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
9 maart 2022
Ons kenmerk
C2293166/5043010
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
T. (Thom) Jongen
Telefoon
(06) 55 68 66 78
Email
tjongen@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad' ligt tot en met 9 maart 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 Buitengebied Meierijstad' voorziet in ontwikkelingen op 25 verschillende locaties in het buitengebied van de gemeente Meierijstad.
Over de locaties Goordonk 3, Hofstad 2a, Dieperskant 11 en Bolstweg 4 heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie van 31 mei 2021overleg plaatsgevonden. Des te meer valt het op dat deze locaties uit het plan zijn gehaald.

Vooroverleg
Zoals eerder aangegeven heeft bij brief van 31 mei 2021, kenmerk C2275037/4874487, onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest over verschillende initiatieven uit dit veegplan.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in maart de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de 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
Wij constateren dat over het algemeen het provinciaal beleid nog op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan vertaald. Dit resulteert in een hoeveelheid aan opmerkingen bij een groot deel van de ontwikkelingen uit dit ontwikkelplan.

In algemene zin valt op dat de ontwikkelrichting van het Landelijk Gebied en de passendheid van initiatieven daarin, niet goed of geheel niet is uitgewerkt. Een onderdeel van deze afwegingen is bijvoorbeeld een eventuele verplaatsing of vestiging op een bedrijventerrein, de eventuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan opslag- en stallingsmogelijkheden, etc. Vanuit de gemeente lijkt geen sprake te zijn van een integrale visie of afwegingskader op basis waarvan initiatieven goed beoordeeld kunnen worden. Op locatieniveau lichten wij hieronder onze opmerkingen toe.

Bolst 1, Erp & Het Broek 5, Veghel
De ontwikkeling omvat het mogelijk maken van hoge teeltondersteunende voorzieningen en de aanleg/verharding van een weg.

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 (Landschapsinvesteringsregeling 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 geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap. In het plan wordt

uitgegaan van een bestemmingswinst van ca. 83.000 euro. Van dit bedrag dient 20% geïnvesteerd te worden in het landschap, maar het gehele bedrag wordt benoemd ten behoeve van deze regeling. Dat is niet correct. Dit betekent dat circa 16.400 euro van dit bedrag in maatregelen voor het landschap gestoken moet worden. Daarnaast ontbreekt een waardering van de maatregelen die worden genomen in het kader van deze regeling. Daarmee is het niet duidelijk of aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap wordt voldaan.

Verder valt op dat de voorwaardelijke bepaling zoals deze is opgenomen in artikel 3.4.5 van de planregels slechts verwijst naar één van de twee locaties van deze ontwikkeling, namelijk Het Broek 5 te Veghel. Daarmee is de inpassing op de locatie Bolst 1 te Erp niet geborgd.

Afsluitend wordt in paragraaf 3.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing gesproken over overcompensatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Het vastleggen van een grotere investering dan benodigd is leidt niet tot reducering van een plicht tot kwaliteitsverbetering in de toekomst.

Teeltondersteunende voorzieningen
Op grond van artikel 3.54 van de IOV dienen voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering binnen het bouwvlak opgericht te worden. Indien geen ruimte is om deze voorzieningen op te richten binnen het bouwvlak dient conform provinciaal beleid een differentiatievlak opgericht te worden waarin de teeltondersteunende voorzieningen opgericht kunnen worden. Dit ter voorkoming van verdere andersoortige bebouwing.

Bus 10, Sint-Oedenrode

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omzetten van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar bedrijfsbestemming.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd. Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Bedrijvenhotel
Het betreft een kleinschalig initiatief. De term ‘bedrijvenhotel’ vinden wij te vaag. Wij verzoeken u nader aan te geven wat voor type bedrijvigheid het betreft en daarmee ook in te gaan op de bepalingen zoals opgenomen in artikel 3.73 IOV en waar nodig ook aan te scherpen in de planregels.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem, de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, en stelt hier tevens regels ter bescherming voor en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Bus 16, Sint-Oedenrode

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omzetten van een voormalige agrarisch bedrijf naar bedrijf (garage), realisatie van een mantelzorgwoning, handhaven bedrijfswoning en de realisatie ruimte-voor-ruimte woning.

Ruimte-voor-ruimte
De IOV bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de IOV omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een ‘ruimte-voor-ruimtekavel’. Wij constateren dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanzienlijke kwaliteitswinst van de omgevingskwaliteit aangetoond kan worden. Uit onze gegevens blijkt namelijk dat geen bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte (ORR) is aangekocht, zoals u beschrijft in de toelichting van het plan.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Ten opzichte van het vooroverleg constateren wij dat de berekening is aangepast. Wij vinden dat de beplanting naast de schuur aan de oostzijde deel uitmaakt van de inrichting van het perceel. Dit geldt ook voor de aanplant van de voortuin en ziet daarmee niet op een kwaliteitsverbetering van het landschap doordat het niet valt onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

Het betreft hier een vormverandering van het bestemmingsvlak bedrijf (ten behoeve van een timmerwerkbedrijf) en het bouwvlak.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling.

De inpassing is onvoldoende. De fruitbomen zijn functioneel groen op erf en valt niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. We zien op de landschappelijke inpassing echter wel laanbeplanting ingetekend. De kosten voor aanleg, beheer en onderhoud mogen ook opgevoerd worden voor de landschappelijke inpassing van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Hulst 1, Sint-Oedenrode

De voorgenomen ontwikkeling omvat de vergroting bouwvlak naar 1,5 hectare ten behoeve van een boomkwekerij. Daarnaast wordt aansluitend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Noodzaak tot vergroting bouwvlak
In het kader van het vooroverleg is al eerder een opmerking gemaakt over de noodzakelijkheid voor de vergroting van het bouwvlak. Bij de onderbouwing van 3.59 IOV wordt namelijk aangegeven dat het noodzakelijk moet zijn voor de agrarische bedrijfsvoering om uit te breiden naar 1,5 hectare bouwvlak. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de noodzakelijkheid, zonder dat deze verder wordt onderbouwd. Wij vragen ons daarom nog steeds af of het noodzakelijk is voor deze ontwikkeling om het bouwvlak volledig te bebouwen. Wij concluderen dan ook dat de noodzaak voor 1,5 hectare niet nader is onderbouwd en wij dringen bij u aan het plan op dit onderdeel aan te vullen.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Ten aanzien van de maatregelen die worden genomen in het kader van deze regeling is een landschappelijke inpassing opgenomen. Hier is in het vooroverleg al op gereageerd. Wij vinden nog steeds dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. Hierop aanvullend missen wij ook bij de landschappelijke inpassing een beschrijving van de structuren in het gebied en waarom deze inpassing hierop aansluit. Daarmee is de inpassing niet toereikend. Ook is de inpassing niet op de verbeelding vastgelegd, waardoor hij ook nog voor andere doeleinden gebruikt kan worden.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem, de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, en stelt hier tevens regels ter bescherming voor en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Attentiezone waterhuishouding
Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Aan de hand van de omschrijving van het plan is ons niet geheel inzichtelijk of het vergrote bouwvlak nu wel of niet in zijn geheel uit verhard oppervlak gaat bestaan. Het kan dan gaan om 8.525 m² extra bouwvlak. Wanneer dat helemaal verhard zou worden, dan zou aandacht besteed moeten worden aan infiltratie/compensatie. Het is mogelijk dat het nieuwe bouwvlak gaat bestaan uit rijpaden met open grond ertussen, hierdoor zou mogelijk slechts de helft verhard worden. Echter in dat geval is steeds sprake van 4.000 m². In het plan is aangegeven dat alles nu al gedraineerd wordt waarmee de suggestie gewekt kan worden dat compensatie niet nodig is, omdat nu ook nauwelijks infiltratie plaatsvindt. Het verschil tussen volledig verhard of niet verhard met drainage maakt uit voor de impact. Wij dringen bij u aan de onderbouwing nader aan te vullen waarom geen compensatie nodig zijn, en/of aan te geven waar eventuele compensatie plaat zal vinden. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.26 van de IOV.

Kremselen 7, Sint-Oedenrode
De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van aannemersbedrijf en opslag.

Ontwikkelingsrichting van het gebied
De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van aannemersbedrijf en opslag. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Onzes inziens hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom

deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden, en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Leinserondweg 24-24a, Veghel

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van een agrarisch bestemming ten behoeve van paardenhouderij naar wonen. Daarmee worden de twee (bedrijfs)woningen (ontstaan uit woningsplitsing) omgezet naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt het aantal vierkante meters aan bijgebouwen verruimd.

Wonen in Landelijk Gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing staat het volgende: *"Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren '80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden."* Hieruit blijkt onzes inziens dat niet per definitie sprake is van juridisch-planologische toegestane tweede woning. Wij dringen aan dat u nader onderbouwd dat deze tweede woning met een vergunning voor onbepaalde tijd is verleend. Vooralsnog achten wij de tweede woning strijdig met ons beleid.

Paardenhouderij

Bij de woonfunctie wordt een kleinschalige paardenhouderij toegestaan. In dit geval is sprake van het houden van paarden, waarmee dit een niet-agrarische functie is. Dit betekent, ondanks dat het een nevenactiviteit betreft, dat deze ontwikkeling op basis van artikel 3.73 van de IOV onderbouwd moet worden.

Liempdseweg 24, Sint-Oedenrode

De voorgenomen ontwikkeling omvat de omzetting van een VAB-locatie met de bestemming 'Wonen' naar 'Verblijfsrecreatie' ten behoeve van 20 verblijfseenheden, 10 camperplaatsen en een beheerderswoning.

Afwijkende regels bedrijfswoningen

In het plan wordt nu gesproken over het realiseren van 3 woningen, maar waarom dit noodzakelijk is, staat niet verantwoord. Uit de ruimtelijke onderbouwing is niet duidelijk wat de bedoeling is. Het lijkt te gaan om twee woningen in de verblijfsboerderij en daarnaast een beheerderswoning. Voor het mogelijk maken van de beheerderswoning dient een onderbouwing plaats te vinden op basis van artikel 3.70 van de IOV. Hieruit moet blijken dat de noodzaak voor de bedrijfswoning vanwege de aard van de bedrijfsvoering

aanwezig is én dat de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning. Daarnaast zetten wij onze vraagtekens bij of deze ontwikkeling sprake is van een grootschalig verblijfsrecreatief bedrijf.

Cultuurhistorisch waardevol gebied
Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Wij vragen ons af of deze ontwikkeling in lijn is met het behouden, versterken of het duurzaam ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden binnen dit bouwperceel. Daarmee dringen wij aan dat u een duidelijke onderbouwing ten aanzien van het cultuurhistorische gebied opneemt. Wij constateren vooralsnog dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem, de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, en stelt hier tevens regels ter bescherming voor en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Attentiezone waterhuishouding
Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de attentiezone waterhuishouding. Wij constateren vooralsnog dat het plan daarmee strijdig is met artikel 3.26 van de IOV. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Aardkundig waardevol gebied
In een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de

aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de aardkundige waarden. Wij constateren vooralsnog dat het plan daarmee strijdig is met artikel 3.28 van de IOV. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Aanvullende regels voor vrijetijdsvoorziening
In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten.

Wij constateren dat in de planregels niet is vastgelegd dat het recreatiebedrijf bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap.

Ten aanzien van de maatregelen die worden genomen in het kader van deze regeling is een landschappelijke inpassing opgenomen. Hier is in het vooroverleg al op gereageerd. Wij vinden nog steeds dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. De inrichting van het recreatieterrein zien wij als functioneel groen op erf en valt niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Overige opmerkingen
Wij constateren tevens dat de speel- en ligweide deels zijn gelegen in de bestemming Natuur hetgeen daarmee op gespannen voet staat.

Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32, Sint-Oedenrode

De voorgestane ontwikkeling beoogt het saneren van een tuinbouwbedrijf aan de Nieuwstraat 32; het saneren van varkensstallen en het verkleinen van het bouwvlak aan de Plaggensteeg 1a en het uitbreiden van het bouwvlak voor een tuinbouwbedrijf aan de Hoogstraat 57.

Grondgebonden teeltbedrijf in Gemengd landelijk gebied
Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is en de bouw of uitbreiding van een kas is beperkt tot ten hoogste 5.000 m^2.

Het plan is inmiddels uitgewerkt aan artikel 3.54 van de IOV waar hiervoor naar wordt verwezen. Een AAB-advies kan aangeven of sprake is van een noodzakelijke ontwikkeling in het kader van de bedrijfsvoering. Uit het plan blijkt echter nog niet of de ontwikkeling van de containervelden en verdere bebouwing noodzakelijk is. Wij constateren dan ook dat vooralsnog strijd is met artikel 3.54 sub a van de IOV.

Het plan bevat verder helaas geen definitie die een goede omschrijving van teeltondersteunende voorzieningen verhelderd. Daarmee is ook niet helder of de toelaatbaarheid op andere of aanvullende criteria dan vervat in het plan wordt begrensd. Uw gemeente zou in 2020 beleid hebben geformuleerd (Vitaal buitengebied) waarin daarvan sprake zou zijn. Hiervan zien wij in de toelichting niets terug maar een verwijzing hiernaar kan wel van belang zijn. Dit raakt bovendien de landschappelijke inpassing. Dit betekent dat teeltondersteunende voorzieningen vanuit de planregels alleen onderworpen zijn aan de criteria voor bouwwerken. Binnen het bouwvlak zijn deze beperkt tot een max. hoogte van 3 m (art. 7.2.3. sub h.) Buiten het bouwvlak is de max hoogte 2m (art. 7.2.4. sub e.). Wij vragen ons af of in dit geval sprake is van een omissie.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat een landschappelijke inpassing van het bouwperceel dient plaats te vinden.

De landschappelijke inpassing aan de Plaggensteeg 1a en Hoogstraat 57 lijkt incompleet, doordat de beschrijving van de historie van het gebied een de beschrijving van de structuren in de omgeving ontbreekt. Tevens wordt niet ingegaan waarom deze landschappelijke inpassing passend is voor deze omgeving. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Rijtvenweg 3a, Sint-Oedenrode

De voorgestane ontwikkeling ziet op de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijf ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd. Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Statische opslag
We dringen bij u aan om te motiveren wat de functie is en/of toegevoegde waarde van opslag op deze plek is. De realisatie van 'opslag' in zijn algemeenheid kan ook op andere plekken.

Rooiseweg 17, Schijndel

De voorgenomen ontwikkeling omvat de omschakeling van een bedrijf met bedrijfswoning naar wonen; waarbij in het nieuw te bouwen bijgebouw een bed & breakfast mogelijk wordt gemaakt. De veldschuur is opgenomen binnen de woonbestemming met een aparte inrit aan de Buntweg.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap.

Ten aanzien van de maatregelen die worden genomen in het kader van deze regeling is een landschappelijke inpassing opgenomen. Hier hebben wij in het vooroverleg al op gereageerd. Wij constateren dat niet duidelijk is wat de bestaande landschapselementen zijn en welke worden toegevoegd, naast dat niet duidelijk is waarom voor deze inpassing wordt gekozen. Een duidelijke beschrijving van de landschapsstructuren in het gebied en hoe daarop wordt aangesloten is een must. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Schrijvershoef 11 & 11a, Schijndel

De voorgestane ontwikkeling ziet op de herbouw van een woning en het toevoegen van bedrijfsactiviteiten bij een woning. Een deel van de ontwikkeling ziet op het legaliseren van de bestaande situatie; maar daarnaast vinden er ook een aantal wijzigingen plaats. Het betreft een flink aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing.

Ontwikkelingsrichting van het gebied
De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van reparatie van airco's en koelcellen met opslag. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Ons inziens hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap. In dit plan moet de grote hoeveelheid aan vierkante meters bijgebouwen ook meegerekend worden. In het vigerende plan is 100 m² bijgebouw toegestaan. Met dit plan wordt dat 680 m².

Ten aanzien van de maatregelen ligt de bloemrijke rand binnen het woonperceel en lijkt meer op inrichting op het terrein. De inrichting van de voortuin is bijvoorbeeld ook geen landschappelijke inpassing en beide maatregelen zien daarmee niet op een kwaliteitsverbetering van het landschap doordat het niet valt onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. Wij constateren dan ook dat de inpassing in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Sweenslag 20, Erp
Deze ontwikkeling richt zich op het toestaan aan een grotere omvang van bijgebouwen bij een woonbestemming. De totale omvang van bijgebouwen betreft 273 m², waarvan 186 m² gericht is op de dierenartsenpraktijk die aan huis is gevestigd.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap. In de plantoelichting staat het volgende opgenomen: "*Het gaat hier om het toestaan van maximaal 273m² aan bijgebouwen zodat de investeringsbijdrage van toepassing is voor 124,5m². De bijdrage is dus € 871,50. De feitelijke*

investering gebeurt in nader overleg met de gemeente." Wij constateren hiermee dat de feitelijke investering in het landschap niet is vastgelegd. Daarmee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Villenbraken 18, Sint-Oedenrode

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het omschakelen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met een technisch werkatelier van 400 m2 en statische opslag van 1000 m2.

Niet-agrarische functie in het Landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een functieaanduiding ten behoeve van een technisch werkatelier met opslag. Allereerst vragen wij ons af de voorgestelde functie geen bedrijfsbestemming verdient gezien de omvang van de bebouwing gericht op de activiteiten bij de voorgestelde bestemming Wonen. Daarnaast is de ontwikkelingsrichting van het gebied beschreven, maar geeft deze geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Ons inziens hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Aardkundig waardevol gebied

In een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de aardkundige waarden. Wij constateren vooralsnog dat het plan daarmee strijdig is met artikel 3.28 van de IOV. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Wij vragen ons af of deze ontwikkeling in lijn is met het behouden, versterken of het duurzaam ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden binnen dit

bouwperceel. Daarmee dringen wij aan dat u een duidelijke onderbouwing ten aanzien van het cultuurhistorische gebied opneemt. Wij constateren vooralsnog dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd. Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. Ook constateren wij dat de waardevermindering van agrarisch naar groen bij de maatregelen voor kwaliteitsverbetering worden ingebracht terwijl dit al onderdeel is van de berekening van de waardevermeerdering van het gehele bouwperceel. Dit is niet correct.

Verder vinden wij dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. Dit betreft bijvoorbeeld de aanplant van fruitbomen en de aanplant van de lage haag. Daarmee is de inpassing niet toereikend. Ook is de inpassing niet op de verbeelding vastgelegd, waardoor hij ook nog voor andere doeleinden gebruikt kan worden. Wij constateren dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Veluwe 15, Erp
De ontwikkeling omvat een kleine ambtshalve correctie voor het toestaan van een grotere inhoud van de bedrijfswoning.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een landschappelijke inpassing.

Wij constateren dat de landschappelijke inpassing niet is geborgd. Daarmee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Bossteeg 4, Veghel
De voorgenomen ontwikkeling ziet op het omschakelen van een voormalig teeltbedrijf naar een klusbedrijf met opslag, werkplaats en kantoor. Daarnaast worden de bestaande teeltvelden met teeltondersteunende voorzieningen losgekoppeld van het bedrijf en uitgebreid met 12.111 m².

Zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
In dit geval worden de permanente teeltondersteunende voorzieningen apart bestemd, daardoor ontstaat een afsplitsing van het bouwperceel. Dit is in strijd met artikel 3.6 van de IOV.

Meerwaardecreatie
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In de plantoelichting wordt gesproken over het creëren van een eenduidiger beeld van het landschap door het uitbreiden van de teeltondersteunende voorzieningen. Het landschap is niet gebaat bij een uitbreiding van bedrijvigheid en dat wordt ook niet met meerwaardecreatie bedoeld.

Ontwikkelingsrichting van het gebied
De voorgenomen ontwikkeling omvat het uitbreiden de bedrijfsfunctie en de teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder de functie van een klusbedrijf. Onzes inziens hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap
In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap. Bij de berekening wordt eerst met een bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen gerekend en nu met een differentiatievlak. Dit is niet correct. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Conclusie
Zoals eerder aangegeven en ook blijkt uit de verschillende onderdelen van onze zienswijze, zijn wij van oordeel dat een goede gebiedsvisie en daarmee een onderbouwing van de verschillende initiatieven ontbreekt. Wij verzoeken u om

de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen en geven u uitdrukkelijk in overweging om ambtelijk overleg te voeren alvorens tot vaststelling van het plan over te gaan. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum
9 maart 2022
Ons kenmerk
C2293166/5043010

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.