NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening
Leinserondweg 12

College B&W 6 december 2022
Gemeenteraad 26 januari 2023

Inhoud

1. Inleiding 2

2. De procedure 3

3. Zienswijzen 3

4. De ontvankelijkheid 3

5. Leeswijzer 3

6. Reactie op de zienswijze 4

7. Ambtelijke wijzigingen 10

1. Inleiding

Op het perceel Leinserondweg 12 in Zijtaart was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Eigenaar heeft besloten om deel te nemen aan de subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen. Belangrijke voorwaarde aan deelname aan deze subsidieregeling is dat het bestemmingsplan voor de locatie moet worden aangepast, waarbij de mogelijkheid voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Naast het houden van varkens gaat het ook om andere diersoorten (kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen). De varkens en mest zijn inmiddels afgevoerd en ook de varkensstallen zijn afgebroken om te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden.

De bedrijfsbeëindiging wordt in deze situatie gecombineerd met een omschakeling naar de bestemming ‘Wonen’. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en bij deze woning mag 600m2 bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit betreft voor een deel enkele bestaande gebouwen (150 m2) en voor een deel vervangende nieuwbouw (450m2). Voor het nieuw te bouwen deel wordt aanvullend nog ca. 600 m2 voormalige bedrijfsbebouwing afgebroken (deze viel niet onder de saneringsregeling). De locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad.
In de periode van 19 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijze ingediend. Eén door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 september 2022 (kenmerk C2302756/5133273) en één door Het Groene Hart Brabant (kenmerk MEI.LEINSEWEG.12.2022 (zn.22-111). De zienswijze van Het Groene Hart betreft een pro-forma zienswijze die op 28 september 2029 is ingediend. Deze is per mail van 8 november 2022 aangevuld.

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). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen (8 september 2022) en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen.

6. Reactie op de zienswijzen

De zienswijze van de provincie ziet op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

(Uitsnede zienswijze provincie Noord-Brabant)

Kwaliteitsverbetering landschap
Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.
Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening voldoet niet qua bestemmingswaarden zoals wij die herkennen in de provincie. De bestemmingswaarden voor de nieuwe bestemming zijn structureel te laag, waardoor een veel lagere investering naar voren komt dan met deze regeling noodzakelijk is. Wij constateren dan ook dat de investering een stuk hoger uit zou moeten komen. Bovendien worden maatregelen genomen, zoals de hoogstamfruitboomgaard midden op het perceel die wat ons betreft geen inpassing betreffen, maar (sier-)erfinrichting wat volgens het regionale afsprakenkader van Noordoost-Brabant niet meegenomen mag worden als inpassingsmaatregel.

Voorts stellen wij voor om meer maatregelen te treffen ten bate van de inpassing van het plangebied, anderszins kan ook gekozen worden om het bouwvlak en bijgebouw verder te verkleinen om zodoende op een categorie 2 ontwikkeling uit te komen. Vanuit meerwaardecreatie zien wij kansen om de houtwal ook aan de zuidzijde door te trekken. Vooralsnog concluderen wij dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie gemeente
Gelet op de ingekomen zienswijze van de provincie wordt de berekening van de kwaliteitsberekening aangepast en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Berekening Kwaliteitsverbetering						
	grondprijs		*eenheid*	*oppervlak*	*forfataire waarde*	
huidige grondwaarde						
agrarische grond (onbebouwd)	€	7,50	m2 kavel	0	€	-
agrarisch bedrijf (bouwkavel, excl. Agrarische bedrijfswoning)	€	15,00	m2 bouwvlak	10000	€	150.000,0
wonen tot 1000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	€	80,00	m2 kavel	1000	€	80.000,0
totaal				**11000**	**€**	**230.000,0**
Toekomstige grondwaarde						
agrarische grond (onbebouwd)	€	7,50	m2 kavel	7150	€	53.625,0
Wonen tot 1000 m2 (bouwkavel)	€	225,00	m2 kavel		€	-
Wonen tot 1000 m2 (met bestaande woning)	€	225,00	m2 kavel	1000	€	225.000,0
wonen tot 1000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	*€*	*80,00*	*m2 kavel*		€	-
wonen 1000 - 2000 m2	€	50,00	m2 kavel	1000	€	50.000,0
wonen vanaf 2000 m2	€	25,00	m2 kavel	1850	€	46.250,0
totaal				**11000**	€	374.875,0
Waardestijging					€	144.875,0
investering kwaliteitsverbetering					**€**	**28.975,0**

Hieronder wordt de tegenprestatie berekend welke op de locatie wordt toegepast:

Tegenprestatie				
Aanleg			Beheer (max 10 jaar)	
Knip- en scheerhaag	1372 stuks /196 m	€1,85 x 1372 = €2.538,20	€0,96 x 196 x 10 €1.881,60 (10 jaar)	€4.419,80
landschapsbomen	14 stuks	€ 76,77 x 14 = € 1.074,78	€ 15,10 x 14 x10 € 2.114,10 (10 jaar)	€ 3.188,88
Sloop 150 m2 (afname bebouwing boven sanering varkenshouderij	€ 20 x 150 m²			€ 3000,00
Sloop SRV	€20 x 3192 m²			€63.840,00
				€ 74.448,68

De waarden voor de woonbestemming zijn verhoogd (ontwerp € 262.125,00 ==> nieuw € 374.875.00). Op grond waarvan een tegenprestatie van ca. € 29.000 is vereist. Als tegenprestatie is in de aangepaste berekening ook de sloop van de bedrijfsbebouwing in het kader van de saneringsregeling opgenomen (3.192 m2). Dit vertegenwoordigt al een waarde van ca. € 63.000 / sloopkosten € 20,00 per m2. De andere maatregelen voor kwaliteitsverbetering (landschappelijke inpassing/ overige sloop) hebben een waarde van ruim € 10.000. Uitgaande van een noodzakelijke tegenprestatie van tenminste 20% van de waardevermeerdering wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan.

Landschapsplan

Naast de kwaliteitsberekening is ook een opmerking gemaakt over de invulling van de landschappelijke inpassing. De hoogstamboomgaard zou ten onrechte zijn opgevoerd als tegenprestatie, omdat dit beschouwd zou moeten worden als erfinrichting en niet als inpassing. Alhoewel een boomgaard wel degelijk beschouwd kan worden als een landschapselement en gelet op de ligging binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ geen deel uitmaakt van de erf bij de woning, is deze verwijderd uit het plan. Aan het inpassingsplan zijn enkele landschapsbomen toegevoegd en wordt de knip- en scheerhaag verlengd. Hiermee wordt voorzien in een passende inpassing van deze locatie en de te behouden/op te richten bebouwing.

Conclusie
Op grond van de ingekomen zienswijze wordt de bovenstaande aanpassingen verwerkt in de toelichting van het plan. Bijlage 2 van regels wordt vervangen door het aangepaste plan voor de landschappelijk inpassing.

Zienswijze Het Groene Hart Brabant

De pro-forma zienswijze(ontvangen 28 september 2022) is op 8 november 2022 aangevuld met de inhoudelijke gronden. Deze richten zich op een drietal onderdelen van het plan.

- *Opmerkingen ten aanzien van woonbestemming*

'Het plan betreft een omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming.
Echter, de in het plan opgenomen te handhaven en nieuwe bedrijfsbebouwing is in oppervlak een veelvoud van dat van de woning. Feitelijk is hier sprake van een bedrijfstransformatie met een bedrijfswoning.
Het totale ensemble van woning,en drie bedrijfsruimten beslaat ca een hectare en heeft daardoor toch nog een forse ruimtelijke impact. Daar bovenop komt dan nog het grote ruimtebeslag van de erfontsluiting (verharding) die de achtertuin versnipperd en ten koste gaat van groen areaal.

Eigenlijk is het verschil met het standaard bouwvlak niet zo groot. In zoverre is de transformatie naar een woonbestemming niet goed gelukt. Die wordt pas geloofwaardig indien de bijgebouwen duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw annex woonhuis.
Bovendien lokken de overmatig ruime bijgebouwen oneigenlijk niet agrarisch gebruik uit.
In zoverre dient het plan aangepast te worden aan voor een woonfunctie normaal toe te staan maximaal oppervlak van bijgebouwen.

Afgezien van het voorgaande kan vastgesteld worden dat door de spreiding van de 4 elementen er sprake van onefficiënt ruimtegebruik met als gevolg ruimtelijke versnippering en verrommeling binnen het bestemmingsvlak.
Het perceel biedt voldoende ruimte om dit negatieve gevolg te reduceren door de bebouwing meer te concentreren in de zuidwesthoek van het perceel dicht nabij de openbare weg. Daardoor wordt ook de ongewenste diepe penetratie in het achtergebied vermeden.
Het naar verhouding grote ruimtebeslag t.b.v. de erfontsluiting wordt zo ook vermeden.'

- *Opmerkingen ten aanzien van Agrarische bestemming*

'De naast de woonbestemming gelegde agrarische bestemming met waarden biedt onvoldoende bescherming van de actuele en potentieel te ontwikkelen natuur-en landschapswaarden. Het maakt intensief grondgebruik mogelijk met een hoge bemestingsgraad, pesticidegebruik en drainage. Van uw hoge ambitie om hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering veilig te kunnen stellen komt zo niets terecht. Die kwaliteitsverbetering gaat immers niet alleen om de uiterlijke kenmerken maar ook om de biologische diversiteit annex natuurwaarden die in sterke mate afhankelijk zijn van de bodemwaarden.

Het is daarom noodzakelijk om de waarden nader te definiëren als de potentieel aanwezige natuurontwikkelingswaarden van de bodem. In een overeenkomst met de grondeigenaar kan dan een bepaald extensief grondgebruik worden overeengekomen mede in relatie tot de provinciale subsidieregeling daarvoor.'

- *Opmerkingen over de landschappelijke inpassing*

‘Tot slot is er het inplantingsplan. Zoals dat nu is bijgevoegd in de vorm van een inrichtingstekening die overigens slechts de helft van het bestemmingsvlak omvat, wordt de oost en zuidzijde slechts met een enkele boomrij ingeplant. Dat is echter te weinig om tot een goede visuele afscherming van de beoogde bebouwing te komen.

Die afscherming dient op het bladloze jaargetijde te worden afgestemd. De praktijk leert dat dan een minimale plantbreedte van 10 meter vereist is om voldoende zichtdekking te bieden.’

Reactie gemeente

Woonbestemming

- Omvang en functie bebouwing

De varkenshouderij op deze locatie is beëindigd door deelname aan de subsidieregeling sanering varkenshouderij. Belangrijke voorwaarden verbonden aan de deelname aan deze regeling zijn: het slopen van de stallen en het uitsluiten van intensieve veehouderij op deze locatie door een aanpassing van het bestemmingsplan.

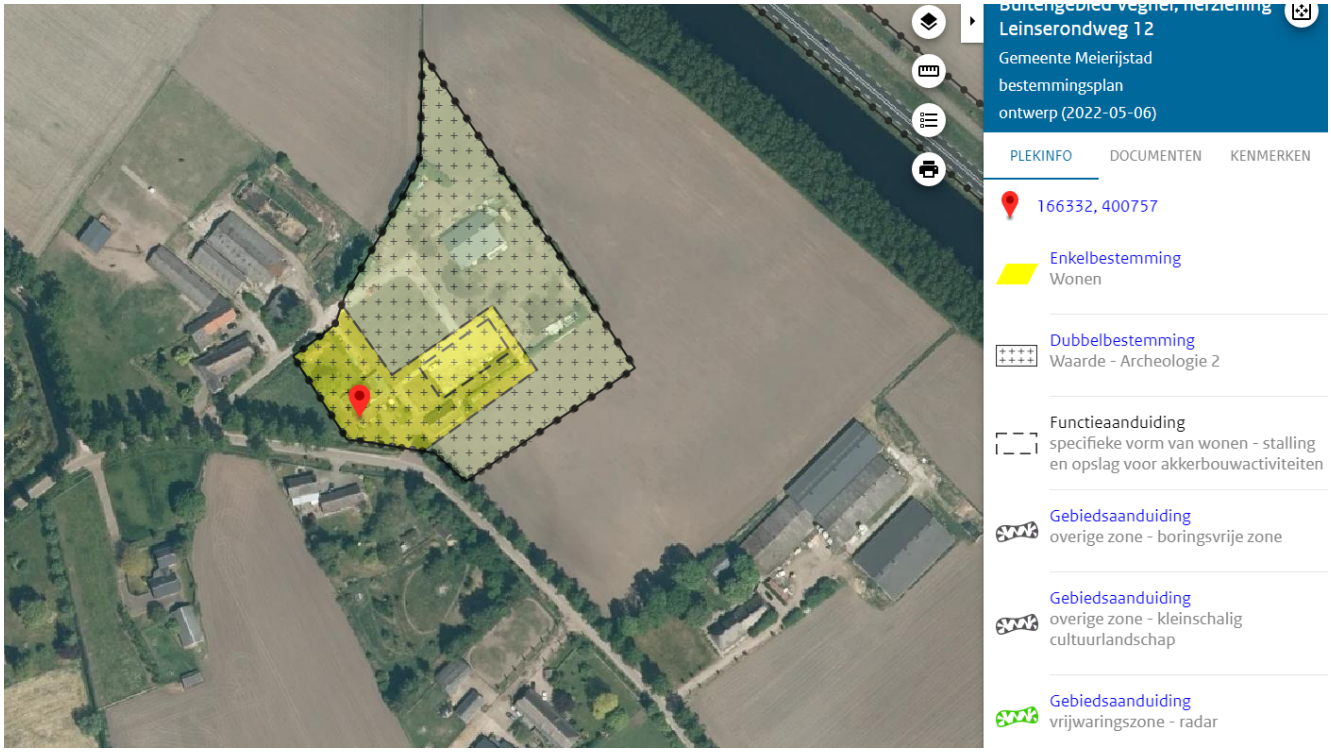
Initiatiefnemer beschikt nog over enkele hectares landbouwgrond maar dit is onvoldoende om nog te kunnen spreken van een reëel agrarisch bedrijf. Daarom wordt ervoor gekozen om aan een deel van het perceel de bestemming ‘Wonen’ toe te kennen. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is standaard 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid bebouwing die wordt gesloopt (ca. 3890 m2) en de meerwaarde van de bedrijfsbeëindiging (afname geur / uitstoot) wordt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, maximaal 600 m2 in deze situatie aanvaardbaar geacht. De te behouden oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning was een belangrijke overweging van de initiatiefnemer om deel te nemen aan de saneringsregeling.

De bijgebouwen bij de woning mogen ook worden gebruikt voor de stalling en opslag voor akkerbouwactiviteiten, als een aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteit. Hieraan is een maximale omvang van 450 m2 verbonden. Dit is een passende omvang gelet op de landbouwgronden die nog in het bezit zijn van de initiatiefnemer en het materiaal / machinepark wat daarvoor nodig is. Via de planregels is het toegelaten gebruik van de bebouwing bij deze woning afdoende geregeld. Daarnaast geldt er de beginselplicht om handhavend op te treden tegen activiteiten die in strijd met het bestemmingsplan plaatsvinden.



- Omvang bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ heeft een oppervlakte van 3842 m2. De begrenzing van dit vlak is zo compact mogelijk gehouden, waarbij rekening is gehouden met de bestaande tuin en erfverharding en de situering van het woonhuis en de bijgebouwen. Het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf had een omvang van ca. 11.000 m2. Binnen dit bouwvlak was aanzienlijk meer bebouwing toegestaan dan met het onderhavige plan mogelijk wordt gemaakt. Ten opzichte van het vigerende plan is wel degelijk sprake van een kwaliteitsslag. Het gebied waarbinnen bebouwing is toegestaan wordt kleiner, er is veel minder bebouwing toegestaan, de nieuwe bestemming zorgt voor minder overlast voor de omgeving en het perceel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing.



- Erfontsluiting

De erfontsluiting (toegangspad naar het nieuwe bijgebouw) loopt niet door de achtertuin, deze ligt binnen de agrarische bestemming. Dit gedeelte van het perceel wordt volgens het landschapsplan ingericht als weide. Dit pad is bewust buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' gelaten om dat bestemmingsvlak niet te groot te maken. De landschappelijk impact van dit pad is klein gelet op de ligging van dit pad.

- Alternatieve situering bebouwing /terreininrichting

Het te bouwen bijgebouw wordt dichter bij de woning en de twee bijgebouwen die behouden blijven opgericht. Deze loods komt achter de woning en naast de twee te behouden bijgebouwen staan. Dit zorgt voor de gewenste concentratie van bebouwing. Gelet op de gebiedsaanduiding 'Kleinschalig cultuurlandschap' is het bovendien niet gewenst om grote bebouwingsclusters te vormen. Een duidelijk scheiding met de bebouwing op het naastgelegen erf is daarbij gewenst. Nog afgezien van dit stedenbouwkundige argument stuit deze oplossing op bezwaren bij initiatiefnemer gelet op de extra kosten die gemaakt zouden moeten worden voor de sloop van andere opstallen en de herinrichting van de tuin.

Agrarische bestemming

Een deel van de gronden krijgt de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Dit overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Veghel dat op 22 oktober 2015 is vastgesteld. In dat plan is voor enkele percelen gewerkt met extra aanduidingen vanwege hogere natuurwaarden.

j. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. de levensgemeenschappen van natte graslanden, ter plaatse van de aanduiding 'natte graslanden';
    2. de levensgemeenschappen van struweel, ter plaatse van de aanduiding 'struweel';
    3. het leefgebied van weidevogels, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied weidevogels';
    4. het leefgebied van dassen, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied dassen';
    5. het leefgebied van amfibieën, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied amfibieën';

Deze aanduidingen zijn in 2015 niet toegekend aan de locatie Leinserondweg 12. Gelet op het relatief korte tijdsverloop alsmede het intensieve gebruik / sloopwerkzaamheden in de tussenliggende periode is het niet aannemelijk dat op dit moment wel sprake zou zijn bijzondere ecologische waarden op deze locatie. Extra bescherming van de bodemkwaliteit wordt dan ook niet nodig geacht. Hierbij kan worden opgemerkt dat binnen de huidige bestemmingen en aanduidingen evenmin beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik van mest- of bestrijdingsmiddelen. De toepassing van deze middelen wordt bovendien al gereguleerd via andere regelgeving.

Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing is aan de hand van de ontvangen zienswijze van de provincie al aangepast. De omvang is passend in relatie tot de inrichting van het terrein en de kenmerken van de omgeving. Het inpassingsplan heeft niet als doel om bebouwing volledig aan het zicht te onttrekken. Het dan ook niet nodig om een beplantingsstrook met een breedte van 10 meter aan te leggen.

Conclusie
De zienswijze van milieuvereniging Het Groene Hart Brabant, vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

7. Ambtelijke wijzigingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, worden nog enkele correcties voorgesteld. Het betreft enkele ondergeschikte aanpassingen, hiermee worden geen extra bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd.

Toelichting.

- Paragraaf 3.2.3 Omgevingswet
  Op 14 oktober 2022 is bekend geworden dat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld. De nieuwe datum wordt 1 juli 2023. In de toelichting wordt deze datum opgenomen.

- Paragraaf 5.3 Planprocedure en zienswijze
  Deze paragraaf is aangevuld op grond van de ingekomen zienswijze. Voor de inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar deze notitie. Als vaststellingsdatum wordt 15 december 2022 opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting Leinserondweg 12 Veghel
paragraaf 4.4. Waterparagraaf

Op verzoek van het Waterschap Aa en Maas is deze paragraaf aangepast. In de toelichting werd nog verwezen naar een oude keurnorm van 2000 m2 als de grens voor vrijstelling van compensatie. De norm is inmiddels naar beneden bijgesteld tot 500 m2.

Bijlage toelichting
Stikstof berekening is aangepast (bouwfase is hierin ook meegenomen).

Regels
Verwijderen artikel 9.4 en 9.5 (Schuilgelegenheden / Afwijkingsbevoegdheid voor oprichten schuilgelegenheid buiten bouwvlak)

Deze artikelen kunnen komen te vervallen. Het verbod om schuilgelegenheden binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ op te richten is al opgenomen in artikel 3 van het plan. Aan de voorwaarden voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan niet worden voldaan.