

VERSLAG VOOROVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veegplan 2' is voor het wettelijke vooroverleg, overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan de vooroverlegpartners.

Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

1. Reactie provincie Noord-Brabant

Op 29 februari 2016 heeft de provincie Noord-Brabant de volgende reactie ingediend:

Opmerkingen ten aanzien van locaties

- Deurneseweg 27, Oploo

In de onderbouwing ontbreekt een heldere weergave van het huidige bouwblok.

Standpunt gemeente:

De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast.

- Mgr. Bekkerstraat 48, Ledeaacker

Ten aanzien van de BZV vallen drie punten op:

1. *Bij certificaten wordt zowel IKB Rund als Q-Rund opgevoerd. Dit zijn de dezelfde certificaten maar dan door twee verschillende certificerende instanties uitgegeven. Hier dient slechts één van beide te worden opgevoerd en niet allebei;*
2. *Bij ammoniak worden 7 punten berekend door een verkeerde referentiewaarde bij vleesstieren. Dit is een fout in de BZV-applicatie, welke inmiddels is gerepareerd maar moet nog worden aangepast;*
3. *Onder fosfaat worden grond opgevoerd als te bemesten. Hoe verhoudt zich dat tot het AAB-advies waarin wordt gesteld dat deze gronden niet worden bemest. Tevens is de gehanteerde waarde voor fosfaatgift een vreemde waarde. Klopt deze waarde en zo ja, hoe is dit afgeleid.*

Verder is de berekening van het aantal GVE's niet correct en wordt niet voldaan aan het begrip 'grondgebonden veehouderij' waardoor de voorziene uitbreiding niet mogelijk is.

Standpunt gemeente:

De opmerkingen ten aanzien van de BZV zijn correct. De BZV wordt hierop aangepast en aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



Uit het advies van 30 september 2015 van de AAB blijkt dat sprake is van een grondgebonden bedrijf. Op basis van dit advies is een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling opgesteld en doorvertaald naar het veegplan. Uit de vooroverlegreactie blijkt dat de berekening van het aantal GVE's in het advies van de AAB niet correct is en dat ter plaatse geen sprake is van een grondgebonden veehouderij. Uit nader overleg met AAB en provincie is gebleken dat in het advies van de AAB bij de berekening van het aantal GVE's een incorrecte aanname is gedaan. Ook anderszins kan door initiatiefnemer niet aangetoond worden dat met de mogelijkheden die de Verordening Ruimte biedt ter plaatse sprake is van een grondgebonden veehouderij.

Op basis van eerdere planologische regelingen heeft initiatiefnemer de mogelijkheid gehad om ter plaatse rechtstreeks een bouwplan te realiseren. Vanuit de omgeving bestond echter weerstand tegen deze ontwikkeling. In dialoog met de omgeving is gezocht naar een meer passende oplossing. Dit betekent dat door tussentijds gewijzigd beleid de ontwikkelingsmogelijkheden van initiatiefnemer nu zouden worden ontnomen terwijl deze in de veronderstelling (met name op basis van het advies van de AAB) is dat uitbreiding op deze locatie tot de mogelijkheden zou behoren.

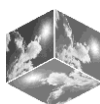
Gezien voorgaande wordt voorgesteld om de ontwikkeling ter plaatse ondanks de strijdigheid met de Verordening door te zetten.

- Gemertseweg 126, Oploo

De provincie acht de woonbestemming op deze locatie op gespannen voet met de bepalingen van de Verordening die de bouw van een woning in gemengd landelijk gebied in beginsel niet toestaat (artikel 7.7 Verordening). Er is geen sprake van omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Ook voldoet de locatie niet aan de bepalingen die gelden voor de bouw van een Ruimte voor ruimte-woningen (artikel 7.8 Verordening) of een woning in het kader van kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties (artikel 8.2 Verordening). Daarnaast past de woningbouw niet binnen de VIV-regeling.

Standpunt gemeente:

De provincie Noord-Brabant heeft eerder schriftelijk toegezegd dat op de locatie Gemertseweg 126 te Oploo de bouw van een woning mogelijk is. In nader overleg met initiatiefnemer wordt bepaald welk vervolg aan het initiatief wordt gegeven. De ontwikkeling wordt derhalve uit het Veegplan 2 geschrapt maar wordt mogelijk in een volgend veegplan alsnog meegenomen.



- Heistraat, Landhorst

De bestemmingswijziging voor deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch met waarden naar een bestemming Maatschappelijk is in lijn met het provinciaal beleid.

Standpunt gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Mullemsedijk 3, Stevensbeek

De wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is in lijn met het provinciaal beleid.

Standpunt gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Verlorenhoek 6, Oploo

Er is sprake van een afwaardering doordat de woonbestemming wordt omgezet naar een maatschappelijke bestemming terwijl de woonfunctie in stand blijft. Hierdoor wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat in de praktijk sprake is van een waardevermeerdering nu de woonfunctie ten volle in tact blijft en de gebruiksmogelijkheden met toevoeging van een maatschappelijke functie worden verruimd. Verzocht wordt de waardeverandering opnieuw te berekenen, conform regionale afspraken (en artikel 3.2 Verordening).

Standpunt gemeente

De berekening zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd conform de systematiek van artikel 3.2 Verordening. In tegenstelling tot hetgeen door de provincie in haar reactie wordt gesteld, wijzigt de functie van het gehele plangebied naar een maatschappelijke functie. Het betreft een functionele ontwikkeling waarbij de bestemming 'Wonen' in zijn geheel wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' (functieverandering van wonen naar bedrijvigheid). De binnen het plangebied aanwezige woning fungeert daarbij als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning heeft op basis van de methodiek voor de bepaling van de kwaliteitsverbetering een andere waardering dan een reguliere woning. De kwaliteitsberekening is derhalve correct uitgevoerd en wordt niet gewijzigd.

