

Gemeente Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Nastreek 24-28 en Kerkeindseweg ong. Deurne'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nastreek 24-28 en Kerkeindseweg ong. Deurne' ligt tot en met 2 februari 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nastreek 24-28 en Kerkeindseweg ong. Deurne' voorziet in de bestemmingswijziging van twee afzonderlijk van elkaar gelegen locaties: Nastreek 24-28 en Kerkeindseweg ong.

Op het plandeel aan de Nastreek 24-28 wordt de vigerende bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met functie-aanduiding 'bijgebouwen toegestaan tot max 300 m²' en de bestemming 'Agrarisch' met op een deel de functie-aanduiding 'verharding' en de bestemming 'Bedrijf-buitengebied gebonden' met een functie-aanduiding voor de opslag van zuren, schoonmaak en desinfectiemiddelen (maximaal 900m² bebouwd).

Aan de Kerkeindseweg wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming Wonen met de functie-aanduiding 'ruimte voor ruimte'.

Dit ten behoeve van de in gebruik name van de bedrijfswoning als burgerwoning, het als zelfstandige niet-agrarische functie bestemmen van de bestaande nevenfunctie van opslag én de realisatie van een ruimte voor ruimte – woning. De voormalige varkenshouderij wordt volledig gesaneerd.

Datum

1 februari 2023

Ons kenmerk

C2308753/5216322

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Vooroverleg

Over het plan heeft mondeling overleg plaatsgevonden met ons Team uitvoering Wro. Hierin is overeengekomen dat vanwege de sanering met toepassing van de oude ruimte voor ruimte regeling direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. De Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant (hierna: de Beleidsregel) bepaalt immers dat het enkel tot 1 januari 2023 mogelijk is om dierrechten ter hoogte van 3500 kg fosfaat in te zetten als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Om aan deze termijn te kunnen voldoen is het plan, in overleg met ons, verder niet aangemeld in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Datum

1 februari 2023

Ons kenmerk

C2308753/5216322

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

Algemeen

Op de planlocaties is het werkingsgebied 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' van toepassing. Met de sanering van de varkenshouderij wordt in hoofdlijnen invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Echter het omzetten naar drie afzonderlijke zelfstandige nieuwe functies en bouwpercelen vraagt -vanuit het provinciale ruimtelijke belang- nadrukkelijke aandacht en is niet zonder meer mogelijk.

Nieuwvestiging

De huidige bedrijfswoning aan de Nastreek wordt in gebruik genomen als burgerwoning en krijgt een woonbestemming. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.68, sub d IOV. Daarnaast wordt de loods, die onderdeel uitmaakt van hetzelfde bouwperceel als de huidige bedrijfswoning, tot 'Bedrijf' bestemd. Hiermee is sprake van nieuwvestiging. De nieuw te realiseren woning aan Kerkeindseweg betreft ook nieuwvestiging. Dit is in beginsel in strijd met artikel 3.6, lid 1 (Zorgvuldig ruimtegebruik).

Uit de Toelichting van het plan leiden wij af dat het de bedoeling is om ten behoeve van de nieuwvestiging van de woon- en bedrijfsfunctie een beroep te doen op het maatwerk voor omgevingskwaliteit.

Maatwerk voor omgevingskwaliteit

Artikel 3.78 IOV maakt het onder voorwaarden mogelijk om voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk te maken. De ontwikkeling dient in dat geval onder meer volledig tot doel te hebben een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen te genereren. Voor de woning aan de Kerkeindseweg dient bovendien te worden voldaan aan de Beleidsregel.

Datum

1 februari 2023

Ons kenmerk

C2308753/5216322

Wij kunnen de insteek van het plan, om de nieuwvestiging te onderbouwen aan de hand van het maatwerk voor omgevingskwaliteit, begrijpen. Ons inziens staat het plan echter nog niet volledig in het teken van de versterking van de omgevingskwaliteit en zijn er nog onderdelen in het plan die aanpassing behoeven alvorens hieraan toepassing kan worden gegeven. Het betreft de volgende onderdelen.

Ruimte voor ruimte

Voor de woning aan de Kerkeindseweg wordt met toepassing van de oude ruimte voor ruimte regeling een titel gegenereerd door de beëindiging van de varkenshouderij aan de Nastreek. Dit is nog mogelijk, aangezien het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2023 ter inzage is gelegd. Met de sanering van de varkenshouderij wordt 1,46 titel gegenereerd.

Echter de sloop is nog niet gerealiseerd en de varkensrechten zijn nog niet doorgehaald. Aan de vereiste fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, zoals voor dit planonderdeel concreet vastgelegd in artikel 4, sub e van de Beleidsregel, wordt niet voldaan.

De resterende 0,46 titel wordt volgens de Toelichting van het plan verkocht. Wij merken deze 0,46 titel niet aan als fysieke tegenprestatie in het kader van dit plan.

Omvang bouwperceel

De woonbestemming aan de Nastreek is omvangrijk, hetgeen, gelet op de beoogde functie en de sanering van het bedrijf ten behoeve van de versterking van de omgevingskwaliteit, niet noodzakelijk en opportuun is. Omwille van de omgevingskwaliteit dient het planologische ruimtebeslag te worden beperkt en is verkleining van de woonbestemming aan de orde.

Landschappelijke inpassing

De tussen de loods en voormalige bedrijfswoning gelegen gronden worden niet benut voor landschappelijke inpassing, maar het plan ziet aldaar op agrarisch grondgebruik. De landschappelijke inpassing dient met het oog op het maatwerk substantiëler te worden uitgevoerd, waarbij alle gronden van het voormalige agrarische bouwperceel worden betrokken.

Daarnaast zien wij graag dat de landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie nader wordt uitgewerkt en de kosten inzichtelijk worden gemaakt. Eerst dan kunnen wij beoordelen of de fysieke tegenprestatie voor de nieuwvestiging van de Bedrijfsbestemming op zichzelf -dat wil zeggen: afzonderlijk van de inzet van de oude ruimte voor ruimte regeling voor de

woning aan de Kerkeindseweg- afdoende is en of nieuwvestiging van twee functies gerechtvaardigd is.

Datum

1 februari 2023

Ons kenmerk

C2308753/5216322

Verharding

Wij constateren op de Verbeelding dat een stuk grond achter de loods positief wordt bestemd ten behoeve van verharding. In de Toelichting lezen we dat dit ten behoeve van het naastgelegen agrarische bedrijf is. Bij het saneren van het bouwperceel moet in onze ogen deze verharding, gelet op het versterken van de omgevingskwaliteit, meegenomen worden en had aan de betreffende gronden een agrarische gebiedsbestemming toegekend moeten worden. Nu vindt feitelijk 'verkap't uitbreiding van de naastgelegen veehouderij plaats, hetgeen gelet op de bepalingen in artikel 3.49 IOV niet mogelijk is aangezien het bouwperceel reeds groter is dan 1,5 ha. Wij raden aan de functie-aanduiding 'verharding' achterwege te laten en de verharding te saneren.

Gelet op het vorenstaande achten wij het plan in strijd met artikelen 3.78 IOV en 3.6 IOV. Om volledig versterking te geven aan de omgevingskwaliteit raden wij aan de voornoemde onderdelen aan te passen. Pas dan kan naar onze inzichten sprake zijn van het maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

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,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.