



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening
Leinserondweg 12

College B&W 1 november 2022
Gemeenteraad 15 december 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
7. Ambtelijke wijzigingen.....	6

1. Inleiding

Op het perceel Leinserondweg 12 in Zijtaart was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Eigenaar heeft besloten om deel te nemen aan de subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen. Belangrijke voorwaarde aan deelname aan deze subsidieregeling is dat het bestemmingsplan voor de locatie moet worden aangepast, waarbij de mogelijkheid voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Naast het houden van varkens gaat het ook om andere diersoorten (kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen). De varkens en mest zijn inmiddels afgevoerd en ook de varkensstallen zijn afgebroken om te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden.

De bedrijfsbeëindiging wordt in deze situatie gecombineerd met een omschakeling naar de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en bij deze woning mag 600m² bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit betreft voor een deel enkele bestaande gebouwen (150 m²) en voor een deel vervangende nieuwbouw (450m²). Voor het nieuw te bouwen deel wordt aanvullend nog ca. 600 m² voormalige bedrijfsbebouwing afgebroken (deze viel niet onder de saneringsregeling). De locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad.

In de periode van 19 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

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

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 september 2022 (kenmerk C2302756/5133273).

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 zienswijze is binnen deze periode ingekomen (8 september 2022) en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

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

6. Reactie op de zienswijze

De zienswijze van de provincie ziet op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

(Uitsnede zienswijze provincie Noord-Brabant)

Kwaliteitsverbetering landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening voldoet niet qua bestemmingswaarden zoals wij die herkennen in de provincie. De bestemmingswaarden voor de nieuwe bestemming zijn structureel te laag, waardoor een veel lagere investering naar voren komt dan met deze regeling noodzakelijk is. Wij constateren dan ook dat de investering een stuk hoger uit zou moeten komen. Bovendien worden maatregelen genomen, zoals de hoogstamfruitboomgaard midden op het perceel die wat ons betreft geen inpassing betreffen, maar (sier-)erfinrichting wat volgens het regionale afsprakenkader van Noordoost-Brabant niet meegenomen mag worden als inpassingsmaatregel.

Voorts stellen wij voor om meer maatregelen te treffen ten bate van de inpassing van het plangebied, anderszins kan ook gekozen worden om het bouwvlak en bijgebouw verder te verkleinen om zodoende op een categorie 2 ontwikkeling uit te komen. Vanuit meerwaardecreatie zien wij kansen om de houtwal ook aan de zuidzijde door te trekken. Vooralsnog concluderen wij dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie gemeente

Gelet op de ingekomen zienswijze van de provincie wordt de berekening van de kwaliteitsberekening aangepast en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Berekening Kwaliteitsverbetering				
	grondprijs	eenheid	oppervlak	forfataire waarde
huidige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,50	m2 kavel	0	€ -
agrarisch bedrijf (bouwkavel, excl. Agrarische bedrijfswoning)	€ 15,00	m2 bouwvlak	10000	€ 150.000,0
wonen tot 1000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	€ 80,00	m2 kavel	1000	€ 80.000,0
totaal			11000	€ 230.000,0
Toekomstige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,50	m2 kavel	7150	€ 53.625,0
Wonen tot 1000 m2 (bouwkavel)	€ 225,00	m2 kavel		€ -
Wonen tot 1000 m2 (met bestaande woning)	€ 225,00	m2 kavel	1000	€ 225.000,0
wonen tot 1000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	€ 80,00	m2 kavel		€ -
wonen 1000 - 2000 m2	€ 50,00	m2 kavel	1000	€ 50.000,0
wonen vanaf 2000 m2	€ 25,00	m2 kavel	1850	€ 46.250,0
totaal			11000	€ 374.875,0
Waarestijging				€ 144.875,0
investering kwaliteitsverbetering				€ 28.975,0

Hieronder wordt de tegenprestatie berekend welke op de locatie wordt toegepast:

Tegenprestatie				
Aanleg			Beheer (max 10 jaar)	
Knip- en scheerhaag	1372 stuks /196 m	€1,85 x 1372 = €2.538,20	€0,96 x 196 x 10 €1.881,60 (10 jaar)	€4.419,80
landschapsbomen	14 stuks	€ 76,77 x 14 = € 1.074,78	€ 15,10 x 14 x10 € 2.114,10 (10 jaar)	€ 3.188,88
Sloop 150 m2 (afname bebouwing boven sanering varkenshouderij)	€ 20 x 150 m²			€ 3000,00
Sloop SRV	€20 x 3192 m²			€63.840,00
				€ 74.448,68

De waarden voor de woonbestemming zijn verhoogd (ontwerp € 262.125,00 ==> nieuw € 374.875,00). Op grond waarvan een tegenprestatie van ca. € 29.000 is vereist. Als tegenprestatie is in de aangepaste berekening ook de sloop van de bedrijfsbebouwing in het kader van de saneringsregeling opgenomen (3.192 m2). Dit vertegenwoordigt al een waarde van ca. € 63.000 / sloopkosten € 20,00 per m2. De andere maatregelen voor kwaliteitsverbetering (landschappelijke inpassing/ overige sloop) hebben een waarde van ruim € 10.000. Uitgaande van een noodzakelijke tegenprestatie van tenminste 20% van de waardevermeerdering wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan.

Landschapsplan

Naast de kwaliteitsberekening is ook een opmerking gemaakt over de invulling van de landschappelijke inpassing. De hoogstamboomgaard zou ten onrechte zijn opgevoerd als tegenprestatie, omdat dit beschouwd zou moeten worden als erfinrichting en niet als inpassing. Alhoewel een boomgaard wel degelijk beschouwd kan worden als een landschapselement en gelet op de ligging binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen deel uitmaakt van de erf bij de woning, is deze verwijderd uit het plan. Aan het inpassingsplan zijn enkele landschapsbomen toegevoegd en wordt de knip- en scheerhaag verlengd. Hiermee wordt voorzien in een passende inpassing van deze locatie / de bebouwing.

Conclusie

Op grond van de ingekomen zienswijze wordt de bovenstaande aanpassingen verwerkt in de toelichting van het plan. Bijlage 2 van regels wordt vervangen door het nieuwe plan voor de landschappelijk inpassing.

7. Ambtelijke wijzigingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, worden nog enkele correcties voorgesteld. Het betreft enkele ondergeschikte aanpassingen, hiermee worden geen extra bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd.

Toelichting.

- Paragraaf 3.2.3 Omgevingswet
Op 14 oktober 2022 is bekend geworden dat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld. De nieuwe datum wordt 1 juli 2023. In de toelichting wordt deze datum opgenomen.
- Paragraaf 5.3 Planprocedure en zienswijze
Deze paragraaf is aangevuld op grond van de ingekomen zienswijze. Voor de inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar deze notitie. Als vaststellingsdatum wordt 15 december 2022 opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting Leinserondweg 12 Veghel paragraaf 4.4. Waterparagraaf

Op verzoek van het Waterschap Aa en Maas is deze paragraaf aangepast. In de toelichting werd nog verwezen naar een oude keurnorm van 2000 m2 als de grens voor vrijstelling van compensatie. De norm is inmiddels naar beneden bijgesteld tot 500 m2.

Regels

Verwijderen artikel 9.4 en 9.5 (Schuilgelegenheden / Afwijkingsbevoegdheid voor oprichten schuilgelegenheid buiten bouwvlak)

Deze artikelen kunnen komen te vervallen. Het verbod om schuilgelegenheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' op te richten is al opgenomen in artikel 3 van het plan. Aan de voorwaarden voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan niet worden voldaan.