangezien de bedrijven op nieuw Laar 5a en Laar 31 concreet zicht is op uitbreiding vragen wij u om een voorwaardelijke verplichting op te nemen zodat de waterbelangen geborgd zijn.

Wij verzoeken In de plantoelichting concretisering of indicatie te geven met hoeveel m2 het verhard en bebouwd oppervlak gaat toenemen.

#### • **Overige opmerking bij de planregels; teeltondersteunende voorzieningen**

Artikel 8.8.1 voorziet in de teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 4 hectare.

We verzoeken hierin de nieuwe instructieregels voor grondgebonden bedrijven uit artikel 3.54 van de provinciale Interim Omgevingsverordening te verwerken voor de bescherming van het water- en bodemsysteem.

Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van containervelden met verhard oppervlak of bodemafluitende materialen, kunnen leiden tot versnelde afvoer naar het oppervlaktewater.

Hierop kunnen ook waterschapsregels en de vergunningplicht voor verhard oppervlak van toepassing zijn; en voor de waterkwaliteitsaspecten, het Activiteitenbesluit.

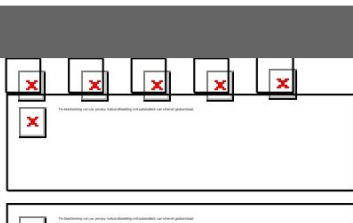
#### **Tot slot**

Zijn er nog vragen over deze reactie neem dan gerust contact op.

Graag treden wij in overleg over een aangepast ontwerp. U kunt daarvoor contact opnemen met ondergetekende planadviseur [REDACTED], of de adviseur watersysteem van district Beneden Aa, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur ruimtelijke plannen  
Afdeling Planadvies en Vergunningen  
district Beneden Aa



---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 2 augustus 2022 12:58

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

**Onderwerp:** Vooroverleg 3.1.1. Bro over voorontwerpbestemmingsplan Laar - Nieuw Laar te Berlicum

Geachte heer, mevrouw,

Graag bieden wij u aan het voorontwerpbestemmingsplan Laar – Nieuw Laar te Berlicum (Gemeente Sint-Michielsgestel). Vanwege de bestandsgrootte ontvangt u zo meteen per Wettransfer de documenten.

Wij verzoeken u om een formele vooroverlegreactie.

Op 14 juni heeft hierover een fysiek overleg plaatsgevonden met [REDACTED]. Naast een korte toelichting op het plan is ook ter sprake gekomen de tijdsdruk op dit bestemmingsplan. Zoals besproken zien wij uw reactie spoedig tegemoet, liefst voor medio september. Dank daarvoor alvast.

Met vriendelijke groet,

**Adviseur landelijk gebied** [REDACTED]  
Adviseur landelijk gebied  
Gemeente Boxtel en Gemeente Sint-Michielsgestel



---

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht verwoord is.  
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.  
Indien het wordt ontvangen door iemand anders, wordt hem/haar verzocht het te retourneren aan de afzender.

---