

# **Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Maliskampsestraat 53'**

## **Het plan**

Voor het perceel aan de Maliskampsestraat 53 bestaat het voornemen een viertal vrijstaande woningen op te richten volgens het boerenerfprincipe. Naast woningbouwontwikkeling zal het geheel landschappelijk ingepast worden en vindt er natuurcompensatie plaats nabij de Kleine Wetering en ten oosten van de T.M. Kortenhorstlaan. Het perceel Maliskampsestraat 53 is bestemd als 'Agrarisch-bedrijf'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## **De procedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 8 juni 2020, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de provincie en het waterschap.

## **Inspraak**

Gedurende de inzagetermijn zijn twee inspraakreacties ontvangen. De namen en adressen van insprekers zijn in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet openbaar beschikbaar. In dit eindverslag wordt daarom gesproken van inspreker 1 en 2. De inspraakreacties zijn wel integraal beschikbaar gesteld aan het college en de raad.

- Inspreker 1 heeft op 15 juni 2020 een digitale inspraakreactie ingediend via het daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde indieningsformulier;
- Inspreker 2 heeft op 10 juli 2020 (ontvangen op 14 juli 2020) een schriftelijke inspraakreactie ingediend.

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: elke inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreactie wordt cursief voorzien van een gemeentelijk reactie.

#### Inspreker 1:

Inspreker uit zijn zorgen over het verdwijnen van het karakter van agrarische landschappen welke Maliskamp zo kenmerken. Waarom niet de agrarische bestemming gehandhaafd en is deze herbestemming voor woningbouw noodzakelijk? Is onderzocht of een agrarische bestemming in welke vorm dan ook (economisch rendabel) kan worden gehandhaafd? Inspreker wenst dat de harmonie tussen wonen en agrarische landbewerking gehandhaafd blijft en dat deze ontwikkeling in ieder geval niet leidt tot nog meer functieveranderingen van andere landbouwgronden. Inspreker vraagt om hiervoor waarborgen op te nemen in dit plan ter bescherming van toekomstige ontwikkelingen.

#### Gemeentelijke reactie

Het beoogde perceel betreft een voormalig veehouderijbedrijf dat, gelet op de nabijheid van de kern Maliskamp, geen doorgroeimogelijkheden heeft op de huidige locatie. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant is het agrarisch gebied rondom Maliskamp aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'verstedelijking afweegbaar'. Het provinciale beleid geeft met de eerstgenoemde aanduiding aan dat voortzetting en/of uitbreiding van agrarische bedrijven nabij milieugevoelige functies, waaronder wonen niet gewenst is. Het handhaven van agrarische activiteiten op het betreffende perceel is om deze reden niet passend meer. De Interim omgevingsverordening maakt het onder voorwaarden mogelijk om agrarische bouwvlakken te transformeren naar een woonfunctie. Het huidige bouwvlak van het voormalig agrarische erf vormt het uitgangspunt, waarbij het intrekken van de milieuvergunning, het slopen van de voormalige bebouwing en asbestsanering uitgangspunt zijn. Met de transformatie van agrarisch erf naar boerenerf met 4 woningen wordt tevens een investering gedaan in de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende karakteristieke en kleinschalige kampenlandschap, natuurontwikkeling langs de Kleine Wetering en ten oosten van de T.M. Kortenhorstlaan. Het natuurgebied langs de Kleine Wetering wordt daarbij toegankelijk gemaakt voor wandelaars. Ontwikkeling van de agrarische omliggende gronden tot andere functies is niet aan de orde, deze behouden hun agrarische functie.

#### Inspreker 2:

Inspreker heeft diverse opmerkingen en vragen opgenomen. Ten aanzien van de planregels vraagt inspreker zich af of het klopt dat voor de landschappelijke inpassing, waaronder het afgraven van een poel, nog een aparte vergunning moet worden aangevraagd. De tweede vraag is gericht op de toelichting, onderdeel 4.2.2. Hierin wordt het bestemmingsplan getoetst aan de provinciale Interim omgevingsverordening. Inspreker vraagt zich af of de gevraagde ontwikkelingsvisie onderdeel uit mag maken van de toelichting van dit bestemmingsplan of een apart vastgesteld gebiedsvisie moet zijn.

Mede in relatie tot de provinciale investeringsregeling vraagt inspreker een toelichting op de gehanteerde rekensystematiek. Waarom wordt een korting opgenomen vanwege de verplichting tot inpandige bijgebouwen en waar wordt de hoogte van deze korting op gebaseerd? Waarom worden de sloopkosten en verwijderingskosten meegerekend terwijl er geen stallen en voorzieningen aanwezig zijn? Zijn de waardedaling van de gronden en de inrichtingskosten van diezelfde gronden à € 4,- per m<sup>2</sup> een standaard normbedrag? Waarom wordt er bij de waardedaling van de gronden geen onderscheid gemaakt tussen de gronden binnen het huidige agrarische bouwvlak en de landbouwgronden?

Over het beeldkwaliteitsplan stelt inspreker twee vragen. Inspreker vraagt zich af hoe de oppervlakte van het bouwvlak zich verhoudt tot de maximale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> en vastgelegde goot- en nokhoogte. En aanvullend vraagt inspreker welke mogelijkheden er zijn om vergunningsvrij vrijstaande bijgebouwen op te richten.

Inspreker vraagt zich voorts af op welke wijze en op welk moment de sanering van asbest moet plaatsvinden zoals aangekondigd in de uitgevoerde onderzoeken? Op grond van de uitkomsten van de uitgevoerde quick scan flora en fauna vraagt inspreker wanneer en hoe de daarin aangekondigde veldinventarisatie zal worden uitgevoerd.

#### Gemeentelijke reactie

- *Vergunningplicht*

*Voor de werkzaamheden die samenhangen met het verwezenlijken van de landschappelijke inpassing en het verharden van de inritconstructie is in de natuurbestemming een uitzondering opgenomen en is geen omgevingsvergunning vereist. Indien grondwerkzaamheden plaatsvinden op gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en de daarin genoemd ondergrenzen voor de diepte en oppervlakte van de werkzaamheden worden overschreden, is er een omgevingsvergunning vereist.*

- *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov)*

*Bij de actualisatie van de lov in april 2022 zijn aan afdeling 3.7 (Maatwerkbepalingen, voorheen Toepassing rood voor groen) de artikelen 3.77 en 3.78 toegevoegd. De beoogde herontwikkeling op het perceel Maliskampsestraat 53 wordt mogelijk gemaakt met artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Eén van de voorwaarden die daarvoor is opgenomen dat de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals bedoeld in artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting. In de toelichting op artikel 3.77 staat het volgende:*

*“Bij de toepassing van maatwerkbepalingen in het landelijk gebied is het belangrijk na te denken of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en vergemakkelijkt de afweging bij de toepassing van maatwerkbepalingen. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang.*

*De ontwikkelingsrichting kan een (omgevings)visie zijn, maar dat hoeft niet. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen als onderbouwing van het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen of als ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning. Het gaat echter wel altijd om een gebied in zijn geheel en niet alleen om het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt en diens directe omgeving.”*

*In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de visie op de ontwikkelingsrichting van de bebouwingsconcentratie Maliskampsestraat gegeven. Met deze visie wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de artikelen 3.77 en 3.78 van de lov.*

- *LIR-berekening*

*Op 19 juli 2022 is door de provincie de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' vastgesteld. Met deze beleidsregel zijn bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie in artikel 3.78 van de lov gelijke uitgangspunten vastgesteld voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit.*

*De berekening voor Maliskampsestraat 53 is hierop aangepast en als bijlage opgenomen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De beantwoording van de vragen van de inspreker is op basis van deze beleidsregel.*

- 1. De bijdrage per woning is gerelateerd aan de bijdrage die door de provincie voor een Ruimte voor Ruimte woning wordt gevraagd, namelijk € 125.000,-.*
- 2. De door inspreker benoemde korting is niet opgenomen in de nieuwe beleidsregel en is uit de berekening gehaald.*
- 3. De stallen zijn reeds in een eerder stadium gesloopt. Vervroegde sloop heeft plaatsgevonden in verband met aanwezig asbest en uit veiligheidsoverwegingen. De toen uitgevoerde (aantoonbare) sloopwerkzaamheden mogen tegen een normbedrag per m<sup>2</sup> in de berekening worden ingebracht.*
- 4. Voor de bepaling van de waardedaling word gebruik gemaakt van normbedragen. Voor agrarische grond is het normbedrag € 7,5,- per m<sup>2</sup> en voor natuur € 1,5 per m<sup>2</sup>. De waardedaling bedraagt in totaal daarmee € 6,- per m<sup>2</sup>.*
- 5. Het agrarisch bouwvlak wordt ingezet als woongebied en kent daarmee een waardevermeerdering. De agrarische gronden zullen tot natuur worden getransformeerd en kennen daarmee een waardedaling. Als NNB-waardige natuur wordt ontwikkeld, kan de afwaardering van die gronden worden betrokken bij de tegenprestatie. Voorwaarde is wel dat deze gronden zich aansluitend bevinden bestaande natuurgebieden. De gronden aan de Maliskampsestraat 53 grenzen niet aan het NNB en de afwaardering kan niet als tegenprestatie worden opgenomen. De andere gronden grenzen wel aan het NNB. De waardedaling en de inrichting worden meegerekend in de berekening voor de landschapsinvestering, conform de nieuwe beleidsregel.*
- 6. De inrichtingskosten van de gronden zijn afgeleid van Stimuleringsregeling Landschap (STILA).*

- *Bouwmogelijkheden*

*Bij de hooimijtwoning kan het volledig benutten van de breedte en diepte van het bouwvlak in combinatie met de maximale goot- en bouwhoogte niet leiden tot een bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Bij de drie overige bouwvlakken is dat wel het geval. Omdat we de toekomstige perceeleigenaren enige flexibiliteit willen bieden in de positie en hoogte van de te bouwen woning is voor deze woningen op de verbeelding een maximum volume van 1000 m<sup>3</sup> opgenomen.*

*Vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht. Hiervoor geldt het landelijke Besluit omgevingsrecht (Bor);*

- *Asbestsanering*

*Zoals in paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is er in voldoende mate gesaneerd voor de functie wonen. Omdat asbest in de bodem vaak zeer heterogeen verspreid voorkomt, kan er plaatselijk nog wat asbest aanwezig zijn.*

*Ook op het perceel Maliskampsestraat 53 is dat het geval. Er zijn na sanering nog twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (Antea 2019 en Van Vleuten 2021), waarbij op het maaiveld een paar stukjes asbest zijn aangetroffen. De aangetroffen stukjes (zwerf)asbest zijn inmiddels verwijderd. Kleine (rest)deeltjes asbest vormen niet direct een gevaar. Voorafgaand aan de uitvoering van verdere werkzaamheden op het perceel zal een laatste maaiveldinspectie worden uitgevoerd en zichtbare deeltjes worden verwijderd.*

- *Veldinventarisatie flora en fauna*

*Bij het uitvoeren van het aanvullende onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten en de functionaliteit van het leefgebied is gewerkt volgens de richtlijnen in de voor verschillende soorten opgestelde Kennisdocumenten van BIJ12 en het landelijk vastgestelde vleermuisprotocol (opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdiervereniging en Netwerk Groene Bureaus, 2017).*

*Er is in het kader van het voorkomen van vleermuizen een viertal veldbezoeken gedaan door een gespecialiseerd bureau op 27-08-2019, 25-09-2019, 19-05-2020 en 23-06-2020 waarvan 2 in de nacht en 2 in de avond hebben plaatsgevonden. Verder zijn voor de huismus 2 gerichte veldbezoeken gedaan op 9 april en 20 april 2019. De resultaten zijn verwerkt in een activiteitenplan wat aan de Provincie is toegezonden als bevoegd gezag voor het verlenen van de ontheffing Wet natuurbescherming. Die aanvraag hebben wij op 20 mei 2020 gedaan en op 29 november 2020 hebben wij een positieve beschikking ontvangen voor zowel de sloop van de nog resterende bouwwerken als de bouw van 4 nieuwe woningen. Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden waarvan er 1 toeziet op het aanbrengen van voorzieningen in de nieuwe woningen. Aangezien de gemeente geen eigenaar zal zijn van de nieuw te bouwen woningen, hebben wij dit voorschrift als een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan onder verwijzing naar de vergunning die als bijlage 2 aan de regels is toegevoegd. Uiteraard is paragraaf 5.11 van de toelichting ook aangevuld met de meest recente informatie.*

#### Conclusie

Als gevolg van deze inspraakreactie is het plan op de volgende onderdelen aangepast:

- ➔ Regels 3.3 onder b aangevuld, zodanig dat voor de aanleg van de inrit en de inrichting van de drie natuurgebieden geen omgevingsvergunning is vereist
- ➔ Regels 5.4.3 aangevuld met een voorwaardelijke verplichting tot uitvoering en instandhouding van de maatregelen die zijn opgenomen in het ontheffingsbeschikking. De ontheffingsbeschikking is als bijlage bij de regels opgenomen
- ➔ De rapporten van recentere bodemonderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen bij de toelichting
- ➔ De toelichting is aangepast op bovenstaande aanpassingen

#### **Vooroverleg**

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

#### Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het plan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft ons per e-mail op 11 juni 2020 gevraagd om de omschrijving van het beleid inzake de leggerwatergang aan te vullen en de tekst over de Keur/beleid aan te passen conform de nieuwste regels.

#### Gemeentelijke reactie

*In de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 5.9 aangepast en aangevuld. Deze aanpassingen hebben verder geen inhoudelijke consequenties voor het planvoornemen.*