Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum
24 januari 2024
Ons kenmerk
C2328879/5848290
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
[redacted]
Email
[redacted]@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Landelijk gebied, herziening Lieshoutsedijk 9a'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Lieshoutsedijk 9a' ligt tot en met 6 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Landelijk gebied, herziening Lieshoutsedijk 9a voorziet in de sanering van een voormalige varkenshouderij. Initiatiefnemer wil aquaponics exploiteren met nevenactiviteiten en 1.800 m2 aan statische opslag realiseren binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.

Vooroverleg
Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten gaf de provincie in beginsel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Dat komt doordat aangegeven is dat er sprake is van een categorie 1 of 2 ontwikkeling. De gemeente kon het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen. Het betreft hier echter een categorie 3 ontwikkeling.

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 zijn van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen het plan niet voldoet en waar eventueel aanpassing van het plan of een nadere onderbouwing nodig is.

Overig-agrarisch bedrijf in Gemengd landelijk gebied (artikel 3.58 IOV)
Een bestemmingsplan in het Gemend landelijk gebied kan voorzien in de omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf waarbij het bouwperceel niet groter mag zijn dan 1,5 hectare. Ook moet de toelichting een verantwoording bevatten dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Deze verantwoording is niet opgenomen in de toelichting. Wij verzoeken de gemeente dit nader te onderbouwen.

Vestiging niet-agrarisch functie (artikel 3.73 IOV)
Op grond van artikel 3.73 IOV moet een vestiging van een niet- agrarische ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierbij moeten de volgende aspecten zijn betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

In het plan wordt 1.800m2 aan statische opslag toegestaan. Een verantwoording waarom deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de daarbij behorende afwegingen/aspecten ontbreekt. Dit geldt tevens voor de nevenactiviteiten en ondersteunende horeca. Daarom is het plan vooralsnog in strijd met artikel 3.73 IOV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV)
Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De berekende tegenprestatie is onvoldoende uitgewerkt. Alleen de toekomstige situatie is uitgewerkt met een geclusterde bestemming en een daaraan gekoppelde geclusterde bestemmingswaarde. Daar is 20% van de bestemmingswinst over berekend. De huidige situatie dient tegen de nieuwe situatie worden afgezet en daarover moet 20% kwaliteitsverbetering worden berekend. De verschillende functies moeten een eigen waardering krijgen in de berekening. De berekende bestemmingswinst lijkt nu op een gunstige manier te zijn opgesteld.

Als tegenprestatie worden de sloop van veestallen opgevoerd. In de toelichting wordt gesteld dat de gesloopte stallen zijn gesloopt in het kader van de stalderingsregeling. Deze sloop kan, omdat deze al keer voor een vergoeding is "ingezet", niet meer worden ingezet als tegenprestatie in de berekening. Daarnaast worden de beheerskosten opgenomen voor 10 jaar. Volgens de gezamenlijke Brabant brede afspraken over de kwaliteitsverbetering mogen beheerskosten maar tot maximaal 6 jaar worden opgevoerd.

Wij verzoeken de gemeente bovenstaande aan te passen in het plan.

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

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]

[redacted]
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.