# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

## bestemmingsplan

‘Buitengebied Veghel, herziening Looieind 14’

**College B&W 23 mei 2023**
**Gemeenteraad 29 juni 2023**

# Inhoud


1. Inleiding ..... 2
2. De procedure ..... 3
3. Zienswijzen ..... 3
4. De ontvankelijkheid ..... 3
5. Leeswijzer ..... 3
6. Reactie op de zienswijzen ..... 4
7. Ambtelijke wijzigingen ..... 4
8. Conclusie en advies ..... 6

# 1. Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert een recreatieve onderneming op het adres Looieind 14 in Erp, een voormalige veehouderijlocatie. Aanvankelijk betrof het een speelboerderij met maïsdoolhof. Door concurrentie van andere plekken in de regio en maatschappelijke ontwikkelingen (zoals het continurooster op scholen) is de aantrekkingskracht van speelboerderij voor jonge gezinnen in de loop der tijd minder geworden. De ondernemer heeft in de afgelopen jaren zijn activiteiten verlegd naar het accommoderen van groepen (bedrijven, families, vriendengroepen). Dat heeft echter tot op heden niet het vereiste economische resultaat gehad, zodat de initiatiefnemer heeft besloten om de recreatietak in zijn geheel te beëindigen.
Om dit financieel haalbaar te maken en om een duurzame toekomst voor deze plek te realiseren is het verzoek ingediend het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van twee woningen: één in de voormalige speelboerderij en één in plaats van de huidige vervallen boerderij, die wordt herbouwd op een andere positie. Aangezien er al een bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, gaat het om het toevoegen van één woning. Echter wordt met het onderhavig bestemmingsplan tevens beoogd de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is een zienswijze ingediend. In deze Nota van Zienswijzen wordt deze zienswijze behandeld.

# 2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Looieind 14’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 14 oktober 2022 tot 25 november 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. 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

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Reclamant 1 (zijnde de Provincie Noord-Brabant) heeft op 17 november 2022 een zienswijze ingediend.

# 4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

# 5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het 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 ontwerp bestemmingsplan gegeven.

# 6. Reactie op de zienswijze

## Maatwerk omgevingskwaliteit Provincie Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze
Met toepassing van de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant kan een woning worden toegevoegd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: de woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in het Landelijk Gebied en de fysieke tegenprestatie is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel. De uitwerking van de fysieke tegenprestatie vindt plaats middels de in juni van dit jaar (2022) vastgestelde beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Met dit plan wordt niet voldaan aan de basisinspanning van 250 m² sloop van bedrijfsbebouwing. Reclamant constateert dan ook dat de tegenprestatie vanuit maatwerk voor omgevingskwaliteit onder de norm ligt en dat het plan daardoor strijdig is met artikel 3.78 van de IOV (Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant).

Beantwoording
Met de Provincie Noord Brabant is ambtshalve overleg gepleegd naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze. Uit dit overleg volgde op aangeven van de provincie dat indien de voormalige veehouderij in het verleden gestopt is zonder subsidieregeling, de sloop van destijds ingezet kan worden alsof fictief de recreatiebestemming nooit van de grond is gekomen. De redenering is dan dat sprake is van een omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen.

De agrarische bedrijfsgebouwen zijn in het verleden al gesloopt, zonder subsidieregeling. Dit betekent dat, gelet op de reactie van de provincie, de sloop nu meegerekend mag worden in de tegenprestatie. In onderhavige situatie gaat om 3.000 m2 aan bedrijfsgebouwen (zie paragraaf 3.3.2 van de Toelichting). Hierbij geldt dat de eerste 250 m2 sloop wordt ingezet als basisinspanning ten behoeve van de omzet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Met alleen de tegenwaarde voor de sloop van gebouwen en voorzieningen wordt grotendeels voorzien in de vereiste investering van € 125.000,- voor de toe te voegen woning. Daarnaast wordt, vanuit de voorwaarden van de gemeente, nog geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing. De verharding van de skelterbaan wordt verwijderd. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie, alsmede de belevingswaarde van het gebied, wordt vergroot door een aantal landschappelijke maatregelen. Een groot deel van het plangebied krijgt daartoe de bestemming Natuur. Al met al vindt een investering plaats van € 145.447,-. In bijlage 2 bijgevoegd bij het Landschappelijk inpassingsplan bevindt zich de kwaliteitsberekening in het kader van maatwerk omgevingskwaliteit.

Daarnaast heeft op instigatie van de provincie Noord Brabant overleg plaatsgehad met de Dassenwerkgroep Noord Brabant (in plaats van het Brabants Landschap) in verband met de aanwezigheid van de das in het plangebied. Er zijn aanbevelingen gedaan i.v.m. onderhavige planvorming om hier een goede invulling aan te geven en de das te behouden en te beschermen binnen het plangebied. Volgens de Dassenwerkgroep is sprake van NNB waardige natuur (binnen het gebied met de bestemming Natuur) waarmee de ecologische structuur in het gebied versterkt wordt, zoals vermeld in paragraaf 3.3.2 van de Toelichting. Bijlage 7 van het plan gaat nader in op het onderzoek naar het voorkomen van de das.

# 7. Ambtelijke wijzigingen

Geen.

# 8. Conclusie en advies

De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

- Paragraaf 3.3.2: aanpassen zodat voldaan wordt aan de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant ingevolge de artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In het ontwerp bestemmingsplan bleek de investering (tegenprestatie) vanuit maatwerk voor omgevingskwaliteit onder de norm. Echter bleek naderhand onterecht dat de sloop van gebouwen als gevolg van de gestopte veehouderij (nog voordat het een recreatiebedrijf werd) niet was meegenomen in de tegenprestatie. De hoeveelheid van 3.000 m2 gesloopte bebouwing en extra investeringen in het landschap blijkt voldoende tegenprestatie voor de toevoeging van een ruimte-voor-ruimte woning. Ook aan de vereiste basisinspanning van 250 m2 sloop voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt voldaan. Daarnaast toevoegen van de terugkoppeling van de Dassenwerkgroep Noord Brabant dat met de Natuur bestemming en de inrichtingsmaatregelen mede ten behoeve van het voorkomen van de das sprake is van NNB waardige natuur die een bijdrage levert aan de ecologische structuur van het gebied.  E.e.a. is nu als zodanig verwerkt in de aangepaste paragraaf 3.3.2.
- Aanpassen bijlage 2 Landschappelijke inpassing: opnemen van de berekening tegenprestatie ingevolge maatwerk omgevingskwaliteit en reactie van de Dassenwerkroep Noord-Brabant op het Landschappelijk inpassingsplan.