

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan
‘Buitengebied Erp, herziening Hool 41’

College B&W 23 mei 2023
Gemeenteraad 29 juni 2023

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijze.....	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze.....	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	9

1. Inleiding

De Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Hool 41 te Erp. Op het perceel is een intensieve veehouderij gevestigd binnen de bestemming 'Agrarisch – met Waarden'. Plan omvat de sanering van de veehouderij waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De huidige (bedrijfs)woning wordt overeenkomstig ons bestemmingsplan 'Laaghangend Fruit' uitgebreid tot maximaal 1000m³ waarbij het bijgebouw een oppervlakte krijgt van 300m². Ter compensatie voor deze ontwikkeling is de wens elders één Ruimte-voor-Ruimte woning te bouwen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 maart 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Erp, herziening Hool 41” en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 9 maart 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 17 april 2023 een zienswijze ingediend;

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 (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant

De Provincie geeft aan dat de ontwikkeling op hoofdlijnen past onder de voorwaarden binnen het provinciaal beleid. Zij zijn echter van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder puntsgewijs een samenvatting van de zienswijze.

1. Kwaliteitsverbetering landschap
Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld op grond van artikel 3.9 IOV. Bij dit inrichtingsplan ontbreekt een landschapsanalyse. De landschapsanalyse dient aan het landschappelijke inpassingsplan worden toegevoegd. Aan de hand van de landschapsanalyse kan worden onderbouwd waarom de landschappelijke inpassing, een inpassing betreft en er geen sprake is van erfinrichting.
2. Ontwikkelingsrichting van het gebied
In de toelichting is aangegeven dat de woning wordt vergroot naar maximaal 1.000m³. In het kader van de ontwikkelingsrichting van het gebied graag toelichten wat de gemeentelijke visie is voor woningen met deze omvang in het desbetreffende gebied.
3. Ruimte voor ruimte
In de toelichting is beschreven dat de overige sloopmeters en de fosfaatrechten worden ingezet ter verkrijging van een RvR-titel. Het inzetten van fosfaatrechten is niet meer mogelijk. Door de coulanceregeling konden bepaalde plannen die vóór 1 januari 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hadden liggen nog in aanmerking komen voor bovengenoemde regeling. Doordat het ontwerpbestemmingsplan na deze datum ter inzage is gelegd, kunnen de overige sloopmeters en de fosfaatrechten op basis van het oude regime niet worden ingezet ter compensatie van een RvR-titel.
4. Sloopverplichting
In het kader van het vergroten van de woning en het vergroten van het aantal m² van het bijgebouw moet er gesloopt worden. In de planregels is geen regel opgenomen die deze sloop waarborgt. Graag een sloopverplichting opnemen in de regels.

Beantwoording:

Ad 1. In het ontwerpplan ontbrak een volledige landschapsanalyse. Aan het plan is een landschapsanalyse toegevoegd. Uit deze verantwoording blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

- In de toelichting wordt bijlage 2 'Landschappelijk inrichtingsplan' vervangen en aangevuld.
- In de regels wordt bijlage 1 'Landschappelijk inrichtingsplan' vervangen en aangevuld.

Ad 2. De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven, maar wel een kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies.

Het buitengebied van de gemeente Meierijstad heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking.

De nieuwe functie wonen ter plaatse van Hool 41 is een gebiedspassende functie.

De afgelopen jaren is gemeentelijk beleid gevoerd extra ontwikkelruimte te bieden als er gecompenseerd wordt, zoals grotere woningen. Dit is in eerdere plannen reeds opgenomen en zo ook overgenomen in het bestemmingsplan 'Laaghangend Fruit (harmonisatie van diverse regelingen)'. Deze biedt de mogelijkheid om, door gebruik te maken van de sloop-bonus regeling, een woning te vergroten tot 1000 m³. Voldaan wordt aan de voorwaarden van de sloop-bonus regeling. Hierdoor is de maatvoering van 1.000 m³ in onderhavig plan

overeenkomstig overgenomen. Sloop van voormalig agrarische bebouwing en landschappelijke inpassing zorgen voor een kwaliteitswinst van de locatie. Direct rondom het betreffende plangebied zijn reeds diverse woonbestemmingen.

Ad 3. Na overleg met de Provincie Noord-Brabant is afgesproken dat er toch gebruik gemaakt mag worden van de 'oude' Ruimte-voor-Ruimte indien het bestemmingsplan voor 1 juli 2023 is vastgesteld en aan de overige voorwaarden van de regeling wordt voldaan.

Ad 4. Om de sloop te borgen wordt in de regels artikel 4.4.2 toegevoegd een voorwaardelijke verplichting.

- *Voorwaardelijke verplichting – Sloop*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde conform de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan toepassing is gegeven aan de sloopverplichting, conform bijlage 2.

Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:

In de toelichting

- bijlage 2 'Landschappelijk inrichtingsplan' vervangen.

In de regels:

- bijlage 1 'Landschappelijk inrichtingsplan' vervangen.
- bijlage 2 'situatietekening sloop bebouwing' toegevoegd.
- artikel 4.4.2 toegevoegd:

4.4.2. Voorwaardelijke verplichting – Sloop

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde conform de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan toepassing is gegeven aan de sloopverplichting, conform bijlage 2.

7. Ambtelijke wijzigingen

Gelijktijdig met de ter inzage legging is het ontwerp bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst Brabant Noord derhalve dienen onderstaande ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd:

Toelichting:

Pagina 4, bijlagen wordt aangevuld met:

- bijlage 8 Nota van zienswijzen

Pagina 31

- Onderstaande tekst uit paragraaf 4.3

“Tevens dient er een asbestonderzoek in bodem conform de NEN 5707 voorafgaand aan de sloop ter plaatse van de met asbest(vezels)verdachte toplaag van de onverharde drupzones en infiltratieplekken van het hemelwater bij de te slopen stallen, veldschuur en opslagloods te worden uitgevoerd. Indien er sprake is van gecoate asbesthoudende golfplaten op de daken, dan dient de toplaag van de onverharde drupzones en de infiltratieplekken van het hemelwater naast asbest ook op PCB te worden onderzocht.”

Wordt vervangen door:

“Een asbestonderzoek in de bodem conform de NEN 5707 is niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is van onverharde drupzones en infiltratieplekken van hemelwater.”

Pagina 45

- In paragraaf 4.14 vervalt de tekst onder paragraaf 4.14.1.
- In paragraaf 4.14 wordt de inleiding aangevuld met:
“Middels de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” wordt een aanpak aangedragen hoe zorgvuldig en praktisch om te gaan met het aspect volksgezondheid bij de ontwikkeling van veehouderijen of het toepassen van de omgekeerde werking. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de volksgezondheid beoordeelt, of dat een advies van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) noodzakelijk wordt geacht.”
- De tekst onder paragraaf 4.14.2 vervalt en wordt vervangen door:
“4.14.1 SITUATIE PLANGEBIED
Het initiatie voorziet in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en is in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Derhalve dient er geen verdere toetsing plaats te vinden op het stappenplan uit de handreiking.”
- Paragraaf 4.14.3 vernummerd naar 4.14.2.

Pagina 49,

- In paragraaf 6.1.3 wordt onderstaande tekst verwijderd:
“Het ontwerp bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage liggen, waarin eenieder een zienswijze naar voren kan brengen. De ingediende zienswijzen worden samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de ‘nota van zienswijzen’.”
- En vervangen door:
- “Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is tijdens de ter inzage termijn één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijlage 8 ‘Nota van zienswijzen’*

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 5, bodemonderzoek is vervangen

Bijlage 7, AERIUS berekeningen is vervangen

Regels

- Verwijderen Artikel 3.3.2 Paardenbakken.

8. Conclusie en advies

De ambtshalve wijzigingen en de zienswijze van Provincie Noord-Brabant geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Erp, herziening Hool 41” in de Toelichting en Regels.