

Nota van Zienswijzen

Wijzigingsplan Eendenkooistraat 15, Achtmaal

1. Inleiding

Het wijzigingsplan maakt de uitbreiding van een paardenhouderij aan de Eendenkooistraat 15 te Achtmaal mogelijk. Initiatiefnemers hebben besloten om gebruik te maken van de subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Hierdoor worden de huidige varkensstallen gesaneerd en zijn initiatiefnemers voornemens om op deze locatie een paardenhouderij voort te zetten en verder te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.8 uit het bestemmingsplan Buitengebied doorlopen. In het wijzigingsplan wordt de functieaanduiding 'Paardenhouderij' opgenomen, gelijktijdig wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd.

Het ontwerp wijzigingsplan "Eendenkooistraat 15 te Zundert" heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. *Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd.* Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

Indiener 1, provincie Noord-Brabant

Indiener 1, vanaf nu aangeduid als 'Provincie,' heeft een zienswijze ingediend bij brief van 12 januari 2024. De brief is op 15 januari 2024 ontvangen. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

1.1 Samenvatting

De landschappelijke inpassing is akkoord, behalve dan dat er in het landschapsplan weinig aandacht is besteed aan het cultuurhistorisch landschap en het terugbrengen van elementen. Wij verzoeken u dit aspect nog mee te nemen.

1.1 Beantwoording gemeente

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan en kwaliteitsverbetering conform de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt gesteld dat deze ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard dient te gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen, heeft de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan ingediend. De locatie is gelegen ter plaatse van een agrarisch landschap. De omgeving bestaat voornamelijk uit jonge ontginningen. Dit zijn en blijven open gebieden, begrensd door de randen van de naastliggende bos- en natuurgebieden, of door houtsingels en (laan) bomen. Op het perceel zijn rond de bedrijfswoning enkele bomen en een bestaande knip- en scheerheg gelegen.

In de toelichting zijn de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen voor kwaliteitsverbetering (art.3.29) en cultuurhistorische waarden (art. 3.58) van het landschap. In het landschappelijk inpassingsplan staat beschreven welke landschapselementen er aangebracht gaan worden op het perceel. Voor de toegepaste landschapselementen wordt er verwezen naar de Structuurvisie Buitengebied 2025, een verwijzing naar de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ontbreekt. Voor de volledige ruimtelijke onderbouwen moeten de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals beschreven in de toelichting van het wijzigingsplan, opgenomen worden in het landschappelijk inpassingsplan. De ruimtelijke onderbouwing in het landschappelijke inpassingsplan moeten aansluiten op de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Een omschrijving, het verband met het cultuurhistorisch landschap en het terugbrengen van elementen moeten worden meegenomen in de toelichting van het inpassingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het volgende in het wijzigingsplan te worden gewijzigd:

- Het inpassingsplan

1.1 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Een omschrijving in verband met het cultuurhistorisch landschap en het terugbrengen van elementen is meegenomen in de toelichting van het inpassingsplan. Hierbij is verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Tevens is het aangepaste inpassingsplan ook opgenomen als bijlage 1 behorende bij de regels.

1.2 Samenvatting

Volgens de provincie zijn de bouw mogelijkheden erg ruim en het bouwvlak erg groot. Er is ons inziens onvoldoende geborgd dat er in de toekomst niet meer bebouwing gerealiseerd wordt dan het inrichtingsplan voorschrijft. Er is een ruime regeling voor de realisatie van kassen en er is aangegeven in de bouwregels dat het volledige bestemmingsvlak mag worden bebouwd. We snappen dat dit afkomstig is vanuit het feit dat het een wijzigingsplan is en daarbij de regels van het moederplan blijven gelden, en dat in principe bij dit wijzigingsplan het bouwvlak even groot

blijft als het voorheen agrarische bedrijf. In die zin is wat dit plan doet wel binnen de gedachte van de beleidslijn en regels van Zundert, maar we zouden in dit geval wel geborgd willen zien dat niet het hele bouwvlak/bestemmingsvlak wordt bebouwd. De provincie verzoekt de gemeente daarom om het bestemmingsvlak verder te verkleinen dan de maximaal toegestane 1,5 hectare die het plan voorschrijft om zo de landschappelijke openheid te behouden en te borgen. Deze verkleining is een vereiste vanuit de interim-omgevingsverordening (zorgvuldig ruimtegebruik).

1.2 Beantwoording gemeente

Zoals beschreven in de zienswijze van de provincie, gelden de regels van het moederplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' op de planlocatie. In die zin wordt er niets gewijzigd aan het bouwvlak. Om de regels uit de interim-omgevingsverordening (zorgvuldig ruimtegebruik) te waarborgen stemmen wij in met een verkleining van het bouwvlak, zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Verder voorkomt de verkleining van het bouwvlak een toename aan verstening op het perceel. Met een verkleining van het bouwvlak voldoet het plan aan artikel 3.6 'Zorgvuldig ruimtegebruik' van de interim-omgevingsverordening. Tevens worden de mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen (TOV) uit de planregels geschrapt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het volgende in de regels van het wijzigingsplan te worden gewijzigd:

- De verbeelding (grens van het bouwvlak);

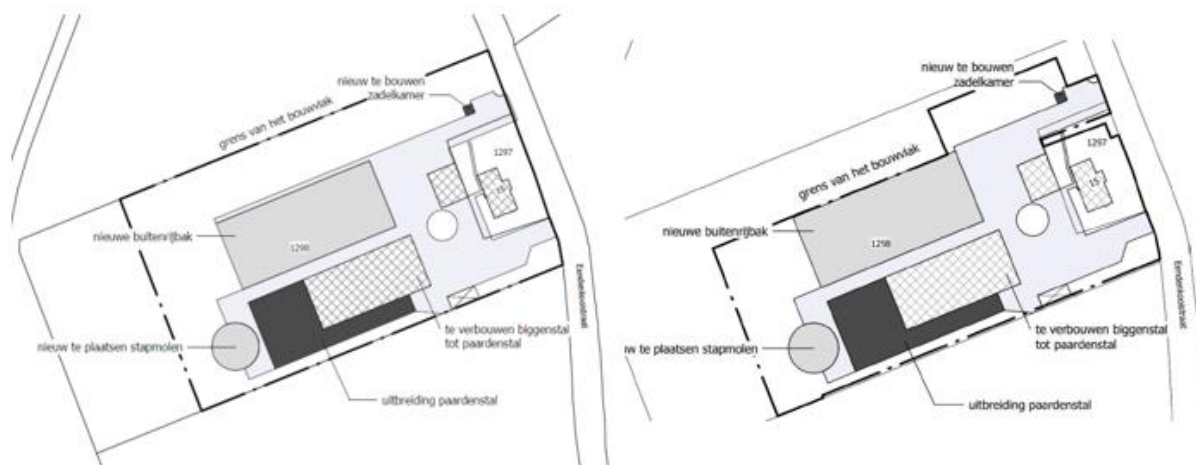
Hoofdstuk 2 bestemmingsregels Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

- 3.2 Bouwregels - 3.2.1.1 onder b 'teeltondersteunende voorzieningen;'
- 3.2 Bouwregels - 3.2.2. 'Kassen' onder d;
- 3.2 Bouwregels - 3.2.3 'Teeltondersteunende voorzieningen.'

1.2 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Het bouwvlak is verkleind op de verbeelding. Zie verschil links ontwerpbestemmingsplan naar nieuw voorstel voor de vaststelling aan de rechterkant.



Initiatiefnemer is niet voornemens om kassen te bouwen op de planlocatie. Om deze reden is sublid 3.2.1.1, onder a verwijderd (zie ook latere toelichting onderhavig document). Omdat het bouwen van kassen niet meer is toegestaan verliest sublid 3.2.2 zijn functie en is dit volledige sublid verwijderd uit de regels.

Verder is op de planlocatie een aanduiding paardenbak toegevoegd waar de paardenbak is gelegen. Initiatiefnemer is niet voornemens om hier een gebouw of andere bebouwing te realiseren. Om deze reden is in de regels verankerd dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak' uitsluitend een paardenbak is toegestaan. (zie 3.1 onder j en 3.2.1.1). De definitie van 'paardenbak' is ook aangepast naar:

‘een niet overdekt en al dan niet omsloten terrein, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, voor het africhten, trainen en berijden van paarden en het anderszins beoefenen van de paardensport’

1.3 Samenvatting

De provincie ziet graag sloopverplichtingen in de planregels van het wijzigingsplan voor de te verwijderen bebouwing. Dit geleet op het feit dat het nieuwe wijzigingsplan deze bebouwing ook niet strijdig maakt.

1.3 Beantwoording gemeente

Ter plaatse van de beoogde buitenbak hebben de sloopmaatregelen reeds plaatsgevonden. Echter zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om het slopen van de overvloedige bebouwing van de voormalige intensieve veehouderij juridisch-planologisch te verankeren.

1.3 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

In het wijzigingsplan is (in artikel 3.9) een sloopverplichting opgenomen zodat geborgd is dat de bebouwing gesloopt zal worden. In de bijlage van de regels is toegevoegd welke bebouwing gesloopt dient te worden.

1.4 Samenvatting

Voorts verzoeken wij u de mogelijkheden voor de bouw van kassen te schrappen.

1.4 Beantwoording gemeente

De beoogde situatie van het planvoornemen is het behouden van de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf.’ De functieaanduiding ‘Varkenshouderij’ wordt verwijderd en de functieaanduiding ‘Paardenhouderij’ wordt aan het wijzigingsplan toegevoegd. Op gronden van agrarische bestemmingen is de bouw van kassen toegestaan. Gezien het planvoornemen zijn de agrarische activiteiten op het perceel ten behoeve van de paardenhouderij. De noodzaak voor het gebruik van kassen is hiermee uitgesloten. De gemeente Zundert stemt in met de provincie om de openheid van het landschap te waarborgen. Voor de waarborging dient de mogelijkheid tot bouw van kassen te worden geschrapt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het volgende in de regels van het wijzigingsplan te worden gewijzigd:

- Regels: 3.2 bouwregels; 3.2.1.1 ‘Toegestane bebouwing’ onder a.

1.4 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Hetgeen in de regels onder artikel 3.2 bouwregels; 3.2.1.1 ‘Toegestane bebouwing’ onder a is verwijderd uit de planregels. Ook is artikel 3.2.2 ‘Kassen’ verwijderd uit de regels van het wijzigingsplan.

1.5 Samenvatting

In het wijzigingsplan zijn nevenactiviteiten toegestaan zonder dat dit expliciet aan ondergeschiktheid in m² is begrensd (bijvoorbeeld statische opslag, recreatieve functies e.d. (zie art. 3.1. onder d. van de planregels). Onder diezelfde bestemmingsomschrijving staat onder sub. g. dat een veehandel is toegelaten. Deze bepaling dient te worden geschrapt, waarbij handel in paarden wel kan worden toegestaan.

1.5 Beantwoording gemeente

Om het planvoornemen juridisch-planologisch te kunnen realiseren zijn er regels opgenomen in het wijzigingsplan. De paardenhouderij is toegestaan op grond van artikel 3.1 onder b, en onder sub g. ‘paardenpension.’ De varkenshouderij op locatie wordt beëindigd. Volgens de regels in het

wijzigingsplan, blijven de aangewezen gronden 'Agrarische – Agrarisch bedrijf' bestemd voor o.a. veehandelsbedrijf. De functie 'veehandelbedrijf' is niet meer benodigd voor het planvoornemen.

Daarnaast is een subsidieregeling sanering varkenshouderijen aangevraagd, hiermee worden alle activiteiten ten behoeve van een varkenshouderij beëindigd. Om te voorkomen dat in de toekomst opnieuw een intensieve veehouderij op locatie wordt gerealiseerd, dient de functie 'Veehandelsbedrijf' in de bestemmingsomschrijving van de regels te worden geschrapt. Activiteiten ten behoeve van de paardenhouderij worden met deze schrapping niet belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het volgende in de regels van het wijzigingsplan te worden gewijzigd:

- Begrippen - Artikel 1.18
- Bestemmingsomschrijving - Artikel 3.1 onder g.
- Overige activiteiten als nevenactiviteit – artikel 3.5.5 onder c

1.5 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

De volgende artikelen zijn aangepast in de regels:

- Begrippen - Artikel 1.18
 - o 'Veehandelsbedrijven' is verwijderd
- Bestemmingsomschrijving - Artikel 3.1 onder g.
 - o 'Veehandelsbedrijf' is verwijderd en 'paardenhandel' is toegevoegd.
- Overige activiteiten als nevenactiviteit – artikel 3.5.5 onder c
 - o 3.5.5 onder c is verwijderd

1.6 Samenvatting

Het verdient aanbeveling om sowieso in de bestemmingsomschrijving een veehouderij uit te sluiten.

1.6 Beantwoording gemeente

Aansluitend op de beantwoording van reactie 1.5 wordt het uitsluiten van een veehouderij geborgd in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingsregels. Activiteiten ten behoeve van de paardenhouderij worden met deze schrapping niet belemmerd.

1.6 Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het volgende in de regels van het wijzigingsplan toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1):

'In aanvulling op de bestemmingsomschrijving is het verboden om een veehouderij te exploiteren op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemde gronden.'