



NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Morschehoef 8, Erp

College B&W 19 augustus 2025
Gemeenteraad 18 september 2025

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Morschehoef 8, Erp voorziet in de omzetting van voormalige intensieve veehouderij en veehandelsbedrijf met bedrijfswoning naar wonen. Daarnaast worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 februari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Morschehoef 8, Erp' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van maandag 13 februari 2023 tot en met maandag 27 maart 2023 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 provincie Noord Brabant heeft per brief van 17 maart 2023 een zienswijze ingediend.

4. Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is binnen de termijn ingediend en voldoet ook aan de andere vereisten. De zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de eventuele wijzigingen in het plan.

6. Reactie op de zienswijze(n)

1. Provincie Noord Brabant

De provincie is van mening dat het plan op de volgende onderdelen nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening:

1. De keuze voor de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. Hiervoor kan gemeentelijk beleid gebruikt worden. Het dient echter logisch en helder te zijn wat de inhoud is van de landschappelijke inpassing. Tevens zal de landschappelijke inpassing concreet benoemd dienen te worden met soorten, plantomvang, oppervlakten, lengtes en breedtes. Een inpassingsplan dient duidelijk en handhaafbaar te zijn. De landschappelijke inpassing dient aangevuld te worden met een landschapsanalyse en verduidelijking van de soorten en aantallen.
2. De planlocatie ligt in een Boringsvrije zone. In artikel 3.12 IOV is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op een Boringsvrije zone strekt tot het behoud van de weerstand biedende bodemlagen en regels stelt die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. In de toelichting van het plan wordt hier aandacht aan besteed, maar op de verbeelding en in de regels niet. Dit is wel verplicht, doorgaans wordt hier een “dubbelbestemming” 'Milieuzone - Boringsvrije zone' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningplicht voor werken/werkzaamheden voor boringen en grondwerkzaamheden dieper dan 10 m.
3. Voorgesteld wordt om de twee nieuwe woningen te realiseren met artikel 3.78 IOV. Hiervoor is een berekening opgesteld. In de toelichting wordt aangegeven dat de stikstof van 1530 kg die nog op de locatie rust wordt ingebracht voor € 15,- kg/N/jaar. Kijkend naar de berekening wordt waarschijnlijk ammoniak bedoeld. Wij verzoeken u de toelichting hierop aan te passen. In de berekening wordt daarnaast aangegeven dat twee brandstoftanks worden verwijderd, de bezinklaag van mest wordt verwijderd en schone grond wordt aangevoerd. Onduidelijk is waarop deze kosten zijn gebaseerd, zowel qua maatvoering, locatie als bedragen. Hiervoor is extra informatie noodzakelijk.
4. In de toelichting wordt aangegeven dat het resterende bedrag met een resttitel wordt voldaan. Deze titel is nog niet aangekocht. Voor de vaststelling moet deze titel verkregen zijn.

Beantwoording:

Ad 1. Voor het plan is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld met een verduidelijking van de soorten, aantallen en een landschapsanalyse.

Ad 2. Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. Tevens zijn hiervoor planregels opgenomen.

Ad 3. De toelichting is verduidelijkt ten aanzien van de term 'stikstof', waar ammoniak wordt bedoeld is dit specifiek vermeld. Ten aanzien van de gemaakte berekening met de kosten die in relatie staan met de sanering van het bedrijf, o.a. het afvoeren van brandstoftanks, bezinklaag mest en aanvoer van grond is het relevant om in de beschouwing mee te nemen dat deze kostposten vanaf het voortraject zijn meegenomen. Medio 2020 was het plan ingediend als ruimtelijke onderbouwing om met het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad' van de gemeente Meierijstad mee te liften. Dit blijkt ook uit de wettelijke vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant van 25-8-2021 (kenmerk C2284534/4941379). Door een fout is het plan destijds niet meegegaan in het "Ontwikkelplan".

Zoals vermeld in de vooroverlegreactie was destijds het planologisch middel voor de ontwikkeling het toepassen van 'fysieke maatregelen' onder het destijds geldende artikel 3.78 lov 'Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties', een voorganger van de huidige regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Dit was planologisch mogelijk omdat de planlocatie niet alleen in een bebouwingsconcentratie is gelegen, maar destijds ook in een gebied 'verstedelijking afweegbaar'. Destijds was de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' nog niet in werking en was een gemeente in hoofdlijnen vormvrij om de "kwaliteitsverbetering" te kwantificeren. Destijds is in de overlegde versie voor het vooroverleg de fysieke tegenprestatie gebaseerd op de (voormalige) regeling "Buitengebied in Ontwikkeling" van de gemeente Veghel. In deze rekenmethode werd tevens gecompenseerd voor de vervangingswaarde van de stallen, qua methodiek vergelijkbaar met de Rbv regeling waaruit de RvR-regeling van de provincie is voortgekomen en de landelijke Saneringsregelingen (o.a. Srv). Naast de vervangingswaarde van de stallen zijn met het vooroverleg ook de kosten aangegeven voor:

1. verwijdering van de brandstoftanks,
2. verwijderen bezinklaag mest en
3. aanvoer schone grond.

Als reactie op het vooroverleg is gekomen dat de vervangingswaarde van de stallen geen fysieke tegenprestatie zijn en dat deze kosten om die redenen geen onderdeel uit kunnen maken van de tegenprestatie.

In het plan is de vervangingswaarde van de stallen dan ook niet meer meegenomen als kosten voor het bepalen van de tegenprestatie. Tevens zijn de kosten voor het verwijderen van de dieseltanks en het afvoeren van de bezinksel-laag van mest uit de berekening van de tegenprestatie verwijderd overeenkomstig de reactie van provincie van 19 juli 2023. De overige genoemde kosten zijn als volgt:

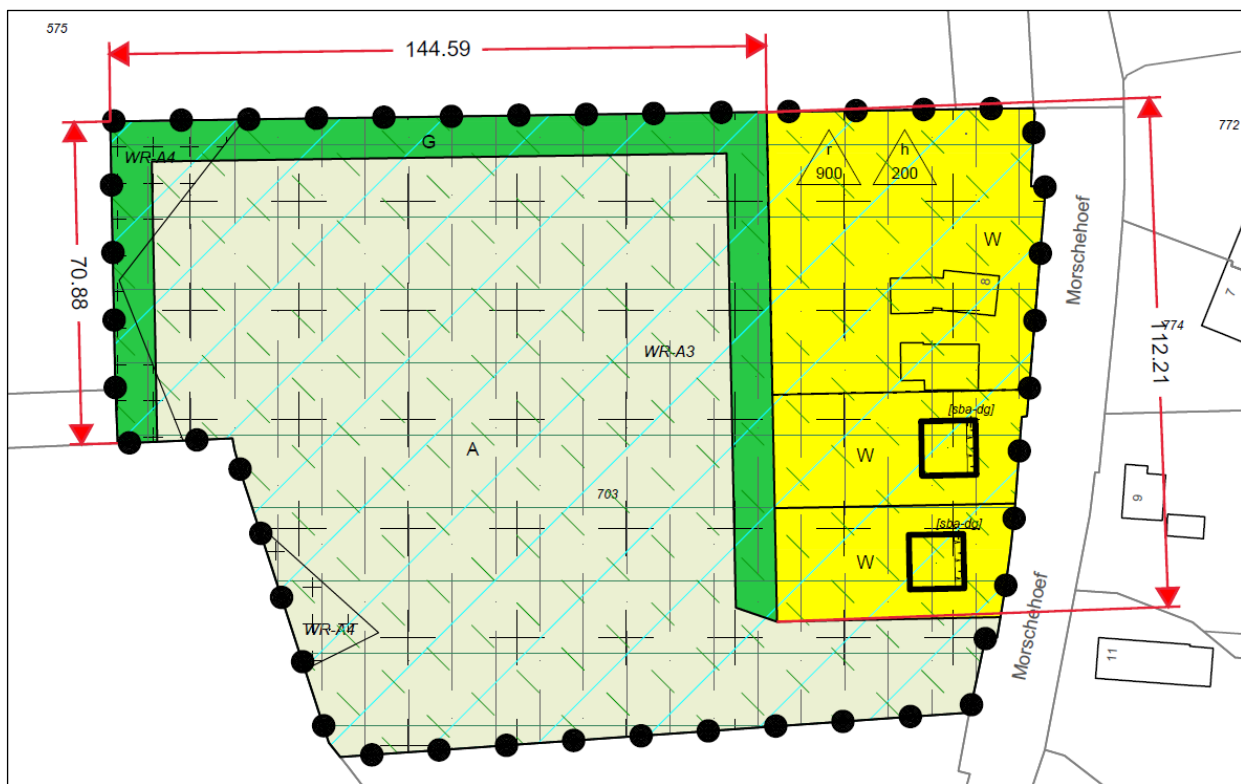
(z.o.z)

2.477 m2 stal – 250 m2 (bestaande woning) x €45	€ 100.215,00
Verwijderen asbesthoudende daken 2.477 m2	€ 4.954,00
Putten opvullen met 3.160 m3 zand/grond	€ 15.800,00
Erfverharding, sleufsilos/kuilplaten (voorzieningen) 5.677 m2 x €8,50	€ 48.254,50
Inleveren ammoniakrechten 1.530 kg NH3 x €15	€ 22.950,00
Grondwaardedaling groen- en natuurbestemming aansluitend op NNB (3.000 m2 x €8)	€ 24.000,00
Aanleg bomenrij cf. STILA (10 bomen x €90,22)	€ 902,20
800 st. plantsoen a €2,30 (aanleg)	€ 1.840,00
425 st. haagplantsoen a €2,30 (aanleg)	€ 977,50
Beheer bomenrij 6 jaar cf. STILA (2 x snoeien x € 31,86/stuks/keer)	€ 637,20
1x bossingel beheer (2.000 m2) per keer = 3.690 euro, want één keer.	€ 3.690,00
1x 0,1 ha. hakhoutbeheer (onder de bomen)	€ 383,00
106 m Beukenhaag 2 x scheren per jaar (6,91 per meter) x 6 jaar	€ 4.410,00
Overig in overleg* (surplus cf. offerte aanvullen zand/grond zoals reeds overeengekomen met de wettelijke vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant van 25-8-2021 (kenmerk C2284534/4941379).	€ 41.080,00
Totale waarde	€ 270.093,40

Rode bedragen zijn aangepast ten opzichte van het laatste overzicht, zulks naar aanleiding van aanpassingen in het plan, aanpassingen in normbedragen et cetera.

Voor 2 woningen is er 2 x € 125.000 (het equivalent van een RvR-titel) nodig = € 250.000,-. Er wordt dus voldaan aan de provinciale vereisten.

Ad 4. Voor het initiatief is de berekening van de tegenprestatie gewijzigd. Hierdoor is geen resttitel meer noodzakelijk.



Afbeelding: nieuw toegevoegde bomenrij en groenbestemming (planverbeelding)

7. Staat van Wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Ten aanzien van de verbeelding:

- Aangevuld met 3.000 m2 bestemming 'Groen'
- Gebiedsaanduiding milieuzone-boringsvrije zone toegevoegd

Ten aanzien van de regels:

- Bijlage 1 bij de regels vervangen voor nieuw landschappelijk inpassingsplan met 3.000 m2 groen/landschappelijke inpassing
- Artikel 4 'Groen' toegevoegd
- Doorgenummerd na artikel 4
- Gebiedsaanduiding milieuzone-boringsvrije zone toegevoegd

Ten aanzien van de toelichting:

- Bijlage 1 bij de toelichting vervangen voor nieuw landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2 AERIUS-berekening update toegevoegd
- Bijlage 7 berekening 'Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit' is geactualiseerd en vervangen
- Aanleiding aangevuld met gelopen plantraject en 3.000 m2 groenaanvulling
- Par. 2.2 'beoogde situatie' aangepast
- Par. 3.3.8 aangepast cf. nota van zienswijze. Beschreven dat het om ammoniak gaat. Vervangingswaarde niet meer meegenomen in berekening. 3.000 NNB-waardige natuur toegevoegd met:
 - o Aanleg bomenrij
 - o 800 st. plantsoen
 - o 425 st. haagplantsoen
 - o 6 jr. onderhoud
- Nieuwe berekening 'Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit' toegevoegd, enkele kencijfers zijn hierin aangepast:
 - o Sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 45,- per m2)
 - o Grondwaardedaling t.b.v. natuur is €8 p/m2
- Par. 4.9.1 aangepast aangezien de ontwikkeling op Morschehoef 7-7a inmiddels is vastgesteld
- In de waterparagraaf waterschap Aa en Maas plus actuele toetsingskader opgenomen