



Gemeente Veghel

ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'LANDELIJK GEBIED, HERZIENING HAM 6'



Gemeente Veghel

College B&W 27 augustus 2013

Gemeenteraad 3 oktober 2013



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. DE PROCEDURE.....	4
3. ZIENSWIJZEN	4
4. DE ONTVANKELIJKHEID.....	4
5. LEESWIJZER	4
6. INHOUD VAN EN COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZE	5
7. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	10
8. CONCLUSIE EN ADVIES	10



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herziening Ham 6' is een bestemmingsplan in de zin van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een landgoed aan de Ham 6 te Erp. Het ontwerp bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vervangt het ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

2. De procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is op 6 februari 2013 gepubliceerd in de plaatselijk dag- en weekbladen en de Staatscourant. Het ontwerp heeft vervolgens vanaf 7 februari 2013 gedurende zes weken tot en met 21 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierbij is de gelegenheid geboden tijdens deze periode een zienswijze op het plan in te dienen.

3. Zienswijzen

Zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend door:

1. Heemkundekring Vehchele, dhr. J. van Boxmeer en mevr. C. Lunenburg, Bouwmeesterstraat 3, 5462 CP te Veghel, d.d. 19 februari 2013;
2. Van der Heijden Rentmeesters, namens de heer en mevrouw A. Delisse en de heer P. Delisse, Rijksweg 16a-1, 5268 ZH te Helvoirt, d.d. 21 maart 2013.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen. De zienswijzen zijn respectievelijk op 19 februari en 21 maart 2013 ingekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie wordt een overzicht gegeven van de voorgestelde ambtelijke wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.



6. Inhoud van en commentaar op de zienswijze

1. Zienswijze Heemkundekring

Reclamant stelt dat in artikel 5 'Waarde-archeologie' van de regels een verkeerde verstoringsdiepte à 50 cm is opgenomen (artikel 5.2 lid c sub 3, artikel 5.3.1 lid a en g). De verstoringsdiepte dient 30 cm te zijn conform het vastgestelde Handboek Bestemmingsplannen Veghel (23-02-2010), conform een tweetal uitspraken van de Raad van State en conform een 12-tal vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Veghel.

Op 9 april 2013 is het Handboek Bestemmingsplannen Veghel vastgesteld. Hierin is een verstoringsdiepte à 30 cm opgenomen. Het bestemmingsplan zal aangepast worden. In de regels wordt in artikel 5 'Waarde-Archeologie' een verstoringsdiepte à 30 cm opgenomen.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt gegrond.

2. Zienswijze Van der Heijden Rentmeesters

Reclamant stelt dat door de landgoedontwikkeling aan de Ham 6 de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf (melkrundveehouderij) aan de Ham 3 beperkt wordt. Reclamant draagt hiervoor onderstaande punten aan:

1. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het rijksbeleid en het provinciale beleid. Reclamant stelt dat het beleid is gericht op het feit dat de ontwikkelingsmogelijkheden van volwaardige agrarische bedrijven niet beperkt mogen worden.

Zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijkniveau. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk op basis van de landgoedregeling, zoals opgenomen in artikel 11.5 van de Verordening ruimte. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn daarnaast geen zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant.

Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van volwaardige agrarische bedrijven is onlangs nieuw beleid vastgesteld door de provincie Noord-Brabant. Met ingang van 31 mei 2013 is de wijzigingsverordening 'Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In de gewijzigde verordening is opgenomen dat grondgebonden agrarische bedrijven (met vee) tegenwoordig tot maximaal 1,5 hectare mogen uitbreiden. Dit betekent dat voor het bedrijf van de reclamant aan de Ham 3 op basis van het provinciale beleid er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. In de huidige situatie omvat het bedrijf namelijk circa 2,0 ha. Uitbreiding op basis van het nieuwe provinciale beleid is niet meer mogelijk, omdat het bedrijf in de huidige situatie groter is dan de maximale uitbreidingsmaat van 1,5 ha. Eventuele uitbreiding van bedrijfsbebouwing is alleen nog onder voorwaarden mogelijk binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Indien het bedrijf binnen het bestaande agrarisch bouwvlak wil uitbreiden (bv. dieraantallen) dan blijft de vaste afstand van tenminste 50 meter voor melkrundvee en jongvee ingevolge artikel 4 lid 1, van de Wet Geurhinder en Veehouderij van toepassing.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.



2. Reclamant stelt dat door de ontwikkeling aan de Ham 6 het areaal aan agrarische gronden in de directe omgeving van het bedrijf af neemt. Reclamant stelt dat het areaal agrarische grond al is beperkt door fysieke grenzen en bestaande niet-agrarische activiteiten. Een verdere inperking is ongewenst.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een landgoed mogelijk, inclusief de daar bijbehorende natuurbestemming. Hiervoor wordt de bestaande agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'Wonen-landgoed' en 'Natuur-landgoed'. Het areaal aan agrarische gronden neemt hiermee af. Echter, zijn deze gronden niet in eigendom van de reclamant en heeft daarmee geen belang bij deze gronden. Daarnaast zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf van de reclamant op basis van het vigerende beleid, zie hiervoor beantwoording nummer 1.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

3. Reclamant stelt dat rekening gehouden dient te worden met een verdere verduurzaming van de agrarische productie. Concreet voor de melkrundveehouderij betekent dit: rekening houden met een toename van het grondareaal. Bij voorkeur in de directe omgeving. De ontwikkeling aan de Ham 6 houdt dit tegen.

Zie beantwoording nummer 1 en 2.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

4. Reclamant heeft bezwaren tegen het feit dat de landgoedontwikkeling is gesitueerd aan de oostzijde van de Ham. Dit stuit op bezwaren omdat juist aan deze zijde het zwaartepunt van de melkrundveehouderij is gelegen en beperkt daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Zie beantwoording nummer 1. De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Ham 3 worden niet beperkt door de landgoedontwikkeling op het perceel aan de Ham 6, maar door het vigerende beleid op provinciaal niveau.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze op dit punt ongegrond.

5. Reclamant stelt dat er geen noodzaak is om het perceel aan de oostzijde bij de ontwikkeling te betrekken. Reclamant geeft aan dat het niet gaat om een aaneengesloten stuk (afgescheiden door de openbare weg). Daarnaast is een gebruik bedacht als weiland, waarvoor een wijziging van de huidige agrarische bestemming niet noodzakelijk is.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan het vigerende beleid (hoofdstuk 3). De voorgenomen ontwikkeling aan de Ham 6 is mogelijk op basis van de landgoederenregeling, zoals opgenomen in artikel 11.5 van de Verordening ruimte. Hierin is o.a. opgenomen dat het landgoed een omvang van ten minste 10 ha moet hebben en bebouwing dient zoveel mogelijk geconcentreerd te zijn. Hier voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.



6. Reclamant is het niet eens met de aanleg van de poel. Onduidelijk is hoe diep de poel zal worden. Reclamant vreest voor verdroging en/of risico van vernatting en een toename van insecten die ziekten kunnen verspreiden onder het vee.

De zienswijze is niet ruimtelijk relevant. De diepte van een poel wordt niet in een bestemmingsplan bepaald / geregeld. Bij de aanleg van de poel dient de initiatiefnemer een ontgrondingsvergunning aan te vragen. Voor kleinere ingrepen is een melding vaak voldoende. Voorwaarde hiervoor is wel dat niet meer dan 15.000 kubieke meter grond wordt vergraven en dat men niet dieper dan drie meter graaft. Ook moet worden voldaan aan de voorwaarden die in artikel 10 van de verordening Ontgrondingen staan.

De aantrekking van eventuele muggen door de aanleg van de poel wordt als nihil beschouwd evenals een negatief effect op de gezondheid (natuurlijk aanwas fauna). Het bedrijf is namelijk gevestigd op ongeveer 100 meter vanaf de te ontwikkelen de poel en de vijver wordt daarnaast omringd door knotwilgen, waardoor de kans op mogelijke muggen elders nihil zal toenemen.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

7. Reclamant stelt dat de situering van het landgoed aan de oostzijde van de Ham niet getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Reclamant stelt dat dit gedeelte louter bij de planontwikkeling is betrokken in verband met de eigendomssituatie. Indien de ontwikkeling aan de westzijde zou plaatsvinden, stuit dat aanmerkelijk op minder bezwaren.

Zie beantwoording nummers 1 en 5.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

8. Reclamant stelt dat er geen belang is bij het aansluiten op de bebouwingscluster Ham 5 en 7 ten aanzien van cultuurhistorie en historie. Daarnaast is er geen enkele aantasting van enige waarde van dit bebouwingscluster aan de orde.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven behoren Ham 5 en 7 tot een cultuurhistorisch waardevolle bebouwingscluster. Bij de planontwikkeling aan de Ham 6 is aangesloten op de uiterlijke verschijningsvorm en stedenbouwkundig gezien op dit bebouwingscluster en wordt daarmee versterkt. Aantasting van het bebouwingscluster is inderdaad niet aan de orde, zoals reclamant stelt.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

9. Reclamant is het niet eens ten aanzien van het gestelde in het bestemmingsplan dat de milieuzonering geen belemmering vormt. Hierin is alleen de huidige situatie en niet de toekomstige situatie van de melkrundveehouderij meegenomen. De nieuwe bestemmingen vormen een risicofactor voor de uitbreiding van het bedrijf. De afstand tussen het bedrijf en de ontwikkelingslocatie bedraagt 160 meter, welke afstand bij verdere uitbreiding van het bedrijf al snel te klein zal blijken.



Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de ontwikkeling geen milieubelemmeringen veroorzaakt en/of waarden aantast. Uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de Ham 3 zijn niet meer aanwezig, zie hiervoor beantwoording nummer 1.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

10. Reclamant vindt het niet begrijpelijk dat er gekozen is voor de bestemming 'Wonen-landgoed' in plaats van 'Plattelandswoning-landgoed'. Reclamant verwijst hiervoor naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten. Reclamant stelt dat de regeling beoogt op langere termijn te voorkomen dat agrarische bedrijven worden beperkt. Reclamant heeft geen bezwaar aan het toekennen van de status plattelandswoning.

Conform de Wet plattelandswoningen wordt onder een plattelandswoning verstaan: "een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorende tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf". In onderhavig geval is geen sprake meer van een bedrijfswoning. De 'voormalige' bedrijfswoning zal namelijk worden gesloopt, waardoor geen sprake kan zijn van een plattelandswoning.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

11. Reclamant vindt het niet begrijpelijk waarom de bouw van een koetshuis van 1500 m³ wordt toegestaan. Reclamant stelt dat de omvang niet passend is in de omgeving en het veroorzaakt een te grote bouwmassa. Reclamant geeft aan dat het niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van artikel 11.5 van de Verordening ruimte is het mogelijk 2 woningen op te richten. De initiatiefnemer heeft echter niet de intentie om twee woningen te realiseren, maar hij heeft wel gebruik gemaakt van de massa "rood". Dat houdt in dat er één woning wordt gerealiseerd met een maximale inhoudsmaat van 1.500 m³. Daarnaast wordt, in plaats van een tweede woning, een koetshuis gerealiseerd (ondergeschikt gebouw) met een maximale inhoudsmaat van 1.500 m³. Het gebouw wordt ingezet ten behoeve van de opslag van machines en materiaal. Het oprichten van het koetshuis voldoet daarmee aan het provinciale beleid. Daarnaast is het geheel landschappelijk ingepast.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

12. Reclamant is het niet eens met de gewenste ontwikkeling van Brabant Water om op de gronden van de reclamant activiteiten uit te voeren. Hiermee verliest reclamant agrarische grond. Het verlies van grond ten westen van de Ham is voor de reclamant alleen aanvaardbaar indien compensatie aan huis kan worden verkregen en geen verdere beperkingen ontstaan voor het bedrijf.

Brabant Water gaat een gedeelte van het plangebied beheren en wenst dit te gaan gebruiken ten behoeve van waterwinning. De definitieve inrichting buiten het 'huiskavel' en het perceel aan de oostkant van de Ham is reeds overlegd met Brabant Water. Voor het gedeelte van het plangebied dat Brabant Water wil gebruiken ten behoeve van waterwinning is nog geen vergunning (Waterwet) verleend. Daarom is de bescherming van het waterwingebied nog niet (rechtstreeks) in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Zodra de afweging heeft plaatsgevonden en de vergunning is verleend,



zal de beschermingszone en bijbehorende gebruiksbeperkingen juridisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Vooruitlopend is het onder voorwaarden aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de waterwinning mogelijk gemaakt. In het ontwerp bestemmingsplan zijn hierin niet de gronden van de reclamant betrokken. Om de waterwinning mogelijk te maken zal hiervoor een aparte procedure doorlopen moeten worden. Reclamant kan hierop een zienswijze indienen en/of bezwaar maken tegen de betreffende vergunning.

Gelet op het bovenstaande verklaren we de zienswijze op dit punt ongegrond.

13. Reclamant stelt dat door de natuurontwikkeling aan de Ham 6 risico's met zich meebrengen voor de bedrijfsontwikkeling van de reclamant in verband met het ontstaan van mogelijke beschermde diersoorten.

Uitbreiding van het bedrijf van de reclamant is niet mogelijk. Zie beantwoording nummer 1.



7. Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Buitengebied

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied wordt voor het plan aan de Ham 6 alvast aangesloten op dit plan. Naar aanleiding hiervan dienen onderstaande aanpassingen doorgevoerd te worden:

- a. Methodiek van het bestemmingsplan Buitengebied wordt overgenomen (inhoudelijk verandert het plan niet);
- b. Naamgeving van het plan wordt aangepast naar 'Buitengebied, herziening Ham 6';
- c. Aanpassen IMRO-code naar BU01aa050000BP2011;

8. Conclusie en advies

De zienswijzen worden deels gegrond verklaard (zie hoofdstuk 6 van deze nota). Het bestemmingsplan zal naar aanleiding hiervan aangepast worden, inclusief enkele ambtshalve wijzigingen (zie hoofdstuk 7). Het bestemmingsplan zal gewijzigd vastgesteld worden.