

NOTA INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERP WIJZIGINGSPLAN 'ZONZEELSEWEG 20' (HOOGE ZWALUWE)

Inleiding

Het voorontwerp wijzigingsplan 'Zonzeelseweg 20' heeft met ingang van 4 december 2020 voor de duur van zes weken voor de inspraak -op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening Drimmelen 2004- ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gehouden. Er zijn twee vooroverlegreacties en twee inspraakreacties ontvangen.

Vooroverlegreacties

Er zijn reacties van Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant ontvangen

Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

Het Waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens in het ontwerp wijzigingsplan zijn opgenomen. Het Waterschap vraagt aandacht voor de volgende zaken bij de verdere uitwerking:

1. Er wordt nu enkel benoemd dat er voldoende ruimte is voor een retentievoorziening van 600 m³. Hiervoor is op de verbeelding nog geen locatie weergegeven. Daarbij heeft een open en groene voorziening de voorkeur.
2. Bij een toename van meer dan 10.000 m² aan verhard oppervlak moet er een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld en ter beoordeling worden voorgelegd.
3. De bestaande onderhoudsroutes voor het daar aanwezige A-water mogen niet worden belemmerd door bijvoorbeeld bomen en obstakels.

Beantwoording:

1. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting is vermeld dat de waterbergingsopgave 600 m³ (voor de uitbreiding) bedraagt. Onder de stallen zijn bassins met een gezamenlijke inhoud van 1.200 m³ aanwezig. Één van de bassins met een inhoud van 600 m³ is bedoeld als waterberging.
2. De toename aan verhard oppervlak is ca. 8.570 m² (**bijlage 1**). Dit betekent dat de toename minder dan 10.000 m² is en er geen waterhuishoudkundig plan hoeft te worden opgesteld.
3. Op de kaart met de landschappelijke inpassing zijn aan de noordwestzijde van het nieuwe agrarische bouwvlak -met een donkergroene kleur- bomen langs de oostzijde van de A-watergang ingetekend. Dit zijn bestaande bomen. De onderlinge afstanden tussen deze bomen bedragen tenminste 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de eis van het Waterschap en vormen de bestaande bomen geen belemmering voor de onderhoudsroute. Aan de zuidwestzijde van nieuwe agrarische bouwvlak en langs de oostzijde van de A-watergang zijn geen bomen aanwezig. In de landschappelijke inpassing is daar ook niet voorzien in nieuwe bomen.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting:

In haar reactie heeft de provincie heeft een aantal vragen en opmerkingen over het voorontwerp wijzigingsplan gesteld.

1. Het plan maakt gebruik van de mogelijkheid om ruwvoeropslag tot 0,5 hectare in aansluiting op het bouwvlak van 1,5 ha zoals toegestaan in artikel 3.49 van de

Interim Omgevingsverordening (IOV). In de plantoelichting ontbreekt een verantwoording van dit artikel.

2. Uit de aanvraag blijkt onvoldoende of het de bouw van een nieuwe stal betreft dan wel de uitbreiding van een bestaande.
3. In de planregels wordt nog verwezen naar de oude Verordening ruimte 2004.
4. Het bouwvlak heeft een onlogische vorm en daardoor ontstaat de vraag of er voldaan wordt aan zuinig ruimtegebruik.
5. Het nut en noodzaak van de bedrijfswoning is onvoldoende toegelicht.
6. De landschappelijke inpassing laat niet zien hoe deze past binnen de cultuurhistorische waarde van de Zonzeelsche polder. Er lijkt inbreuk gedaan te worden op de cultuurhistorische waarde.
Verzocht wordt om een omgevingsdialoog te houden over de cultuurhistorische waarde.

Een deel van het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit bloemrijk grasland die ook gebruikt wordt voor begrazing door koeien. Gevraagd wordt of deze begrazing het landschappelijk inpassingsplan niet teniet kan doen.

Beantwoording:

1. In paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting wordt ingegaan op het beleidskader van de IOV. Op pagina 17 van de toelichting wordt specifiek ingegaan op artikel 3.49 en op pagina 18 specifiek op artikel 3.53 waarin de voorwaarden voor het mogen realiseren van 0,5 hectare ruwvoervoorziening aansluitend aan een bouwvlak van 1,5 ha. Het is onvoldoende duidelijk wat door de provincie als onvoldoende wordt beschouwd aan de motivatie gegeven op pagina 18. Op het eerste gezicht lijkt er aan de noordzijde van het (te vergroten) agrarische bouwvlak ruimte te zijn voor de te realiseren opslag van ruwvoer. Die ruimte is echter in gebruik als looproute voor het vee vanuit de stallen naar een veetunnel. Die veetunnel geeft toegang tot de aangrenzende noordelijk gelegen weilanden. Dit betekent dat de opslag van ruwvoer niet binnen het te vergroten bouwvlak kan worden gerealiseerd. In de plantoelichting zal worden verduidelijkt dat door de looproute van het vee en de veetunnel er geen ruimte binnen het agrarische bouwvlak aanwezig is voor de sleufsilo's. De tekst zal worden aangepast en een tekening met de terreininrichting (inclusief foto's van de veetunnel) zal worden opgenomen.
2. Het wijzigingsplan is gericht op het realiseren van twee bedrijfsloodsen. Het bouwplan aan de noordwestzijde van het bouwvlak betreft de bouw van een loods ten behoeve van de opslag van melkmiddelen zoals zaagsel, kalk en stro. De zuidoostelijke loods is bedoeld als opslagloods en werktuig/machineberging. De Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is abusievelijk verkeerd ingevuld. De strostal voor het vee (gebouw 2) is opgenomen als nieuw. Dit is onjuist, de stal is al bestaand. De BZV zal opnieuw worden ingevuld. De nieuw ingevulde BZV wordt als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.
3. De regels zullen aangepast worden conform de IOV,
4. De koeien kunnen vanuit de stallen zelfstandig naar de wei lopen. Om conflicten te voorkomen met landbouwmachines en dergelijke kunnen de koeien door een tunnel het bouwperceel verlaten. Deze veetunnel heeft wel als nadeel dat deze de inrichting van het terrein achter de stallen domineert en daarmee beperkingen oplevert voor de situering van de twee nieuwe loodsen.
Aan de oostzijde van het perceel ligt een strook grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erfbeplanting'. Door de huidige en beoogde terreininrichting is het niet mogelijk deze strook in het bouwvlak op te nemen. De strook grond zal niet worden gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering en mag niet worden bebouwd.

In de brief van 20 december 2018 heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) positief geadviseerd over de vergroting van het agrarische bouwvlak en de situeren van de sleufsilo's buiten het bouwvlak.

Bij het aanpassen van het wijzigingsplan zal een tekening in de toelichting worden opgenomen, die de inrichting van het terrein duidelijk in beeld brengt.

5. In de regels is de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfswoning na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Deze mogelijkheid is reeds opgenomen in het moederplan en is overgenomen in het wijzigingsplan. De ondernemer is van zins om in de toekomst de bedrijfswoning aan te vragen en de passende motivering ten aanzien van nut en noodzaak, inclusief een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB), dient dan onderdeel te zijn van de aanvraag.
6. De cultuurhistorische waardevolle percelering loopt oost-west. In 2000 is het huidige bouwvlak toegekend op een plek die ongeveer midden in de oost-west lopende percelering is geplaatst met bouwwerken die er haaks op staan. Om het bedrijf nu een oost-west oriëntatie mee te geven betekent dat de nieuwe loodsen en de kuilplaten evenwijdig aan de Zonzeelseweg zouden moeten komen. Dit komt het ruimtelijk beeld niet ten goede. Nog afgezien het feit dat een dergelijke aanpak nu tot een inefficiënte agrarische bedrijfsvoering leidt. Het bedrijf had in 2000 beter aan de Zoutendijk gesitueerd kunnen worden al waar beter recht gedaan had kunnen worden aan de percelering. Het is nu een gepasseerd station en het nu proberen te herstellen doet onevenredige schade aan de agrarische bedrijfsvoering.

Zoals aangegeven in de dialoog ligt de dichtstbijzijnde locatie van derden op circa 750 meter en de dichtstbijzijnde burgerwoning is circa 850 meter ver gelegen. In het kader van het vooroverleg zijn de ZLTO en de Bewonersgroep Hooge Zwaluwe geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te reageren. Hier is geen gebruik van gemaakt. Na aanleiding van een ingekomen reactie van de Stichting Behoudt Zonzeelse Polder is deze partij uitgenodigd voor een gesprek maar zij is hier niet op ingegaan.

Het is gebruikelijk dat bloemrijk grasland na de bloeitijd gemaaid wordt zodat het jaar daarop de bloemen wederom een kans krijgen om te bloeien. Zonder maaien zouden er boompjes en struikjes in gaan groeien. In het onderhavige geval worden de koeien gebruikt voor het maaien. Indien dit niet voldoende is wordt nog machinaal na gemaaid. De ondernemer heeft ruime beweidingsmogelijkheden (ca 115 ha grasland) dus overbegrazing van het bloemrijk grasland is niet aan de orde.

Het oorspronkelijke landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd. Er is geconstateerd dat het oorspronkelijke landschappelijk inpassingsplan (**bijlage 2**) niet volledig is uitgevoerd. Dit oorspronkelijke plan maakt thans integraal deel uit van het nieuwe landschappelijke inpassingsplan behorende bij het wijzigingsplan. Het nieuwe landschappelijk inpassingsplan dient binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te zijn uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen. De gesloten anterieure overeenkomst bevat wel een dergelijke bepaling.

Inspraakreacties

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. De beide reacties zijn van dezelfde afzender en zijn identiek aan elkaar. De reacties zijn op 20 januari 2021 bij de receptie van het gemeentehuis afgegeven en 21 en 22 januari 2021 ingeboekt.

Samenvatting:

1. De rond het jaar 2000 overeengekomen overeenkomst is nog altijd niet nagekomen. Derhalve kan er geen nieuw plan worden uitgevoerd.
2. Als aan punt 1 is voldaan, zullen in het wijzigingsplan waarborgen moeten worden ingebouwd om herhaling van wat er in de eerste overeenkomst is gebeurd, te voorkomen.

3. Er is een duidelijke omschrijving van de toegestane activiteiten nodig.
4. Er moet een duidelijk tijdspad en bepalingen over de overschrijding ervan worden afgesproken.
5. De erfbepaling zal één geheel met de naastgelegen ecologische verbindingzone moeten vormen.
6. Voor elke aan te voeren lading grond dient een schoon grond verklaring aanwezig te zijn.

Beantwoording:

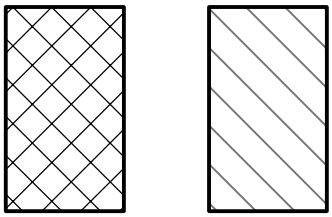
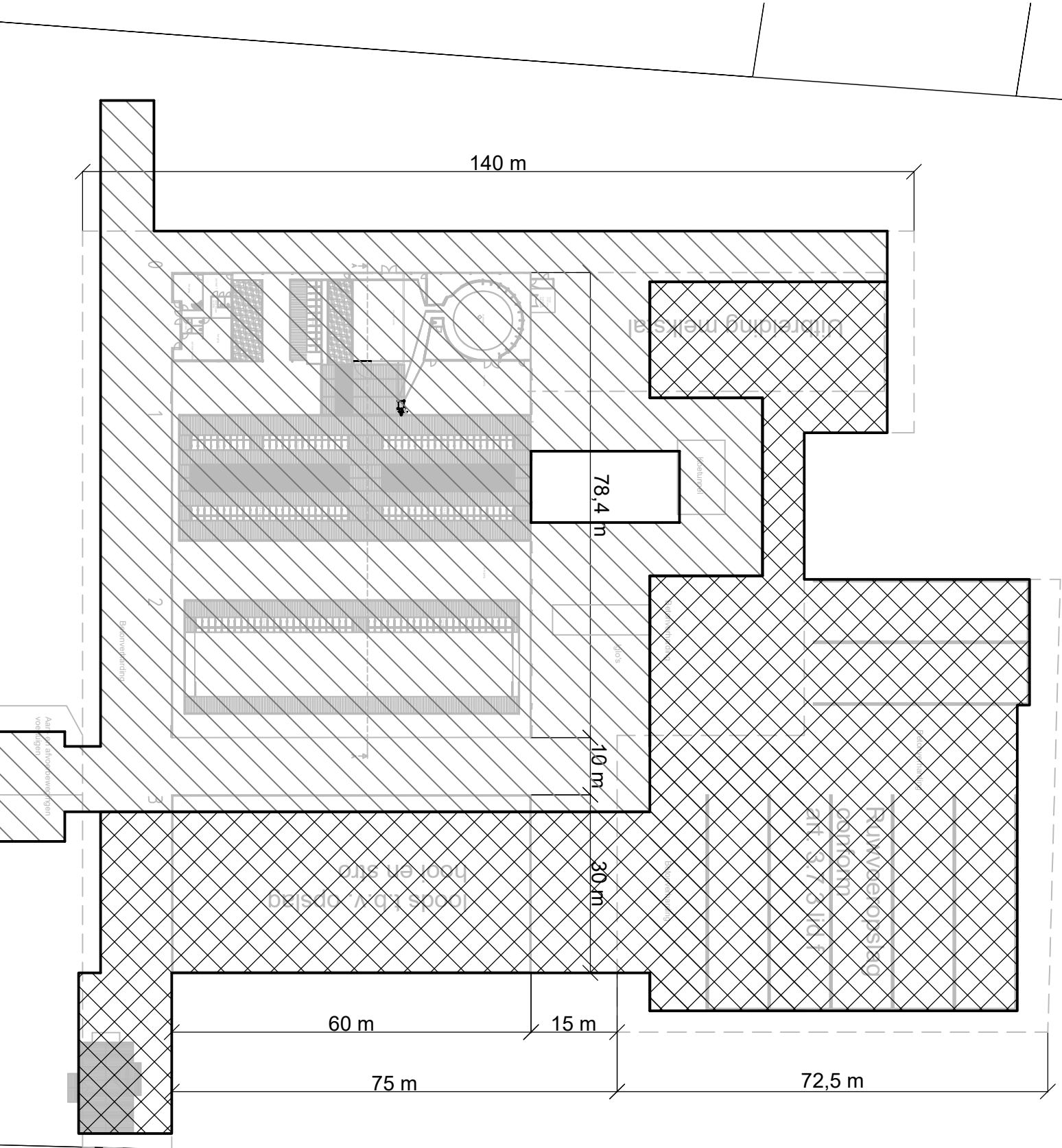
Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de inspraakreacties, dient een formeel aspect te worden beschouwd. De terinzagelegging was van 4 december 2020 tot en met 14 januari 2021. D.w.z. 14 januari 2021 was de laatste dag, waarop een inspraakreactie per post kon worden verzonden of in het gemeentehuis kon worden afgegeven.

Aangezien de beide inspraakreacties op 20 januari 2021 in het gemeentehuis zijn afgegeven, zijn die buiten de termijn afgegeven. Omdat het inspraak betreft, is daaraan geen fatale termijn verbonden en kunnen de inspraakreacties in behandeling worden genomen. Overigens, de indiener is voor het verstrijken van de inspraakperiode er meerdere keren op gewezen om tijdig een inspraakreactie in te dienen.

1. Het wijzigingsplan betreft publiekrecht en de eerste anterieure overeenkomst privaatrecht. Gelet hierop staan het wijzigingsplan en die anterieure overeenkomst formeel gezien los van elkaar. Het betekent dat het door initiatiefnemer ingediende wijzigingsplan op zijn ruimtelijke merites moet worden beoordeeld, ongeacht de eerdere anterieure overeenkomst. Dit neemt niet weg dat wij nog steeds onverminderd nastreven de verplaatsing van het gehele agrarische bedrijf naar de Zonzeelseweg 20 en de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Zandstraat 5 met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning Zandstraat 5 en 80 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zandstraat 5. Ook de woning Zandstraat 3A hoeft niet te worden gesloopt.
2. Zoals onder 1 is vermeld is een wijzigingsplan geen instrument om nakoming van een anterieure overeenkomst af te dwingen. Tevens is het niet toegestaan om onderwerpen met betrekking tot Zandstraat 5, die niet in het plangebied van het wijzigingsplan 'Zonzeelseweg 20' liggen, te regelen in dat wijzigingsplan.
3. In de regels van het wijzigingsplan is -met inachtneming van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1'- en in het bijzonder artikel 3 ('Agrarisch') vermeld wat de toegestane activiteiten zijn.
4. In de regels van het wijzigingsplan is bepaald welke bouwwerken en activiteiten aan de Zonzeelseweg 20 zijn toegestaan. Indien er een overtreding van het wijzigingsplan geconstateerd wordt, zal worden onderzocht of legalisering ervan wel of niet mogelijk is. Zie ook antwoorden onder 2 en 3.
5. De ecologische verbindingzone ligt op ca. 250 meter ten westen van het agrarische bouwvlak aan de Zonzeelseweg 20. Een voorwaarde voor de vergroting van het bestaande agrarische bouwvlak is de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing rondom het bouwvlak. In het wijzigingsplan is daarin voorzien. De landschappelijke inpassing is afgestemd op het open (polder)landschap. Verondersteld mag worden dat de inrichting van de ecologische verbindingzone eveneens is afgestemd op het landschap. De landschappelijke inpassing en de ecologische verbindingzone vormen hierdoor één geheel met het landschap.
6. Voor het transport naar en de toepassing van grond aan de Zonzeelseweg 20 is respectievelijk het Besluit bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming van toepassing. Degene, die de grond vervoert en toepast, dient aan te tonen dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming.

Bijlagen

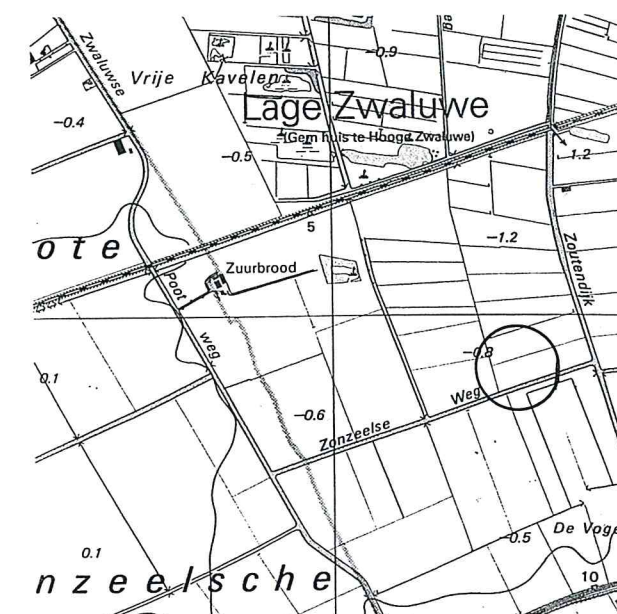
1. Overzicht bestaande en nieuwe verharding
2. Landschappelijk inpassingsplan van 7 december 2004



= bestaande verharding / bebouwing

= nieuwe verharding / bebouwing
totale oppervlakte circa 8.570 m²

Bedrijfswoning
14 m x 8 m



Top krt. Nr. : 29

Stichting Het Noordbrabants Landschap
Coördinatiepunt Landschapsbeheer
 Postbus 80 5076 ZH Haaren
 Telefoon 0411 – 622775 Fax 0411 – 623691

