

Responsnota De Wolfspuiten 7 Aarle-Rixtel

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wolfspuiten, Aarle-Rixtel' heeft met ingang van 20 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 maart 2023 kon iedereen zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij het college indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze is ingediend door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant (GS).

Ontvankelijkheid.

Op 1 maart 2023 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze.

1. Algemeen

De nieuwe bedrijfsbestemming kent diverse functie-aanduidingen zoals te zien is op de Verbeelding bij dit ontwerp. De bestemming Agrarisch- agrarisch bedrijf wordt volledig omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De agrarische gebiedsbestemming binnen het plangebied wordt grotendeels omgezet naar de bestemming Natuur maar aan een klein deel wordt tevens de niet-agrarische bedrijfsbestemming met de functie-aanduiding "bestaande bebouwing" toegekend. Onderhavig plan betreft dus de vestiging van een niet agrarische functie in Landelijk gebied zoals uitgewerkt in artikel 3.73 van de IOV.

2. Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.73 van de IOV bepaalt aan welke voorwaarden moet worden voldaan als een niet-agrarische functie wordt gevestigd op een bestaand bouwperceel in het Landelijk gebied. Één van die voorwaarden is dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat sprake moet zijn van kleinschalige bedrijvigheid die naar aard en schaal passend is in de omgeving. Met dit plan wordt voorzien in een bedrijfsbestemming van ruim 10.000 m² waarbinnen een bouwvlak is opgenomen van ruim 8.000 m² en tevens alle bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd. In de toelichting op artikel 3.73 IOV wordt o.a. duidelijk gemaakt dat hier sprake moet zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waarbij de voorheen geldende afmeting van 5000 m² nog altijd richtinggevend is bij het bepalen van een afwijkende omvang. GS achten een dusdanig afwijkende omvang, mede met het oog op nut en noodzaak van de functie en gelet op de goede omgevingskwaliteit redelijkerwijs niet te onderbouwen aan de hand van het beleid van de gemeente en de ontwikkelingsrichting van het gebied en ligt vestiging op een bedrijventerrein voor de hand. In verband hiermee merken GS op dat de oppervlakte bedrijfsbebouwing een veelvoud betreft van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarin wordt bepaald dat het oppervlak aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing dient te worden teruggebracht tot 600 m².

Het plan is in de ogen van GS niet in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 3.73 van de IOV.

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt grotendeels ingezet door de omzetting van het boomteelt perceel naar natuur. Daarbij worden echter bestaande opstallen binnen dit perceel gehandhaafd. Sanering van deze opstallen zou juist bijdragen aan de kwaliteit van het natuurperceel. Daarnaast wordt binnen deze bestemming "parkeren" mogelijk gemaakt en wordt hier tevens voorzien in een "erftoegangsweg". Ook gezien het feit dat deze bestemming is gelegen in de direct nabijheid en zelfs direct grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) zijn dergelijke gebruiksmogelijkheden zeker niet wenselijk.

De berekende vereiste tegenprestatie bedraagt 95.500 euro. Van dit bedrag wordt 72.000 euro volledig meegenomen in de berekening voor de afwaardering van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Natuur. Van dit bedrag mag echter slechts 20 procent worden meegenomen in de berekening ($20\% \text{ van } 72.000 = 14.400 \text{ euro}$). Mocht er echter "NNBwaardige natuur" worden gerealiseerd aangrenzend aan gerealiseerde NNB waardoor de ecologische structuur robuust wordt versterkt, dan kan de afwaardering van die gronden (bestemmingswaarde) volledig worden meegenomen in de berekening. Gelet op de genoemde gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming Natuur is van deze situatie echter geen sprake.

Als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap voorziet het plan in een landschappelijke inpassing. In artikel 8.2 van de planregels is voor realisatie en duurzame instandhouding een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen. Hierbij wordt echter geen termijn gesteld waarbinnen deze landschappelijk inpassing gerealiseerd moet zijn. Een redelijke termijn (maximaal 2 jaar) dient in dit artikel te worden opgenomen. Daarnaast adviseren GS in dit artikel "gronden" te vervangen door "gronden en bouwwerken". Gelet op het vorenstaande achten GS het plan ook in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie.

Ad 1. Het klopt dat in het ontwerp het bestemmingsvlak wat is vergroot t.o.v. het vigerende plan. Het betreft hier een bestaande verharding, die legaal is aangelegd. Omdat het niet om bebouwing gaat is het voorstelbaar om het bestemmingsvlak hiervoor te laten vervallen en in zijn geheel tot natuur te bestemmen. Daarbij zal wel de aanduiding bestaande verharding worden opgenomen. De verbeelding en regels (art. 4.1, onder d) worden hierop aangepast.

Ad 2. De locatie is in de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied, gelegen in het Ontwikkelandschap. Binnen dit gebied hebben projecten met een beperkte ruimtelijke impact de voorkeur, maar is er wel ruimte voor grootschalige ontwikkelingen, onder andere grootschalige tuinbouw. Nu gaat het hier niet om een nieuwvestiging maar om de omschakeling van een intensieve veehouderij, nertsen in dit geval. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat het hier niet om een vrijwillige, maar verplichte beëindiging gaat.

Wij hebben gemeend dat de ontwikkeling wel degelijk binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied past en wel om de volgende redenen.

Ter plekke is er weliswaar een bouwvlak van 8000 m² opgenomen, maar feitelijk is het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing kleiner, artikel 3.2.2, onder b, regelt immers dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 6.653 m². Het gaat hier om een bestaand oppervlak, wat niet wordt uitgebreid.

In het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf ten behoeve van statische opslag, waarbij maximaal 1000 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan (600 m² voor overige bedrijvigheid). Dat is wel wat minder dan bij deze ontwikkeling is voorzien, maximaal 6.653 m², maar gezien bovenstaande vinden wij het acceptabel dat het bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing nu voor de nieuwe functies wordt ingezet.

Verder is het niet wenselijk dat een caravanstalling op een bedrijventerrein terecht zal komen, hier zijn regionale afspraken over gemaakt, waarbij de provincie bij betrokken is. Het is ook niet zo dat je een VAB locatie zo maar "op kunt pakken" en ergens anders neer kunt zetten.

Daarnaast liggen in directe omgeving diverse grote percelen ingericht met permanente teeltondersteunende voorzieningen. Een grootschaligere ontwikkeling is derhalve voorstelbaar in deze omgeving.

Dit is ook mede ingegeven door de mogelijke komst van een deel van het tracé van de N279, waarvan eerder al sprake was en die een grotere impact zou hebben dan de herbestemming van deze bestaande locatie.

Het is ook niet zo dat er niets tegenover deze ontwikkeling staat. Er wordt een intensieve veehouderij bestemming met bijbehorende hindercontouren, stikstofruimte e.d. ingeleverd. En daarnaast wordt bijna 1 hectare nieuwe natuur toegevoegd aan het gebied.

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat dit plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

in par. 3.3.2 van de toelichting wordt uitgebreider gemotiveerd dat de ontwikkeling als passend wordt gezien binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Ad 3. De kwaliteitsverbetering is getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek en akkoord bevonden. In deze regeling is opgenomen dat afwaardering van de gronden naar natuur meegerekend mag worden. De inpassing zelf is beoordeeld door de vakspecialist voor Groen en als voldoende beoordeeld.

Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat hier een intensieve veehouderijbestemming, met bijbehorende hindercontour, verdwijnt, waarbij ook rekening wordt gehouden dat het hier om een gedwongen bedrijfsbeëindiging gaat. De opstellen waar naar is verwezen, betreffen een bestaande verharding en kavelpad, welke legaal zijn aangelegd. Overigens zijn de bepalingen voor de bestemming Natuur één op één over genomen uit het moederplan. Volgens de betreffende bestemmingsomschrijving zijn (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen hierin toegestaan. Dit laatste geldt in principe ook voor de gebiedsaanduiding "overige zone – parkeren", welke is overgenomen uit het paraplubestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek. Overigens voegt deze aanduiding hier niets toe, er zijn geen regels aan verbonden, derhalve kan deze komen te vervallen. Het is niet zo dat er extra mogelijkheden/voorzieningen mogelijk worden binnen de bestemming "Natuur".

Terecht is opgemerkt dat een termijn ontbreekt wanneer de inpassing uiterlijk gerealiseerd moet zijn, hiervoor wordt een termijn van 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassingen

- Artikel 3.3.2. van de toelichting aanpassen, in die zin dat verder gemotiveerd wordt dat de het beoogde bedrijf qua omvang past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- Verbeelding, het als "Bestaande bebouwing" aangeduide deel van de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur, met de aanduiding "Bestaande verharding". Artikel 4, wordt hier ook op aangepast;
- Aan artikel 8.2 wordt een termijn gesteld van maximaal 2 jaar gesteld, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbinnen de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn.
- Aan artikel 8.2 wordt "gronden" vervangen door "gronden en bouwwerken".

Ambtshalve aanpassingen

- Artikel 3.1 onder f vervalt, g t/m k worden vernummerd
- De gebiedsaanduiding "overige zone – parkeren" op de verbeelding, vervalt

gemeentesecretaris

burgemeester



J.W.M. van de Ven



F.L.J. van der Meijden

Zaaknummer: 2595-2022
Documentnummer: 2595-2022:211178