

ZIENSWIJZEN EN REACTIES OP ZIENSWIJZEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, 1^E ONTWIKKELPLAN'



Gemeente Veghel

College B&W: 1 maart 2016
Gemeenteraad: 7 april 2016



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. CONCLUSIE EN ADVIES	8



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e Ontwikkelplan' is een bestemmingsplan in de zin van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor 5 ontwikkelingen in het buitengebied van Veghel

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vervangt het ruimtelijk beleid zoals neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 16 december 2015 gepubliceerd in de plaatselijke dag- en weekbladen en de Staatscourant. Het ontwerp heeft vervolgens vanaf 17 december 2015 gedurende zes weken, dus tot en met 27 januari 2016, voor een ieder ter inzage gelegen. Hierbij is de gelegenheid geboden tijdens deze periode een zienswijze op het plan in te dienen.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

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 zienswijze is op 17 december 2015 ingekomen en is 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 wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.



6. Inhoud van en commentaar op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan niet inzichtelijk maakt op welke wijze de aanleg, het onderhoud en het beheer van de landschappelijke inpassing feitelijk en juridisch wordt geborgd. In het bijzonder vraagt reclamant aandacht voor de locatie Pater Visser slaan 13.

In het plan is volgens reclamant geen verantwoording opgenomen dat inzicht geeft in de (mate van) kwaliteitsverbetering. Ook is volgens reclamant onduidelijk hoe de kwaliteitsverbetering is geborgd en wordt zeker gesteld.

Ten aanzien van Pater Visser slaan 13 wordt geconstateerd dat aan de oostzijde van het plangebied, twee delen buiten het agrarisch bouwvlak worden gelaten. Dit geldt ook voor een smalle strook aan de west- en zuidzijde van het plangebied. Deze wijze van bestemmen leidt volgens reclamant eerder tot een bouwfiguur dan tot een bouwvlak/bouwblok. Reclamant verzoekt om het bouwvlak aan te passen en genoemde delen onderdeel uit te laten maken van het bouwvlak en ter planologische zekerstelling van de landschappelijke inpassing deze plandelen te voorzien van een aanduiding waarmee de landschappelijke inpassing wordt zeker gesteld.

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt per locatie gekeken naar het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Gezien de ingediende zienswijze is nog een keer gekeken naar de beoogde kwaliteitsverbetering. Hieronder volgt per locatie een reactie.

Abenhoefweg 3

De beoogde ontwikkeling op de locatie Abenhoefweg 3 voorziet in de splitsing van een karakteristieke langgevelboerderij. Met de splitsing blijft de karakteristieke langgevelboerderij behouden. Daarnaast wordt de langgevelboerderij voorzien van een landschappelijke inpassing.

Conform de regionale afspraken voor uitwerking en toepassing van het landschap is voor vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geen inpassing of tegenprestatie nodig.

Het behoud van de langgevelboerderij is zeker gesteld door een sloopverbod. Er is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen/veranderen.

De landschappelijke inpassing is extra. De aanleg, het onderhoud en het beheer is privaatrechtelijk geregeld middels een anterieure overeenkomst.



Bolst 1

De beoogde ontwikkeling op de locatie Bolst 1 voorziet in de aanleg van een waterbassin binnen een bestaand bouwvlak. Voor aanleg van teelt ondersteunende voorzieningen binnen een bestaand bouwvlak is geen kwaliteitsverbetering nodig.

Goordonk 3

De beoogde ontwikkeling op de locatie Goordonk 3 voorziet in de uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' boven de 1.500 m². Conform de regionale afspraken voor uitwerking en toepassing van het landschap is voor uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' boven de 1.500 m² kwaliteitsverbetering nodig.

In de huidige situatie heeft de planlocatie een bestemmingsvlak van ca. 2.300 m². De beoogde situatie voorziet in een bestemmingsvlak van ca. 2.770 m². Dit is een uitbreiding met ca. 470 m². Voor de bestemming 'Wonen' boven de 2.000 m² wordt gerekend met een grondprijs van € 20,- per m². Dit betekent een waardevermeerdering van € 15,- per m² (€ 20 - € 5 = € 15). De waardevermeerdering is 470 m² * € 15 = € 7.050,-. 20% hiervan moet worden gecompenseerd. Dit is een bedrag van € 1.400,-.

Voor dit bedrag wordt voorzien in landschappelijke inpassing. Er wordt een bestaande beukenrij doorgetrokken en er worden 9 fruitbomen aangeplant. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is niet verankerd in het bestemmingsplan. Er wordt voorgesteld dit alsnog te doen.

Morschehoef 19-19a

De beoogde ontwikkeling op de locatie Morschehoef 19-19a voorziet in de afsplitsing van een karakteristieke langgevelboerderij. Met de afsplitsing blijft de karakteristieke langgevelboerderij behouden. Daarnaast wordt de langgevelboerderij voorzien van een landschappelijke inpassing en worden bestaande bijgebouwen gesloopt.

Conform de regionale afspraken voor uitwerking en toepassing van het landschap is voor vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geen inpassing of tegenprestatie nodig.

Het behoud van de langgevelboerderij is zeker gesteld door de aanwijzing als gemeentelijk monument. Hierdoor is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen/veranderen. Daarnaast is de initiatiefnemer verplicht een restauratieplan voor de boerderij in te dienen bij de monumentencommissie, waaruit blijkt dat in ieder geval de nog aanwezige waarden versterkt worden. Wanneer overeenstemming is over het programma van eisen voor de restauratiewerkzaamheden, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Op deze manier wordt behoud van de cultuurhistorische waarde gegarandeerd.

De landschappelijke inpassing en de sloop van de bestaande bijgebouwen (overmaat) is extra. De sloop, de aanleg, het onderhoud en het beheer is privaatrechtelijk geregeld middels een anterieure overeenkomst.



Pater Visser slaan 13

De beoogde ontwikkeling op de locatie Pater Visser slaan 13 voorziet in de omschakeling van een niet-agrarische bestemming naar agrarisch grondgebonden bedrijf. Conform de regionale afspraken voor uitwerking en toepassing van het landschap is hiervoor (een berekening van de) kwaliteitsverbetering nodig.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft een berekening plaatsgevonden. Zie bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing van Pater Visser slaan 13.

Volgens de berekening is sprake van een waardevermeerdering van € 50.175,-. 20% hiervan moet worden gecompenseerd. Dit is een bedrag van € 10.035,-. Voor dit bedrag wordt voorzien in landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is niet verankerd in het bestemmingsplan. Er wordt voorgesteld dit alsnog te doen. Daarnaast wordt ook voorgesteld om het bouwvlak aan te passen, zodat alle erfverharding en –beplanting binnen het bouwvlak valt.

De aanpassing van het bouwvlak betekent een extra waardevermeerdering. Met het huidige beplantingsplan wordt ook deze waardevermeerdering gecompenseerd.



7. Conclusie en advies

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Er wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hieronder staan de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Planlocatie: Goordonk 3

Regels:

In artikel 5 wordt lid 5.4 'Specifieke gebruiksregels' toegevoegd. In dit lid wordt een strijdig gebruik bepaling en een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie onderstaand). Met de voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de initiatiefnemer (eigenaar) de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet aanleggen. En met de strijdig gebruik bepaling wordt geregeld dat de initiatiefnemer (eigenaar) de landschappelijke inpassing na aanleg in stand moet houden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het niet in stand houden van de landschapselementen conform het in bijlage 4 opgenomen beplantingsplan.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke inpassing)

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' overeenkomstig het bepaalde in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan als binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapselementen conform het in bijlage 4 opgenomen beplantingsplan zijn aangelegd.

Naast toevoeging van lid 5.4 wordt ook bijlage 4 toegevoegd aan de regels. Dit is het beplantingsplan behorende bij de planlocatie Goordonk 3.

Verbeelding:

Het bestemmingsvlak behorende bij Goordonk 3 wordt voor een deel voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing'. Dit betreft alleen het deel dat wordt vergroot.





Planlocatie: Pater Visser slaan 13

Regels:

In lid 3.4 wordt sublid 3.4.2 'Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke inpassing)' toegevoegd. Met deze voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de initiatiefnemer (eigenaar) de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet aanleggen. Daarnaast wordt ook een strijdig gebruik bepaling toegevoegd aan sublid 3.4.1 (zie d.). Met de strijdig gebruik bepaling wordt geregeld dat de initiatiefnemer (eigenaar) de landschappelijke inpassing na aanleg in stand moet houden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenactiviteiten, behoudens het bepaalde in lid 3.1;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten een bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het niet in stand houden van de landschapselementen conform het in bijlage 3 opgenomen beplantingsplan.

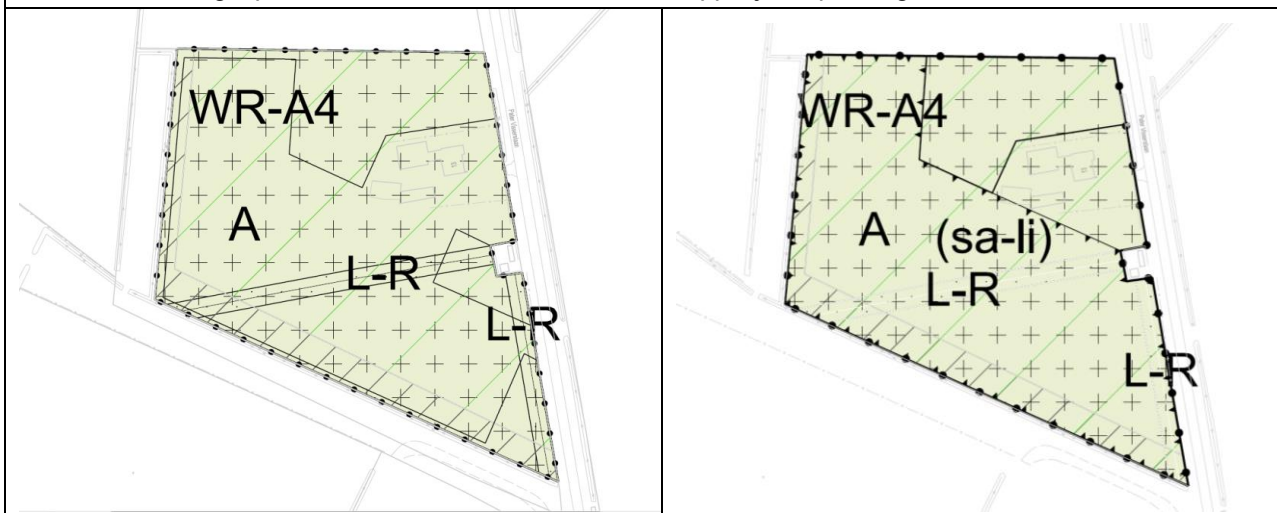
3.4.2 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke inpassing)

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan als binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapselementen conform het in bijlage 3 opgenomen beplantingsplan zijn aangelegd.

Naast toevoeging van lid 3.4.2 en d. onder sublid 3.4.1 wordt ook bijlage 3 toegevoegd aan de regels. Dit is het beplantingsplan behorende bij de planlocatie Pater Visser slaan 13.

Verbeelding:

Het bestemmingsvlak behorende bij Pater Visser slaan 13 wordt vergroot, zodat ook de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak valt. Ook wordt het bouwvlak voor een deel voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing'.





Gemeente Veghel
