



**Nota beoordeling zienswijze bestemmingsplan
“Buitengebied, herziening Meervan 6-6a te
Vessem”**

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
31 maart 2022***

ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Meerven 6-6a te Vessem” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 26 januari 2022.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 15 december 2021 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Ook heeft publicatie plaatsgevonden in de Hint. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze is in voorliggende nota van zienswijzen samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

De cliënt van de indiener heeft een agrarisch bedrijf aan de Meerven 8 in Vessem. Veranderingen in de omgeving kunnen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering maar ook omgekeerd (omgeving kan gevolgen ondervinden van de bedrijfsvoering). Cliënt geeft aan dat hij niet is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan. De belangen van de cliënt zijn niet gehoord bij de totstandkoming en inhoud van het bestemmingsplan. Mogelijke toekomstplannen van het bedrijf zijn hierdoor niet in beeld bij de gemeente.

De consequenties voor het bedrijf als gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende in beeld gebracht en raken de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Volgens de visie Buitengebied 2.0 ligt de locatie in het agrarisch overgangsgebied. Hier ligt het primaat bij het agrarisch gebruik en het behoud van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector moeten hier doorslaggevend zijn bij de toetsing van functieveranderingen. Deze toets moet uitgevoerd worden bij een functieverandering in de nabijheid van agrarische bedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en de consequenties voor de omgeving zijn niet of onvoldoende in beeld gebracht.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat het agrarische bedrijf de reden is waarom gekozen wordt voor een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Het lijkt erop dat de beoogde ontwikkeling (woningbouw) afhankelijk wordt gemaakt van de ontwikkelingen op het perceel en bedrijf van cliënt. Cliënt voelt zich hierdoor geremd in zijn bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is enkel mogelijk als het bedrijf wordt bevroren, aangepast of gestaakt. Cliënt wordt hierdoor in zijn belangen geschaad. De keuze voor een wijzigingsbevoegdheid leidt ertoe dat de onzekerheid voortduurt totdat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Een wijzigingsbevoegdheid moet ook in de tijd gezien enige realiteitswaarde hebben zodat binnen de werkingsduur van het bestemmingsplan ontwikkelingen te verwachten zijn. In tijd gezien lijkt deze realiteitswaarde beperkt.

Voor geurhinder dient sprake te zijn tussen voldoende afstand tussen een veehouderij en een woning. Hierbij dient buiten de bebouwde kom een afstand van ten minste 50 meter gehanteerd te worden tussen het geurgevoelige object en de veehouderij. De wijzigingsbevoegdheid lijkt op geen enkele wijze rekening te houden met deze afstandsnorm.

Om de realiteitswaarde van een dergelijke wijziging te kunnen bepalen is het mogelijk om al bij vaststelling van voorliggend ontwerp bestemmingsplan inzicht te verkrijgen in de te verwachten bodemkwaliteit en aanwezige archeologische waarden. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid kan op basis van deze informatie nader worden bepaald. Dit inzicht ontbreekt op dit moment. Dit kan ook gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan omdat saneringskosten of archeologische kosten mogelijk niet opwegen tegen de opbrengsten.

De wijzigingsbevoegdheid stelt dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. De inpassing maakt al onderdeel uit van de planregels van het moederplan. Hieruit lijkt het alsof het wijzigingsplan al in 'kannen en kruiken' is. Dit vermoeden wordt verder gevoed door de regels waarin al gesproken wordt over een bestemming Wonen. Hiervoor moet echter eerst de agrarische bestemming worden gewijzigd.

Aanleg, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing is onvoldoende geborgd in de regels. Dit kan worden geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

In het kader van de natuurontwikkeling in het gebied Levende Beerze hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden. Hierbij is uitgesproken dat verdere verstening richting de beek onwenselijk is. Voorliggend bestemmingsplan maakt (nieuwe) verstening op termijn wel mogelijk. De mogelijke bouw van twee langgevelboerderij is in tegenspraak met hetgeen is gezegd tijdens de bijeenkomsten.

Ontvankelijkheid:

Op 25 januari 2021 is door indiener een pro forma zienswijze ingediend. Deze pro forma zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b. Op basis hiervan is door de gemeente de mogelijkheid gegeven om uiterlijk op 15 februari 2022 een aanvulling te geven op de pro forma zienswijze. De aanvulling hierop is op 15 februari ontvangen, binnen de gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Bij het opstellen van het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan in 2012 zijn alle inwoners uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkeling en de toekomst van hun leefomgeving. Tijdens de participatieavond is Meervan 6-6a als transformatielocatie aangewezen.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze is in 2019, bij het opstellen van het gebiedsplan, wederom de streek uitgenodigd om invulling te geven aan de transformatie van de Meervan 6-6a. Het is een persoonlijke keuze dat de eigenaar van de veehouderij aan de Meervan 8 geen gebruik heeft gemaakt van deze uitnodiging.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Meervan 8 in Vessem. Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn op de locatie Meervan 6-6a immers geen bedrijfswoningen meer toegestaan en is enkel sprake van agrarische grond zonder bouwvlak. Als men gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid moet het effect op het bedrijf inzichtelijk gemaakt worden. Op dit moment is geen sprake van effecten maar is juist sprake van een gunstiger scenario voor Meervan 8. De bedrijfswoningen op de locatie Meervan 6-6a zijn na vaststelling van het bestemmingsplan "wegbestemd". Dit betekent dat ook niet meer getoetst hoeft te worden aan deze bedrijfswoningen, die niet tot de inrichting van Meervan 8 horen. Dit is dus gunstig voor eventuele ontwikkelingen op de locatie Meervan 8. Van belang is wel dat de locatie ligt in het gebied waar de gebiedsontwikkeling van de Levende Beerze plaats vindt, het intensiveren van agrarische activiteiten past niet binnen de doelen die vanuit deze gebiedsontwikkeling zijn bepaald.

Het bedrijf aan de Meervan 8 maakt het op dit moment niet mogelijk om op de locatie aan de Meervan 6-6a twee burgerwoningen te realiseren. Pas wanneer het bedrijf wordt beëindigd/gewijzigd of bij een andere invulling van de locatie ontstaan mogelijkheden om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Om een doorkijk te geven naar de toekomst van de locatie wanneer herontwikkeling mogelijk is, is door de initiatiefnemer van het plan gekozen om het bestemmingsplan te herzien, waarin wordt aangegeven hoe de toekomstige invulling van de locatie eruit zal zien. Dit is bedoeld om de omgeving duidelijkheid te geven over de toekomstige invulling.

De locatie ligt inderdaad in agrarisch overgangsgebied volgens de Visie buitengebied 2.0. In deze gebieden ligt het primaat bij het agrarisch gebruik maar er bestaan ook mogelijkheden voor functiemenging bijvoorbeeld bij VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) of in bebouwingsconcentraties. De locatie Meervan 6 is een VAB en ligt in een bebouwingsconcentratie. Hier ontstaan dus mogelijkheden voor functiemenging. De veehouderij aan de Meervan 8 wordt niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden omdat de gevoelige bestemmingen (de bedrijfswoningen) worden wegbestemd in het plan.

Wanneer de veehouderij aan de Meervan 8 blijft voortbestaan is invulling van de locatie Meervan 6-6a met twee woningen niet mogelijk. Voor geurhinder moet inderdaad sprake zijn van voldoende

afstand tussen een woning en een veehouderij. In het bestemmingsplan is ook niet gesteld dat binnen 50 meter van de veehouderij aan de Meervan 8 woningen gerealiseerd worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfswoningen om te schakelen naar burgerwoningen. Wanneer het huidige bestemmingsplan niet herzien wordt is op de locatie omschakelingen mogelijk van de twee bedrijfswoningen, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In dat geval dient de eigenaar van de locatie Meervan 8 bij eventuele ontwikkelingen rondom zijn bedrijf wel rekening te houden met deze bedrijfswoningen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Meervan 6-6a te Vessel" is dit niet meer nodig.

De locatie is inmiddels gesaneerd. De initiatiefnemer is zich bewust van het feit dat onderzoeken kosten met zich mee brengen en dat de gemaakte kosten wellicht niet (volledig) worden terug verdiend. In het kader van de sanering van de locatie zijn wel verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De eindconclusie is dat er geen ernstige bodemverontreinigingen zijn en dat de bodem geschikt is voor elk gebruik.

De landschappelijke inpassing, die onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan, is opgenomen in het grotere plan voor de gebiedsontwikkeling Levende Beerze. Dit betreft het projectplan 'Herinrichting Kleine Beerze'. Partijen die bezig zijn met de uitvoering van de gebiedsontwikkeling kiezen ervoor om een deel van de landschappelijke inpassing alvast te realiseren ondanks dat op dit moment geen invulling gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheden. Een deel van de gronden van Meervan 6-6a wordt toegevoegd aan het Natuurnetwerk Brabant als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze.

In de regels wordt de bestemming 'Wonen' benoemd als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is de meest logische bestemming wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden.

In het bestemmingsplan is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit komt omdat niet direct gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheden. Er kan dus op dit moment geen koppeling gemaakt worden tussen de nieuwe woningen op basis van de wijzigingsbevoegdheden en de landschappelijke inpassing. Wanneer gebruik gemaakt kan worden van de landschappelijke inpassing zal wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden. De landschappelijke inpassing wordt in dit geval al deels gerealiseerd via het projectplan waterwet voor het beekherstel.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden. Verstening richting de beek is inderdaad onwenselijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft sanering van een agrarisch bedrijf, het robuust landschappelijk inpassen en het ontwikkelen van twee woningen met een wijzigingsbevoegdheid. De sanering van het agrarisch bedrijf levert een aanzienlijke ontstening op in het gebied. Bovendien wordt de nieuwe bebouwing meer geclusterd rondom het Meervan en reikt deze minder ver het landschap in richting de Kleine Beerze. Er is dan ook geen sprake van verdere verstening richting de beek maar er is juist een afname van de hoeveelheid verharding. Daarnaast is de milieulast van twee woningen aanzienlijk lager dan het voormalige agrarisch bedrijf richting de nabij gelegen delen van het Natura 2000-gebied Kempenland-west.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.