NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6 ’

College B&W 21 mei 2024
Gemeenteraad 27 juni 2024

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 5

1. Inleiding

Initiatiefnemers zijn met de bedrijfsvoering van het varkensbedrijf gestopt door middel van deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Svr). Het bedrijf was gesitueerd op twee locaties, te weten de Veghelsedijk 10a en Dieperskant 6 te Erp. Beide locaties zijn gesaneerd, waarbij in totaal 6.077 m2 agrarische bebouwing op de Veghelsedijk 10a is gesloopt en 6.043,7 m2 agrarische bebouwing op de locatie Dieperskant 6. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herbestemming voor de locatie Dieperskant 6.
Initiatiefnemers zijn voornemens om een zorgboerderij op te richten waar dagbesteding geboden wordt aan (jong)volwassenen met een zorgvraag. De realisatie zal deels plaatsvinden in de bestaande bebouwing, en er zullen enkele gebouwen worden bijgebouwd.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 28 december 2023 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 Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 2 februari 2024 een zienswijze ingediend; het waterschap Aa en Maas heeft op 20 februari 2024 een pro-forma zienswijze ingediend, maar heeft deze op 1 maart 2024 weer ingetrokken.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze van de provincie is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. 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

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Eerder gemaakt afspraken

De locatie Dieperskant 6 is samen met de locatie Veghelsedijk 10a meermaals ambtelijk besproken. Hierover zijn afspraken gemaakt dat de twee adressen tezamen herontwikkeld worden. Dit is niet gedaan daar nu twee verschillende procedures doorlopen zijn/ lopen. Tot onze verbazing en in tegenstelling tot de gemaakte afspraken, voldoet dit plan nu niet aan de gemaakte afspraken. Er is destijds afgesproken wat op welke locatie herontwikkeld zou kunnen worden. In het geval van Dieperskant 6 zou een herontwikkeling enkel gelden voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning zonder andere activiteiten. Hiervan is nu geen sprake. Wij hebben dit plan overigens 'gewoon' getoetst aan ons beleid, maar wij zullen gemaakte afspraken anders moeten borgen en naleven

Beantwoording:

Wij danken de provincie voor het begrip en zijn vanzelfsprekend bereid het gesprek aan te gaan over te borgen en na te leven zaken, waaronder mede begrepen de wijze waarop dit moet worden ingekleed.

1.2. Basisprincipes

De artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Het gaat hierbij om zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap. De Provincie merkt op dat een beschrijving en onderbouwing aan de basisprincipes toepassing van de lagenbenadering en kwaliteitsverbetering van het landschap in de toelichting nog niet op orde is en vraagt daarom dit nader te onderbouwen. Dit alles met het doel ter versterking van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 IOV beschrijft dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient aangelegd, onderhouden en duurzaam in stand worden gehouden en voorzien te zijn van een adequate borging in het plan. Om tot een goed geheel te komen dient sprake te zijn van een vooraf gemaakte landschapsanalyse.

De Provincie constateert dat er een goede landschapsanalyse is opgesteld. Echter de hierop volgende berekening van de te nemen maatregelen is niet correct. De Provincie stelt, dat in de huidige situatie de verkeersbestemming, gewoon een onderdeel van de ontsluiting van het eigen perceel,

doorgetrokken wordt. In de berekende kwaliteitsbijdrage dienen deze meters echter als gemengde bestemming berekend te worden, daar het geen openbare voorziening is. Ook verzoeken de Provincie alle posten die te maken hebben met terreininrichting en niet met de inpassing van de ontwikkeling, buiten de berekening te houden. Ten slotte merkt de provincie op dat men niet kan herleiden op welk deel van het terrein terrein het 'bloemrijk grasland' ontwikkeld gaat worden. De Provincie verzoekt hier meer duidelijkheid in te verschaffen.

De kwaliteitsverbetering dient aangelegd, onderhouden en duurzaam in stand worden gehouden en voorzien te zijn van een adequate borging in het plan. De Provincie stelt dat er (nog) geen sprake is van een adequate borging.

Beantwoording:
Na insturen van de zienswijze is de landschappelijke inpassing aangepast. Deze is tussentijds geaccordeerd door de provincie bij e-mail van 16 april 2024.

Hobbymatig houden van Vee

In de toelichting en regels wordt het hobbymatig houden van vee beschreven. De Provincie
mist een concrete invulling of toch minimaal de borging in regels over het aantal maximaal te houden vee en vraagt hierin een keuze te maken.

Beantwoording:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de provinciale zienswijze is o.a. een begripsbepaling 'hobbymatig houden van vee' toegevoegd aan de planregels.

1.3. Ontwikkelrichting

Op basis van artikel 3.73 IOV wordt in de toelichting ingegaan en is een aanzet gemaakt van de ontwikkelingsrichting van het gebied. De schaal echter is nogal grof. Inzoomen op kleinere schaal is van belang omdat het plan veel verschillende activiteiten vastlegt. De Provincie vraagt dieper op de ontwikkelingsrichting van het gebied in te gaan om het plangebied heen.

Beantwoording:

Zoals de provincie vaststelt wordt in de plantoelichting ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het plangebied. De ontwikkelingsrichtingen van andere plangebieden zullen wij beschrijven in de relevante stukken bij die plannen. Ten aanzien van de ontwikkelingsrichting van gebieden binnen de gemeente, op een hoger schaalniveau bekeken, geldt primair dat wij thans een integrale Omgevingsvisie / Toekomstvisie in productie hebben. In dat document worden ontwikkelingsrichtingen van te onderscheiden gebieden in eerste aanleg benoemd. In ruimtelijke plannen en vergunningen zal in de toekomst in voorkomend geval naar dat document worden verwezen.

1.4. Bedrijfsmatig beheer

Artikel 3.75 IOV heeft aanvullende regels opgenomen inzake de realisatie van verblijfsrecreatie. De Provincie geeft aan dat dit niet in de toelichting wordt beschreven en dat de bestemmingsplanregels hier nog niet aan voldoen. De Provincie verzoekt om dit aan te passen.

Beantwoording:
Naar aanleiding van hetgeen de provincie in dit onderdeel van de zienswijze opmerkt, zijn diverse aanpassingen in de planregels doorgevoerd.

7. Ambtelijke wijzigingen

1. Een aantal milieutechnische aspecten uit de toelichting is nader beschreven c.q. toegelicht. Obv hertoetsing ODBN;
2. Er is een beschrijving van de A-watergang opgenomen in de toelichting evenals een overzicht van de te verdwijnen en nieuwe aan te brengen verharding in het gebied, zulks naar aanleiding van een inmiddels ingetrokken pro forma-zienswijze van het waterschap.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6’. De opmerkingen van de Provincie en de ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het plan. Regels over bedrijfsmatig beheer en permanente bewoning van de recreatiebungalows zijn toegevoegd. Hetzelfde geldt voor een begripsbepaling inzake het hobbymatig houden van dieren. De berekening kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing en aanpassing van de verbeelding daarop zijn gereviseerd. Paragraaf 3.2.2 van de toelichting is aangevuld n.a.v. bovenstaande punten. Daarnaast zijn er enkele milieuonderzoeken en kwalitatieve onderbouwingen geactualiseerd. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Externe veiligheid;
- Waterparagraaf;
- Spuitzones;
- Gezondheid.