



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan
Veghels Buiten, herziening Ham 4

College B&W 11 mei 2021
Gemeenteraad 24 juni 2021

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	2
3. Zienswijzen	2
4. De ontvankelijkheid	2
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	3
1. Zienswijze 1, reclamant 1	3
1.1 Aandacht voor invulling van het agrarisch gebied tussen de ontwikkeling Ham 4 en 'Veghels mooiste in het kwadraat'	3
2. Zienswijze 2, Het Groene Hart Brabant	5
2.1 Het tegengaan van verstening en ruimtelijke versnippering	5
2.2 2.2 De opzet van het plan gaat ten koste van natuur- en landschap-ontwikkelpotenties	5
7. Ambtelijke wijzigingen	6
8. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

Het voornemen is om de veehouderij op de locatie Ham 4 te beëindigen in ruil voor woningbouw, waarbij -naast de bestaande bedrijfswoning- nog 3 extra woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. De voorwaarden die gesteld zijn aan deze ontwikkeling zijn dat het plan aan moet sluiten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan en kwaliteitshandboek voor deelgebied Oude Ontginning van Veghels Buiten en dat er een extra kwaliteitsverbetering plaats vindt in de vorm van landschapsontwikkeling.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 1 maart 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van 2 maart 2021 tot en met 12 april 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan, ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn op ontwerpbestemmingsplan 'Veghels Buiten, herziening Ham 4' de volgende zienswijzen ingediend:

1. Per brief van 9 april 2021, ingekomen op 13 april 2021 heeft <reclamant 1> een schriftelijke zienswijze ingediend;
2. Per fax van 13 april 2021, ingekomen op 13 april 2021 heeft Het Groene Hart Brabant een schriftelijke pro forma zienswijze ingediend. Deze is aangevuld per fax met inhoudelijke gronden op 26 april 2021.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Zienswijze 1 is tijdig verzonden volgens de poststempel en is daarom ontvankelijk. Zienswijze 2 (pro forma) is buiten de termijn ingediend (fax van 13 april 2021, 17:23 uur) en er is een aanvullende termijn van twee weken na ontvangst van de zienswijze geboden (tot en met uiterlijk 27 april 2021) voor verzuimherstel. Er zijn binnen deze termijn inhoudelijke gronden ingediend.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1, reclamant 1

1.1 Aandacht voor invulling van het agrarisch gebied tussen de ontwikkeling Ham 4 en 'Veghels mooiste in het kwadraat'

Reclamant is van mening dat er in de plannen te weinig aandacht is besteed aan de bestemming van het stuk agrarische grond tussen de twee projecten. Graag zien ze een gelijke soort ontwikkeling als elders in de omgeving waarbij er stukken Rabattenbos dan wel waterberging zijn aangelegd. Aangezien er weinig echte speelgelegenheden voor kinderen zijn, zou ook een speelgelegenheid niet misstaan. In ieder geval zou reclamant graag een verzekering in het plan zien dat er in de toekomst niet ook nog extra gebouwd gaat worden op dit mooie stuk groen. Dit zou de geest van Veghels buiten, waarin het landelijk wonen en de landelijke uitzichten centraal staan, tenietdoen.

Beantwoording: Het plangebied van de herziening beperkt zich tot het huidige agrarische bouwvlak. De sloop van de aanwezige stallen (2.015 m²), het intrekken van de milieuvergunning en de aanleg van groen en natuur (bijlage 2 bij de toelichting) zorgt voor voldoende kwaliteitsverbetering om de bouw van de 3 nieuwe woningen toe te staan. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de begrenzing van het bestaande agrarische bouwvlak, zodat deze vervalt met de vaststelling van de herziening.

Het perceel rondom de woningbouwontwikkeling van Ham 4 (ten noorden en oosten, kadastraal perceel 414 en 415) is en blijft onbebouwd agrarisch gebied. Dit is vastgelegd in de regels van de bestemming 'Agrarisch' van bestemmingsplannen 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid 2016' en 'Veghels Buiten, herziening Ham 4'. Deze gronden blijven in eigendom van de initiatiefnemer.

De visie van de gemeente op het gebied rondom de woningbouwlocaties in Veghels Buiten is vastgelegd in het [Kwaliteitshandboek Hoofdplanstructuur](#) voor Veghels Buiten. Waar de gemeente eigenaar is van de grond, wordt in veel gevallen aan landschapsontwikkeling gedaan, bijvoorbeeld de aanleg van rabattenbossen, waterbergingsgebieden of natuurlijke speelvoorzieningen. Er zijn ook delen van het landschap in Veghels Buiten die gebruikt worden voor (extensieve) vormen van agrarisch gebruik in de vorm van bijvoorbeeld weidegebied of voor teelt. Het is aan de grondeigenaar om te bepalen hoe deze agrarische gronden gebruikt worden. In het landschapsplan worden de gronden rondom de woningbouw bestempeld als 'weide'.



Figuur 1: het agrarisch gebied rondom Ham 4 en naastgelegen woongebied 'Veghels mooiste in het kwadraat' rechts ervan

2. Zienswijze 2, Het Groene Hart Brabant

2.1 Het tegengaan van verstening en ruimtelijke versnippering

Aangegeven wordt dat het plan in een zone van het buitengebied ligt die gekenmerkt wordt door een hoge mate van verstening en ruimtelijk/functionele versnippering door verspreid liggende bebouwing. De bedrijfsbeëindiging biedt de mogelijkheid om via sloop de verstening terug te dringen. De vrijkomende ruimte zou dan voor landschaps(park)ontwikkeling gebruikt kunnen worden, wat ten goede zou komen aan het woon- en leefmilieu van de aangrenzende woonwijk. Het algemene belang zou afgewogen moeten worden tegen het particuliere belang om enkele woningen te bouwen.

Beantwoording: het algemene belang wordt in dit geval gediend bij het beëindigen van een intensieve veehouderij nabij de woongebieden van Veghels Buiten en door het realiseren van woningen, waar een grote behoefte aan bestaat. Het verspreid realiseren van clusters bebouwing binnen een Groene Mal is een bewuste keuze bij de ontwikkeling van Veghels Buiten.

2.2 De opzet van het plan gaat ten koste van natuur- en landschap-ontwikkelpotenties

De bebouwing binnen het bouwperceel sluit niet aan bij het in de nabijheid gelegen woongebied en zorgt daarmee voor ruimtelijke versnippering. De natuur- en landschap-ontwikkelpotenties die vrijkomen door de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding worden niet benut. Er wordt gebruik gemaakt van tweedelijns bebouwing, terwijl ook gewoon loodrecht aan de straat gebouwd zou kunnen worden. Daardoor wordt er meer geïnfiltreerd in het landschap, wat leidt tot versnippering. Ook is de parkeerschuur niet nodig, want er is voldoende parkeerruimte op de inritten. Op die wijze zou er meer ruimte overblijven voor natuur/landschapsontwikkeling en recreatieve doeleinden.

Beantwoording: Het ontwikkelen van clusters bebouwing in een groene omgeving is onderdeel van het stedenbouwkundige concept van Veghels Buiten. Voor deelgebied 'Oude Ontginning' wordt uitgegaan van erven, waarbij de woningen gegroepeerd zijn rondom het (voormalige boeren)erf. Een ander onderdeel van het stedenbouwkundige concept in Veghels Buiten is dat het parkeren zoveel mogelijk overdekt plaatsvindt, in gezamenlijke parkeerschuren of via een parkeermogelijkheid die opgenomen is in de hoofdbouwmassa. De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan, voldoet aan deze uitgangspunten.

De bebouwbare oppervlakte wordt verkleind van 14.884 m² aan agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming van 6.110 m². De resterende oppervlakte wordt benut om te komen tot een groene inpassing van de woningen in het landschap en voor natuurontwikkeling. In het landschapsplan (opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting en als voorwaardelijke verplichting in de regels) wordt uitgebreid rekening gehouden met de historische, ecologische en landschappelijke waarden die in het gebied aanwezig zijn. De particuliere en algemene belangen zijn daarmee naar onze mening wel degelijk gewogen en in goede balans.



Figuur 2: het landschapsplan dat onderdeel uitmaakt van bestemmingsplan 'Veghels Buiten, herziening Ham 4'

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen die voorgesteld worden

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Veghels Buiten, herziening Ham 4'.