



Nota van zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN “Buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd”

Augustus 2022

Gemeente Eersel
team ruimte, afdeling Ontwikkeling

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening Hoek 8 en Hoek ongenummerd" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot 28 juli 2021). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 15 juni 2022 in de Hint en daarnaast ook op 15 juni 2022 in het gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijk twee zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend door twee omwonenden.

De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Vervolgens hebben wij (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

Zienswijze 1

Namens bewoners van Duizel aan [REDACTED] d.d. 26 juli 2022 (dossiernummer: 2CN.1.21.115045)

De ingediende zienswijze bevat een 14-tal opmerkingen/bezwaren. Puntsgewijs zijn deze hieronder samengevat.

1. *Het agrarische bedrijf aan de Hoek 8 heeft geen geldige milieuvergunning. De milieuvergunning moet eerst op orde zijn alvorens verdere stappen kunnen worden gezet;*
2. *De compensatie (bestaande uit: twee bouwkavels, burgerwoning i.p.v. bedrijfswoning en een bijgebouw van 250m²) voor het staken van het bedrijf is te ruimhartig;*
3. *De landbouwwerktuigenstalling op locatie Hoek 8 moet gesloopt worden en er mag geen nieuwe landbouwwerktuigenstalling terugkomen, daar er anders een akkerbouwbedrijf ontstaat, wat eveneens onderhevig is aan een geldende milieuvergunning.*
4. *Een bijgebouw van 250m² schept rechtsongelijkheid. Dat is niet reëel en onbillijk.*
5. *Er is sprake van belangenverstrengeling doordat wethouder Kox mede-eigenaar is van gronden binnen het plangebied;*
6. *De locatie is op de kadastrale kaart reeds verkaveld.*
7. *Het perceel aan de Beerze bedoeld voor natuurontwikkeling blijft in privaat eigendom van VOF Verberne;*
8. *De opsplitsing van perceel H 864 voorziet niet in het perceel zoals bedoeld voor de natuurontwikkeling;*
9. *Zie bezwaarpunt 1;*
10. *Er wordt een kwalificatie uit het geldende bestemmingsplan ontkracht doordat er aangegeven wordt dat er niet echt sprake is van een beekdal;*
11. *Wat is de locatie en bestemming van het nieuwe bijgebouw bij Hoek 8?*
12. *Voor de realisatie van een bijgebouw van 250m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer deze ter hoogte van de sleufsilo's is beoogd;*
13. *Een akoestisch onderzoek is nodig voor het nieuwe bijgebouw.*
14. *Een reeds aanwezige houtsingel wordt ingebracht als tegenprestatie. De LIR-berekening (20.000m² x €8,10 = €162.000,-) is onjuist doordat de gronden aan de Beerze (natuurontwikkeling) in eigendom blijven bij VOF Verberne. Kortom LIR-berekening is te hoog en compenseert niet het gevraagde plan;*

Ontvankelijk:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarmee ontvankelijk.

Beoordeling:

1. *Het agrarische bedrijf aan de Hoek 8 heeft geen geldige milieuvergunning. De milieuvergunning moet eerst op orde zijn alvorens verdere stappen kunnen worden gezet;*

Reactie: De twee nieuwe bouwkavels staan gelijk aan een tegenprestatie in de verbetering van omgevingskwaliteit ter waarden van (2x€125.000,- = €250.000,-). Dat komt voort uit de interim omgevingsverordening artikel 3.78. De verantwoording van de tegenprestatie is uitgewerkt in bijlage 1 van de toelichting 'LIR-berekening'. Er wordt in bijlage 1 geen financiële waarde toegekend aan het beëindigen van het agrarische bedrijf en inleveren van de daarbij behorende milieuvergunning. Daarmee is voor het verantwoorden van de hoogte van de tegenprestatie (€250.000,-) niet relevant welke milieuvergunning precies geldig is en/of dat daartegen een juridische procedure loopt. Wel is een passende herbestemming van de achterblijvende locatie noodzakelijk, in het voorliggende geval gaat het om een bestemming 'wonen'. Daarbij dient op basis van voorwaardelijke verplichtingen de herbestemming Hoek 8 en het inleveren van de milieuvergunningen te zijn geborgd.

Daarin dient een aanpassing ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan te worden doorgevoerd. Te constateren is dat onder artikel 6.5.4. de sloopverplichting van de agrarische bedrijfsgebouwen is geborgd en gekoppeld aan het gebruik conform 'wonen' van Hoek 8. Daarmee is deze sloopverplichting onbedoeld niet van toepassing op het gebruik als 'wonen' van de nieuwe bouwkavels.

Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting onder artikel 6.5.5. niet vastgelegd op de verbeelding en daarmee heeft deze geen werking. Daarbij ziet dit artikel alleen toe op de koppeling tussen het intrekken van de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren gekoppeld aan het mogen gebruiken van de gronden ter plaatse van de Hoek 8. Dat terwijl ook een koppeling tussen het beëindigen van de veehouderij op Hoek 8 en het gebruik conform 'wonen' op de nieuwe bouwkavels noodzakelijk is om daarmee te borgen dat de totale planontwikkeling (inclusief de tegenprestatie voor het onderdeel sloop) wordt uitgevoerd. Er dient een cumulatieve (én) verplichting te worden verwerkt in het plan. Zie de voorgestelde aanpassingen onder 'voorstel' (pagina 6).

2. De compensatie (bestaande uit: twee bouwkavels, burgerwoning i.p.v. bedrijfswoning en een bijgebouw van 250m²) voor het staken van het bedrijf is te ruimhartig;

Reactie: Met de onder punt 2 gemaakte opmerking wordt een verkeerd beeld geschetst. Het overgrote deel van de verantwoording van de kwaliteitsverbetering voor de nieuwe bouwkavels bestaat uit de 2 ha. grond die overgedragen wordt aan de gemeente tegen een getaxeerde waarde van €8,10 per m². Deze gronden worden zonder financiële betaling eigendom van de gemeente Eersel. Een planologische borging voor aangehaalde deel van de tegenprestatie (2 ha.) is noodzakelijk. Daarvoor dient een aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan te worden gedaan.

3. De landbouwwerktuigenstalling op locatie Hoek 8 moet gesloopt worden en er mag geen nieuwe landbouwwerktuigenstalling terugkomen, daar er anders een akkerbouwbedrijf ontstaat, wat eveneens onderhevig is aan een geldende milieuvergunning.

Reactie: Onder artikel 6.5.4. is een voorwaardelijke verplichting sloop opgenomen waarbij een koppeling gemaakt is met de als te slopen aangeduide bebouwing in bijlage 5 van de regels. Daarop is vastgelegd dat alle aanwezige agrarische bebouwing verplicht gesloopt moet worden. Een binnen de max 250m² terug te bouwen bijgebouw mag niet voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt worden anders dan een aan-huis-verbonden-beroep. Op basis van het bestemmingsplan is het bedrijfsmatige gebruik in het kader van een akkerbouwbedrijf direct in strijd met het bestemmingsplan. Het specifiek uitsluiten van een landbouwwerktuigenstalling is niet aan de orde in dit bestemmingsplan.

4. Een bijgebouw van 250m² schept rechtsongelijkheid. Dat is niet reëel en onbillijk.

Reactie: Het bestuursorgaan bij de gemeente kent in het 'bestemmingsplan buitengebied 2017' (incl. 1^e en 2^e herziening) de mogelijkheid om bij een enkelbestemming 'wonen' tot 250 m² aan bijgebouwen toe te staan wanneer daar landschappelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat in de vorm van groen aanleg (conform de landschapsinvesteringsregeling De Kempen) in combinatie met de sloop van agrarische gebouwen. Bij het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een bestemming 'wonen' waarbij gesloopt wordt staat het bestuursorgaan van de gemeente om die reden de mogelijkheid voor een maximum aan bijgebouwen tot 250m² toe. Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk passend in aard en omvang in het buitengebied.

5. Er is sprake van belangenverstrengeling doordat wethouder Kox mede-eigenaar is van gronden binnen het plangebied;

Reactie: De veronderstelling dat er sprake is van een belangenverstrengeling doordat wethouder Kox mede-eigenaar zou zijn van gronden binnen het plangebied is onjuist. Dat blijkt namelijk uit het feit dat het perceel in volledige eigendom is van de partner van de wethouder, te weten: mevr. A.I.M. Kox-Verberne. In alle volledigheid heeft gemeente Eersel hierover contact gehad met de provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag inzake de 'beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant houdende regels omtrent ontheffing van verboden handelingen Beleidsregels ontheffing verboden handelingen Noord-Brabant'. Er is door de provincie bevestigd dat er geen sprake is van strijd met de hiervoor genoemde beleidsregel. Daarnaast heeft wethouder Kox zich buiten de besluitvorming in het college gehouden inzake het voorliggend plan.

6. De locatie is op de kadastrale kaart reeds verkaveld.

Reactie: De gemeente is geen bevoegd gezag als het gaat over de kadastrale eigendommen. Dat betekent dat de gemeente geen rol heeft bij een verkaveling die door particulieren wordt geregeld. De reeds aangebrachte kadastrale verkaveling leidt niet tot effecten voor de ruimtelijke procedure.

7. Het perceel aan de Beerze bedoeld voor natuurontwikkeling blijf in privaat eigendom van VOF Verberne;

Reactie: Op basis van de anterieure overeenkomst (bij de gemeente bekend onder het unieke nummer: 21.23917) is bepaald dat de gemeente een deel van het perceel H 864 overneemt als uitvoering van de verplichte kwaliteitsverbetering. In de overeenkomst is bepaald dat de eigendomsoverdracht pas plaats zal vinden wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

Wel ontbreekt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan waarmee deze verplichte overdracht als gevolg van de kwaliteitsverbetering is geborgd. Deze dient te worden toegevoegd.

8. De opsplitsing van perceel H 864 voorziet niet in het perceel zoals bedoeld voor de natuurontwikkeling;

Reactie: zie reactie onder punt 7.

9. Zie bezwaarpunt 1;

Reactie: Er is op papier sprake van een gemengd bedrijf waarvoor een milieuvergunning is verleend op basis waarvan varkens en melkvee gehouden mogen worden. Echter mogen de varkens pas aanwezig zijn binnen de inrichting wanneer de daarvoor bedoelde stal is voorzien van een luchtwasser. Daarvan is nu feitelijk geen sprake, nu de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt. Zie ook de reactie onder punt 1.

10. Er wordt een kwalificatie uit het geldende bestemmingsplan ontkracht doordat er aangegeven wordt dat er niet echt sprake is van een beekdal;

Reactie: In het bestemmingsplan is voor een deel van het plangebied niet langer sprake van de gebiedsaanduiding – overige zone – beekdal. Daaraan ligt een nadere verdieping ten grondslag. De in het plangebied gelegen gronden liggen op basis van de AHN (figuur 8 in de toelichting) kaart duidelijk hoger dan de gronden dichtbij de Kleine Beerze. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid. Met goedkeuring van het Waterschap de Dommel is de gebiedsaanduiding in het plangebied verwijderd voor de hogere gronden omdat deze functioneel niet aansluiten bij de definitie en het doel van een beekdal.

11. Wat is de locatie en bestemming van het nieuwe bijgebouw bij Hoek 8?

Reactie: Bijgebouwen zijn enkel toegestaan binnen de enkelbestemming 'wonen'. Daarnaast is er overeenkomstig met het bestemmingsvlak 'wonen' een aanduiding voor maximaal 250m² aan bijgebouwen opgenomen. Een exacte locatie van het bijgebouw is daarom niet bepaald in dit bestemmingsplan. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor een dergelijk bijgebouw wordt de exacte locatie bekend.

12. Voor de realisatie van een bijgebouw van 250m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer deze ter hoogte van de sleufsilos is beoogd;

Reactie: De archeologische verwachtingswaarde is vastgelegd in regionale archeologische waardenkaarten. Die hebben geresulteerd in specifieke dubbelbestemmingen archeologie. Afhankelijk van de verwachtingswaarden wordt in het bestemmingsplan een bestemming toegekend. Daarbij wordt archeologisch onderzoek verplicht gesteld op basis van de oppervlakte én diepte van de verstoring. In het kader van de vergunningaanvraag voor het nieuwe bijgebouw is een archeologische onderzoek nodig wanneer: de verstoring als gevolg van het bouwplan dieper dan 30 centimeter gaat én een oppervlakte verstoord van meer dan 500m².

13. Een akoestisch onderzoek is nodig voor het nieuwe bijgebouw.

Reactie: Een bijgebouw onder de woonbestemming is geen gevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarmee is een akoestisch onderzoek niet aan de orde voor het beoogde bijgebouw.

14. Een reeds aanwezige houtsingel wordt ingebracht als tegenprestatie. De LIR-berekening ($20.000\text{m}^2 \times \text{€}8,10 = \text{€}162.000,-$) is onjuist doordat de gronden aan de Beerze (natuurontwikkeling) in eigendom blijven bij VOF Verberne. Ook is het gehanteerde bedrag niet terug te herleiden naar waarden in de LIR. Kortom LIR-berekening is te hoog en compenseert niet het gevraagde plan;

Reactie: De Landschapsinvesteringsregeling de Kempen is niet van toepassing op ontwikkelingen waarbij de tegenprestatie van de bouwkavels (€250.000,-) zoals bedoeld in de interim omgevingsverordening wordt geboden. De LIR is in deze ontwikkeling dus niet van toepassing en voor het bedrag wat gehanteerd wordt is men niet verplicht zich aan de bedragen van de LIR gehouden. Zie ook de reactie onder punt 1 en 2.

Voorstel:

Naar aanleiding van de zienswijzen worden een aantal wijzigingen voorgesteld:

Regels oud:

6.5.3 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' voor de locatie waarop de bijlage betrekking heeft overeenkomstig bijlage 5 en 6 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting sloop' is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.

6.5.5 Voorwaardelijke verplichting intrekking omgevingsvergunning

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' aan Hoek 8 is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Regels nieuw:

Artikel 6.5.3. Voorwaardelijke verplichting 1

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' is eerst toegestaan nadat:

- a. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' overeenkomstig bijlage 5 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- b. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.
- c. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Artikel 6.5.4. Voorwaardelijke verplichting 2

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' is eerst toegestaan nadat

- a. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' overeenkomstig bijlage 6 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- b. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.
- c. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Artikel 6.5.5. Voorwaardelijke verplichting 1 en 2

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1 en overige zone – voorwaardelijke verplichting - 2' is eerst toegestaan nadat:

- a. Het eigendom van een gedeelte van het perceel (landbouwgrond) gelegen nabij Hoek (ongenummerd) te Duizel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie H, nummer 1342, ter grootte van circa 2 ha, zoals nader aangeduid op bijlage 7 aan de gemeente Eersel om niet is overgedragen middels een notariële akte gevolgd met een inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Verbeelding oud:



Verbeelding nieuw:



 = overige zone – voorwaardelijke verplichting 1 ipv overige zone – voorwaardelijke verplichting sloop

 = overige zone – voorwaardelijke verplichting 2

Zienswijze 2

Namens bewoners van Duizel [REDACTED] d.d. 27 juli 2022 (dossiernummer: R220453287)

1. Een bedrijf dat niet in bezit is van een geldige milieuvergunning kan niet daarvoor tegelijkertijd ter compensatie twee nieuwe bouw kavels ontwikkelen;
2. De compensatie (bestaande uit: twee bouw kavels, burgerwoning i.p.v. bedrijfswoning en een bijgebouw van 250m²) is te ruimhartig;
3. De landbouwwerktuigenstalling op locatie Hoek 8 moet gesloopt worden en er mag geen nieuwe landbouwwerktuigenstalling terugkomen, daar er anders een akkerbouwbedrijf kan ontstaan en/of blijven bestaan;
4. Een bijgebouw van 250m² schept rechtsongelijkheid. Het naast de aanwezige 130m² aan bijgebouwen toevoegen van 250m² aan bijgebouwen is buitensporig voor de locatie Hoek 8;
5. Het perceel aan de Beerze bedoeld voor natuurontwikkeling blijf in privaat eigendom van VOF Verberne;
6. De op 28-3-2022 geregistreerd kadastrale opsplitsing voorziet niet in het perceel wat bedoeld is voor de natuurontwikkeling en lijkt daarom niet in eigendom van de gemeente te komen;
7. Er is sprake van een gemengd veehouderijbedrijf met melkvee en varkens;
8. Het bestemmingsplan wordt herschreven doordat er aangegeven wordt dat er niet echt sprake is van een beekdal;
9. Niet duidelijk is wat de bestemming en locatie van het nieuwe bijgebouw van 250m² zal zijn;
10. Voor de realisatie van een bijgebouw van 250m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer deze ter hoogte van de sleufsilo's is beoogd;
11. Door de onduidelijkheid voor wat betreft de bestemming van het nieuwe bijgebouw kan een akoestisch onderzoek nodig zijn, zie ook punt 3;
12. Een reeds aanwezige houtsingel wordt ingebracht als tegenprestatie. De LIR-berekening (20.000m² x €8,10 = €162.000,-) is onjuist doordat de gronden aan de Beerze (natuurontwikkeling) in eigendom blijven bij VOF Verberne. Kortom LIR-berekening is te hoog en compenseert niet het gevraagde plan;
13. Het uitzicht vanaf perceel H 929 kent een blikveld over het beekdal wat verminderd wordt door het voorliggende plan;

Ontvankelijk:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarmee ontvankelijk.

Beoordeling:

1. *Een bedrijf dat niet in bezit is van een geldige milieuvergunning kan niet daarvoor tegelijkertijd ter compensatie twee nieuwe bouwkvavels ontwikkelen;*

Reactie: Reactie: De twee nieuwe bouwkvavels staan gelijk aan een tegenprestatie in de verbetering van omgevingskwaliteit ter waarden van (2x€125.000,- = €250.000,-). Dat komt voor uit de interim omgevingsverordening artikel 3.78. De verantwoording van de tegenprestatie is uitgewerkt in bijlage 1 van de toelichting 'LIR-berekening'. Er wordt in bijlage 1 geen financiële waarde toegekend aan het beëindigen van het agrarische bedrijf en inleveren van de daarbij behorende milieuvergunning. Daarmee is voor het verantwoorden van de hoogte van de tegenprestatie (€250.000,-) niet relevant welke milieuvergunning precies geldig is en/of dat daartegen een juridische procedure loopt. Wel is een passende herbestemming van de achterblijvende locatie noodzakelijk, in het voorliggende geval gaat het om een bestemming 'wonen'. Daarbij dient op basis van voorwaardelijke verplichtingen de herbestemming Hoek 8 te zijn geborgd.

Daarin dient een aanpassing ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan te worden doorgevoerd. Te constateren is dat onder artikel 6.5.4. de sloopverplichting van de agrarische bedrijfsgebouwen is geborgd en gekoppeld aan het gebruik conform 'wonen' van Hoek 8. Daarmee is deze sloopverplichting onbedoeld niet van toepassing op het gebruik als 'wonen' van de nieuwe bouwkvavels.

Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting onder artikel 6.5.5. niet vastgelegd op de verbeelding en daarmee heeft deze geen werking. Daarbij ziet dit artikel alleen toe op de koppeling tussen het intrekken van de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren gekoppeld aan het mogen gebruiken van de gronden ter plaatse van de Hoek 8. Dat terwijl ook een koppeling tussen het beëindigen van de veehouderij op Hoek 8 en het gebruik conform 'wonen' op de nieuwe bouwkvavels noodzakelijk is om daarmee te borgen dat de totale planontwikkeling (inclusief de tegenprestatie voor het onderdeel sloop) wordt uitgevoerd. Er dient een cumulatieve (én) verplichting te worden verwerkt in het plan.

2. *De compensatie (bestaande uit: twee bouwkvavels, burgerwoning i.p.v. bedrijfswoning en een bijgebouw van 250m²) is te ruimhartig;*

Reactie: Reactie: Met de onder punt 2 gemaakte opmerking wordt een verkeerd beeld geschetst. Het overgrote deel van de verantwoording van de kwaliteitsverbetering voor de nieuwe bouwkvavels bestaat uit de 2 ha. grond die overgedragen wordt aan de gemeente tegen een getaxeerde waarde van €8,10 per m². Deze gronden worden zonder financiële betaling eigendom van de gemeente Eersel. Een planologische borging voor aangehaalde deel van de tegenprestatie (2 ha.) is noodzakelijk. Daarvoor dient een aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan te worden gedaan.

3. *De landbouwwerktuigenstalling op locatie Hoek 8 moet gesloopt worden en er mag geen nieuwe landbouwwerktuigenstalling terugkomen, daar er anders een akkerbouwbedrijf kan ontstaan en/of blijven bestaan;*

Reactie: Reactie: Onder artikel 6.5.4. is een voorwaardelijke verplichting sloop opgenomen waarbij een koppeling gemaakt is met de als te slopen aangeduide bebouwing in bijlage 5 van de regels. Daarop is vastgelegd dat alle aanwezige agrarische bebouwing verplicht gesloopt moet worden. Een binnen de max 250m² terug te bouwen bijgebouw mag niet voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt worden anders dan een aan-huis-verbonden-beroep. Op basis van het bestemmingsplan is het bedrijfsmatige gebruik in het kader van een akkerbouwbedrijf direct in strijd met het bestemmingsplan. Het specifiek uitsluiten van een landbouwwerktuigenstalling is niet aan de orde in dit bestemmingsplan.

4. *Een bijgebouw van 250m² schept rechtsongelijkheid. Het naast de aanwezige 130m² aan bijgebouwen toevoegen van 250m² aan bijgebouwen is buitensporig voor de locatie Hoek 8;*

Reactie: Reactie: De gemeente kent in het 'bestemmingsplan buitengebied 2017' (incl. 1^e en 2^e herziening) de mogelijkheid om bij een enkelbestemming 'wonen' tot 250 m² toe te staan wanneer

daar landschappelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat in de vorm van groen aanleg (conform de landschapsinvesteringsregeling De Kempen) in combinatie met de sloop van agrarische gebouwen. Bij het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een bestemming 'wonen' waarbij gesloopt wordt staat de gemeente om die reden de mogelijkheid voor een maximum aan bijgebouwen tot 250m² toe. Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk passend in aard en omvang in het buitengebied.

5. Het perceel aan de Beerze bedoeld voor natuurontwikkeling blijf in privaat eigendom van VOF Verberne;

Reactie: Reactie: Op basis van de anterieure overeenkomst (bij de gemeente bekend onder het unieke nummer: 21.23917) is bepaald dat de gemeente een deel van het perceel H 864 overneemt als uitvoering van de verplichte kwaliteitsverbetering. In de overeenkomst is bepaald dat de eigendomsoverdracht pas plaats zal vinden wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

Wel ontbreekt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan waarmee deze verplichte overdracht als gevolg van de kwaliteitsverbetering is geborgd. Deze dient te worden toegevoegd.

6. De op 28-3-2022 geregistreerd kadastrale opsplitsing voorziet niet in het perceel wat bedoeld is voor de natuurontwikkeling en lijkt daarom niet in eigendom van de gemeente te komen;

Reactie: Op basis van de anterieure overeenkomst (bij de gemeente bekend onder het unieke nummer: 21.23917) is bepaald dat de gemeente een deel van het perceel H 864 overneemt als uitvoering van de verplichte kwaliteitsverbetering. In de overeenkomst is bepaald dat de eigendomsoverdracht pas plaats zal vinden wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

Wel ontbreekt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan waarmee deze verplichte overdracht als gevolg van de kwaliteitsverbetering is geborgd. Deze dient te worden toegevoegd.

7. Er is sprake van een gemengd veehouderijbedrijf met melkvee en varkens;

Reactie: het klopt dat er op papier sprake is van een gemengd bedrijf waarvoor een milieuvergunning is verleend op basis waarvan Varkens en melkvee gehouden mogen worden. Echter mogen de varkens pas aanwezig zijn binnen de inrichting wanneer de daarvoor bedoelde stal is voorzien van een luchtwasser. Daarvan is nu feitelijk geen sprake.

8. Het bestemmingsplan wordt herschreven doordat er aangegeven wordt dat er niet echt sprake is van een beekdal;

Reactie: In het bestemmingsplan is voor een deel van het plangebied niet langer sprake van de gebiedsaanduiding – overige zone – beekdal. Daaraan ligt een nadere verdieping ten grondslag. De in het plangebied gelegen gronden liggen op basis van de AHN (figuur 8 in de toelichting) kaart duidelijk hoger dan de gronden dichterbij de Kleine Beerze. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid. Met goedkeuring van het Waterschap de Dommel is de gebiedsaanduiding in het plangebied verwijderd voor de hogere gronden omdat deze functioneel niet aansluiten bij de definitie en het doel van een beekdal.

9. Niet duidelijk is wat de bestemming en locatie van het nieuwe bijgebouw van 250m² zal zijn;

Reactie: Bijgebouwen zijn enkel toegestaan binnen de enkelbestemming 'wonen'. Daarnaast wordt er overeenkomstig met het bestemmingsvlak 'wonen' een aanduiding voor maximale 250m² aan bijgebouwen. Een exacte locatie van het bijgebouw is daarom niet bepaald in dit bestemmingsplan. Ten tijde van de bouwvergunning voor een dergelijk bijgebouw wordt de exacte locatie bekend.

10. Voor de realisatie van een bijgebouw van 250m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer deze ter hoogte van de sleufsilo's is beoogd;

Reactie: De archeologische verwachtingswaarde is vastgelegd in regionale archeologische waardenkaarten. Die hebben geresulteerd in specifieke dubbelbestemmingen archeologie. Afhankelijk van de verwachtingswaarden.

11. Door de onduidelijkheid voor wat betreft de bestemming van het nieuwe bijgebouw kan een akoestisch onderzoek nodig zijn, zie ook punt 3;

Reactie: Een bijgebouw onder de woonbestemming is geen gevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarmee is een akoestisch niet aan de orde voor het beoogde bijgebouw.

12. Een reeds aanwezige houtsingel wordt ingebracht als tegenprestatie. De LIR-berekening ($20.000\text{m}^2 \times €8,10 = €162.000,-$) is onjuist doordat de gronden aan de Beerze (natuurontwikkeling) in eigendom blijven bij VOF Verberne. Kortom LIR-berekening is te hoog en compenseert niet het gevraagde plan;

Reactie: De Landschapsinvesteringsregeling de Kempen is niet van toepassing op ontwikkelingen waarbij de tegenprestatie van de bouwkavels (€250.000,-) zoals bedoeld in de interim omgevingsverordening wordt geboden. De LIR is in deze ontwikkeling dus niet van toepassing en voor het bedrag wat gehanteerd wordt is men niet verplicht aan de bedragen van de LIR gehouden. Zie ook de reactie onder punt 1 en 2.

13. Het uitzicht vanaf perceel H 929 kent een blikveld over het beekdal wat verminderd wordt door het voorliggende plan;

Reactie:

Het voorliggend plan heeft inderdaad impact op het zicht over het beekdal. Daar de ligging tegen het bestaand stedelijke gebied maakt dat er sprake is van een kernrandzone als bedoeld in de Interim omgevingsverordening. Op basis daarvan kan gesteld worden dat functies mits passend in het landschap en goed ingepast niet uitgesloten worden. Ook is er voor de gronden binnen het plangebied sprake van een bebouwingsconcentratie op basis waarvan ook sprake is van een ontwikkelperspectief.

Voorstel:

Regels oud:

6.5.3 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' voor de locatie waarop de bijlage betrekking heeft overeenkomstig bijlage 5 en 6 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting sloop' is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.

6.5.5 Voorwaardelijke verplichting intrekking omgevingsvergunning

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' aan Hoek 8 is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Regels nieuw:

Artikel 6.5.3. Voorwaardelijke verplichting 1

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' is eerst toegestaan nadat:

- d. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming '[Groen - Landschappelijke inpassing](#)' overeenkomstig bijlage 5 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- e. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.
- f. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Artikel 6.5.4. Voorwaardelijke verplichting 2

Het gebruik van de gronden voor '[Wonen](#)' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' is eerst toegestaan nadat

- d. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming '[Groen - Landschappelijke inpassing](#)' overeenkomstig bijlage 6 en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- e. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden overtollige bebouwing, zoals aangeduid op het landschappelijke inpassingsplan, opgenomen in bijlage 5 is gesloopt.
- f. gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden de omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren onherroepelijk is ingetrokken.

Artikel 6.5.5. Voorwaardelijke verplichting 1 en 2

Het gebruik van de gronden voor '[Wonen](#)' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1 en overige zone – voorwaardelijke verplichting - 2' is eerst toegestaan nadat:

- b. Het eigendom van een gedeelte van het perceel (landbouwgrond) gelegen nabij Hoek (ongenummerd) te Duizel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie H, nummer 1342, ter grootte van circa 2.00.00 ha, zoals nader aangeduid op bijlage 7 aan de gemeente Eersel om niet is overgedragen middels een notariële akte gevolgd met een inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Verbeelding oud:



Verbeelding nieuw:



= overige zone – voorwaardelijke verplichting 1 ipv overige zone – voorwaardelijke verplichting sloop



= overige zone – voorwaardelijke verplichting 2

Ambtshalve wijziging 1

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van de belang dat regenwater wordt opgevangen en niet direct via de riolering wordt geloosd. Om daarover afspraken over vast te leggen is een standaard voorwaardelijk verplichting opgesteld door de gemeente Eersel. Omdat deze nu nog geen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan stellen wij voor deze passage ambtshalve toe te voegen.

Voorstel

Artikel 3.3.2. Voorwaardelijke verplichting

Te vervangen door:

Artikel 3.3.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Nieuw toegevoegd:

Artikel 3.3.3. voorwaardelijke verplichting waterberging

Het is verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.2. te gebruiken indien de waterberging niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De bergingsopgave wordt daarbij gebaseerd op 0,06m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.

Ambtshalve wijziging 2

De titel van bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is onjuist. Nu is de titel 'LIR-berekening' maar het document zelf is een uitwerking van de tegenprestatie en geen berekening op basis van Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Voorstel

De titel van bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan te vervangen voor 'Tegenprestatie herbestemming Hoek 8 en ong. Duizel'