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
18 mei 2022
Ons kenmerk
C2296540/5073657
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
T. (Thom) Jongen
Telefoon
(06) 55 68 66 78
Email
tjongen@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij'

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' ligt tot en met 18 mei 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' voorziet in een nieuwe invulling van 13 locaties in het buitengebied van de gemeente Meierijstad.

Vooroverleg
Bij brief van 22 december 2021, kenmerk C2287278/4984703, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief ligt mede ten grondslag aan onze zienswijze. Daarnaast is ambtelijk contact geweest over het plan voor het opstellen van de zienswijze.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een

aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging is vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, medio april 2022 in werking getreden. De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt
Het plan geeft de ontwikkeling aan van omschakeling van meerdere (varkens)bedrijven. In algemeenheid wordt deze ontwikkeling onderschreven. Hierna treft u onze bevindingen per locatie aan voor zover deze strijdig zijn met het provinciaal beleid. Tevens zijn de onderdelen uit de IOV aangegeven. Waar de betreffende artikelen worden genoemd dringen wij aan dat u, waar nodig, deze ook vertaald in de planregels en/of verbeelding. Wij constateren tevens dat aan veel opmerkingen uit het vooroverleg geen vervolg is gegeven. Dit lichten wij hieronder toe.

Krijtenburg 9, Erp
De Krijtenburg 9 te Erp betreft een langgevelboerderij met als bestemming Bedrijf. Op basis van art 3.69 lid c van de gewijzigde IOV van 15 april 2022 is het mogelijk om de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Daarnaast opent lid b de mogelijkheid van splitsing van een beeldbepalende woonboerderij.
Wij constateren op deze locatie het volgende. De boerderij aan Krijtenburg 9 zien wij eerder als beeldbepalende bebouwing dan cultuurhistorische waardevolle bebouwing op basis van art. 3.69 IOV. De boerderij staat niet op de gemeentelijke welstandskaart of op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Door bouwtechnisch bureau Schamp is een bouwhistorische verkenning gemaakt, waarbij het bureau de boerderij cultuurhistorische waarde toekent. De toelichting van art. 3.69 zegt hierover: *"In een voorkomend geval kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het gebouw wordt gelet op de in zo'n rapport aangetoonde cultuurhistorische waarden vervolgens ook door de gemeente als zodanig aangewezen en beschermd"*. De aanwijzing en bescherming kan plaatsvinden door het pand op te nemen op een gemeentelijke erfgoedlijst. Indien de bebouwing aan Krijtenburg 9 te Erp in aanmerking wil komen voor de regeling opgenomen in artikel 3.69 sub c van de IOV dan krijgen wij graag van uw gemeente de bevestiging dat dit pand opgenomen zal worden op de gemeentelijke erfgoedlijst en dus als zodanig aangewezen en beschermd zal worden. Als dat heeft plaatsgevonden willen wij het verzoek tot vestiging van een woonfunctie verder bezien nemen, en ontvangen wij graag de

bouwtekeningen van de huidige, historische en toekomstige situatie, zodat wij kunnen beoordelen of de verbouwing bijdraagt tot behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Wij constateren op basis van ons huidig inzicht daarom vooralsnog dat het plan in strijd is met artikel 3.69 van de IOV.

Pater Visserslaan 15, Veghel
De ontwikkeling op de locatie Pater Visserslaan 15 betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij. Eén gebouw blijft behouden ten behoeve van statische opslag en het hobbymatig houden van dieren. Daarnaast wordt een bijgebouw bij de woning toegevoegd.

De provinciale opmerkingen uit het vooroverleg lijken niet tot wijzigingen in het plan te hebben geleid. De inrichting van het bestemmingsvlak is niet veranderd. Zorgvuldig ruimtegebruik is geen uitgangspunt voor dit plan. Bij deze ontwikkeling constateren wij dat het bouwvlak en de bebouwing niet echt geconcentreerd is. Hiermee ontstaat geen compact bouwvlak en wordt ook niet voldaan aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook ontstaan twee op zichzelf staande functies door deze inrichting. Doordat inpassing nu tussen de percelen plaatsvindt, is dit erfinrichting en geen inpassing. Bovendien is gekozen voor hoogstamfruit wat typerend is als erfinrichting. Wij dringen bij u aan het plan aan te passen een en ander aan te passen.
Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.6 en 3.9 van de IOV.

Wij willen de suggestie meegeven om een persoonlijk overgangsrecht te vestigen voor de overblijvende rundveeloods, zodat uiteindelijk een compact bouwvlak ontstaat rondom de overblijvende burgerwoning.

Kraanmeer 28, Erp
De ontwikkeling op de locatie Kraanmeer 28 omvat de beëindiging van een intensieve veehouderij. De bedrijfswoning blijft behouden maar wordt gekoppeld aan de nieuwe functie voor het bedrijf. De nieuwe functie is gericht op groepsbijeenkomsten en dergelijke zaken.

In het kader van omgevingskwaliteit is geen analyse van het gebied opgenomen en is niet onderbouwd waarom de gekozen beplanting passend is in het gebied. Bovendien is groen meegenomen dat gelegen is binnen het bouwvlak. Dat zien wij als inrichting en niet als inpassing van het plangebied. De inrichting van de ecologische verbindingszone zou ook meegenomen kunnen worden als tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering.
Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Erpsesteeg 6, Zijtaart
De ontwikkeling op de locatie Erpsesteeg 6 omvat de beëindiging van een intensieve veehouderij en het voortzetten van het akkerbouwbedrijf (vollegrondsteeltbedrijf).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het bouwvlak is niet verkleind. U geeft aan dat: "Om in de toekomst de mogelijkheid te behouden om ter plaatse de benodigde voorzieningen en uitbreidingen te kunnen faciliteren is het niet gewenst om het huidige bouwvlak met een omvang van ruim 1 hectare (circa 10.525 m²) te verkleinen. Hierdoor zou onvoldoende ruimte overblijven voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf." Dit past niet in de het basisprincipe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimte is immers niet noodzakelijk, noch wordt zij gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf. De ontwikkeling is daarmee in strijd met artikel 3.6 van de IOV.

In het verlengde hiervan vragen wij ons nadrukkelijk af of hier sprake is van hobbymatige activiteiten of dat sprake is van een bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Indien sprake is van hobbymatige activiteiten ligt onzes inziens de verkeerde bestemming op deze locatie.

De Kuilen 12a en 13, Veghel

De ontwikkeling op de locatie De Kuilen 12a en 13 omvat de beëindiging van een varkenshouderij en de sloop van bestaande stallen en bijgebouwen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er worden ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd.

Ruimte-voor-ruimte

Wij constateren dat ter hoogte van het bouwperceel aan de Kuilen 12a en 13 sprake is van een bebouwingslint en daarmee een bebouwingsconcentratie. Een kenmerk van een bebouwingslint is dat dit gestructureerd langs een weg loopt, aan één of beide zijden van de weg. In het plan worden drie ruimte-voor-ruimtekavels geprojecteerd. Twee aan de voorzijde met de verschijningsvorm van een woonboerderij. De derde ruimte-voor-ruimtekavel wordt aan de achterzijde van het bestaande bouwperceel geprojecteerd. De ruimte-voor-ruimtekavel wordt gepresenteerd alsof deze aan het Loo wordt geplaatst, echter gezien de stankcirkel van de buurman wordt deze 50 meter naar het oosten verplaatst waardoor deze woning in feite niets met de bebouwingsconcentratie te maken heeft. Bovendien maakt de weg het Loo geen deel uit van het aangehaalde bebouwingslint. Wij constateren dan ook dat dit geen aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie is en dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.79 lid 2 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Verder is de voorgestelde inpassing van het plangebied vooral inrichting op het perceel. De nadere onderbouwing waarom gekozen wordt voor deze inpassing en hoe deze passend is in het gebied ontbreekt in zijn geheel. Het plan is daarmee ook strijdig met artikel 3.9 van de IOV.

Liempdseweg 19 en 21 Sint-Oedenrode
De ontwikkeling op de locatie Liempdseweg 19 en 21 omvat de beëindiging van een varkenshouderij, waarbij de bestaande stallen worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd.

Voor wat deze locatie betreft is sprake van een bebouwingsconcentratie. Maar kijkend naar een planologisch aanvaardbare locatie is een oriëntatie van de woning aan de straat passend maar is de ligging achter op het erf geen aanvaardbare plek. Wij constateren dat de locatie van de woning niet is aangepast. Daarnaast betreft ook in dit geval de landschappelijke inpassing vooral de inrichting van het plangebied. Het plan is in strijd met artikel 3.79 van de IOV.

Weverspad 1 Sint-Oedenrode
De ontwikkeling op de locatie Weverspad 1 omvat de beëindiging van een varkens- en rundveehouderij, waarbij een bestaande stal van 450 m² wordt behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waarbij in totaal 580 m² aan bijgebouwen blijven staan.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap is in het regionale afsprakenkader vastgelegd dat meer dan 500 m² bij woningen valt onder een categorie 3-ontwikkeling. In het bestemmingsplan is aangegeven dat sprake is van een categorie 2. Dit is niet juist. Verder ontbreekt een nadere onderbouwing dat deze inpassing passend is in het gebied. Wij dringen bij u aan dat u het plan aanpast.

Zorgvuldig ruimtegebruik
In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vragen wij ons af of 580 m² passend is bij een burgerwoning. De nadere onderbouwing waarom gevraagd is in het vooroverleg ontbreekt nog altijd. Graag zien wij hiervoor een nadere onderbouwing, onder meer met betrekking tot het gebruik van deze bebouwing in de toelichting. Vooralsnog – gelet op de ontbrekende onderbouwing – zien wij deze bebouwing als overtollig. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.6 van de IOV.

Espendonk 15 Sint-Oedenrode
De ontwikkeling op de locatie Espendonk 1 omvat de omschakeling van een varkenshouderij naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waarbij 400 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Deze bijgebouwen worden gebruikt voor een kleinschalig akkerbouwbedrijf als nevenactiviteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

Voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij deze landschappelijke inpassing wordt de analyse van het gebied en waarom deze inpassing passend is bij het gebied gemist. Dit is ook al aangegeven in het vooroverleg, maar daar is helaas geen gevolg aan gegeven. Daarnaast wordt in de inpassing een deel van de erfinrichting meegenomen wat uitgesloten is in het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering landschap. Wij dringen bij u aan het plan aan te passen en constateren dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Hoogstraat 65, Sint-Oedenrode

De ontwikkeling op de locatie Hoogstraat 65 omvat de beëindiging van een varkenshouderij en het starten van een hoveniersbedrijf. 1700 m² aan agrarische opstallen worden gesloopt. Een loods van 200 m² blijft staan. Een nieuw bedrijfsgebouw van 400 m² ten behoeve van de opslag van materiaal wordt opgericht.

Kwaliteitsverbetering landschap

In het inpassingsplan zijn fruitbomen opgenomen. Wij zien deze fruitbomen als (sier)erfinrichting en dat is uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Wij constateren dat hierop in het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Boringsvrije zone

De ontwikkeling is gelegen in een gebied waar het werkingsgebied Boringsvrije zone is opgenomen. Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen. Daarnaast stelt een dergelijk bestemmingsplan regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Wij constateren dat deze ontwikkeling daar geen aandacht voor heeft en dat het plan in strijd is met artikel 3.12 van de IOV.

Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode

De ontwikkeling op de Zijtaartseweg 12 ziet op het beëindigen van de intensieve veehouderij en het starten van een plantenkwekerij. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd. 4550 m2 aan varkensstallen zullen worden gesloopt. Een bestaande veldschuur van 250 m2 wordt hergebruikt. Daarnaast wordt een nieuwe loods opgericht van 700 m2. Het bestaande bouwvlak wordt bovendien verkleind.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In het plan ontbreekt nog altijd de beschrijving aan de basisprincipes. Hiermee is het voor ons onduidelijk welke afwegingen zijn gemaakt inzake zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering, en meerwaardecreatie. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.5 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Naast dat de basisprincipes niet zijn benoemd is kwaliteitsverbetering landschap ook niet expliciet benoemd. Wij constateren wel dat de landschappelijke inpassing naar aanleiding van de vooroverlegreactie is aangepast. In het plan zit nu een analyse van het gebied en ook van de typen beplanting en plantafstand. In het plan ontbreekt wat de struweelhaag toevoegt als landschapselement. Daarnaast is het toevoegen van een struweelhaag als enige landschappelijke element wel erg mager en te beperkt. De inpassing is daarmee niet toereikend en daarmee is het plan ook in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

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.

Datum
18 mei 2022
Ons kenmerk
C2296540/5073657

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.