

Datum raad 29 september 2022

Zaaknummer 2137560

Datum college 26 juli 2022

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkelplan sanering varkenshouderij

Samenvatting

In het bestemmingsplan Ontwikkelplan sanering varkenshouderij zijn 13 locaties opgenomen. Op deze locaties is het houden van varkens beëindigd en zijn stallen afgebroken. In verband met deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen dient een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor deze locaties plaats te vinden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld om met inachtnaam van de voorgestelde aanpassingen, zoals opgenomen in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

De Subsidieregeling sanering varkenshouderijen en de daarmee samenhangende noodzakelijke bestemmingsplanherziening heeft directe raakvlakken met thema's zoals benoemd in Mijlpalen voor Meierijstad: leefbaarheid, duurzaamheid en gezondheid, ruimtelijke ontwikkeling.

Behandeling in commissie

15 september 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'ontwikkelplan sanering varkenshouderij' met identificatienummer NL.IMRO.1948.MEI001BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

4. De beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in artikel 3.3.6 van bijlage 7 (Ruimtelijke Onderbouwing De Kuilen 12a en 13) bij de toelichting van het plan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
5. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Eveneens is het de bevoegdheid van de gemeenteraad om de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van een ontwikkeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

Aanleiding

Op de in het bestemmingsplan opgenomen locaties is deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Aan deelname aan deze regeling is de voorwaarde verbonden dat het geldende bestemmingsplan aangepast dient te worden waarbij de mogelijkheid voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij op de betreffende locatie uitgesloten moet worden. Naast het houden van varkens, geldt dit ook voor andere vormen van intensieve veehouderij (kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen).

In de gemeente Meierijstad doen relatief veel bedrijven mee aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Vanuit efficiëntie overwegingen is ervoor gekozen om deze aanvragen zoveel mogelijk te bundelen in één bestemmingsplanprocedure. In het 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij' zijn uiteindelijk 13 locaties opgenomen. Voor de overige deelnemers (8 locaties) worden separate procedures doorlopen.

De bedrijfsbeëindigingen worden meestal gecombineerd met een herbestemming naar de functies 'wonen' of 'bedrijf'. In enkele gevallen blijft de agrarische bestemming behouden en worden agrarische activiteiten voortgezet in de vorm van een akkerbouw- of plantenteeltbedrijf. In het onderstaande overzicht is aangegeven om welke locaties het gaat en welke aanpassingen het betreft.

	Adres	Aanvraag	Beschrijving	Sloop stallen
1	Boterpad 1 Veghel	15-02-2021	Behoud van bedrijfswoning en omschakeling naar bedrijfsbestemming (stalling voor akkerbouw/ statische opslag / bedrijfsverzamelgebouw) (maximaal 1190 m2 bedrijfsbebouwing)	1000 m2
2	Krijtenburg 9 Erp	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning. Een cultuurhistorisch waardevol gebouw krijgt ook een woonfunctie.	1500 m2

3	Pater Visserlaan 15 Veghel	15-02-2021	Wonen met nevenfunctie statische opslag (totale oppervlakte bijgebouwen 411 m2)	1400 m2
4	Trentweg 24 Erp	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning (311 m2 bijgebouwen)	3650 m2
5	Kraanmeer 28 Erp	11-02-2021	Bedrijfswoning wordt woning bij een horecabedrijf / evenementenverhuurbedrijf. (oppervlakte bedrijfsbebouwing max. 1200 m2 / horecagedeelte max. 420 m2)	3600 m2
6	Erpsesteeg 6 Zijtaart	19-01-2021	Agrarische bestemming blijft behouden voor een vollegrondsgroenteteeltbedrijf, met directe mogelijkheid voor 1400 m2 tunnelkassen binnen bouwvlak.	4000 m2
7	De Kuilen 12a/13 Veghel	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, vervangende nieuwbouw met grotere inhoud 1000 m3 / extra bijgebouwen (300 m2). Drie ruimte-voor-ruimte-woningen worden toegevoegd.	2100 m2 (saneringsregeling) 1000 m2 (aanvullend)
8	Liempdseweg 19 - 21 Sint- Oedenrode	9-02-2021	Bedrijfswoning (plattelandswoning) wordt burgerwoning. Toevoeging van 1 ruimte-voor-ruimte- woning.	2100 m2
9	Weverspad 1 Sint- Oedenrode	27-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, behoud van 580 m2 bijgebouwen.	3000 m2
10	Espendonk 15 Sint-Oedenrode	18-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, met stalling/opslag ten behoeve van kleinschalige akkerbouwactiviteiten (max 400 m2)	3200 m2
11	Hoogstraat 65 Sint-Oedenrode	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt bedrijfswoning bij hoveniersbedrijf (612 m2 bedrijfsbebouwing)	1750 m2
12	Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode	23-02-2021	Agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet in de vorm	4550 m2

			van een plantenkwekerij (sierheesters en coniferen) (behoud 240 m2 / nieuwbouw 700 m2)	
13	Donte 9 Sint-Oedenrode	11-02-2021	Voortzetten agrarisch bedrijf (akkerbouw, houden van zoogkoeien en schapen), met nevenactiviteiten: dagbesteding (zorgboerderij) en pensionstalling. (behoud/nieuwbouw ca. 1316 m2)	4200 m2
				Totaal sloop: 37.050 m2

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 april t/m 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De raad dient met inachtnaam van de ingekomen zienswijzen een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Beantwoording van de zienswijzen is zorgvuldig en gemotiveerd.

In de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is opgenomen op welke onderdelen van het plan zienswijzen zijn ingediend. Gemotiveerd is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen en op welke wijze dit gebeurt. In algemene zin kan worden opgemerkt dat geen fundamentele aanpassingen worden voorgesteld. Aanpassingen betreffen hoofdzakelijk verbeteringen in de motivatie en verder enkele ondergeschikte aanpassingen in de regels en verbeelding. Voor een uitgebreide toelichting op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

2. Ambtshalve aanpassingen zijn noodzakelijk.

Bij een laatste check van het bestemmingsplan zijn nog enkele onvolkomenheden ontdekt, deze zijn gecorrigeerd. Vanuit het Waterschap Aa en Maas en Waterschap Dommel is verder verzocht om in de algemene toelichting van het plan ook aandacht te besteden aan de beschermingszones langs a-watgangen en de omgang met hemelwater in geval van nieuwbouw. De voorgestelde aanpassingen betreffen het aanbrengen van enkele correcties en verbeteringen van de motivering. Voor een uitgebreide toelichting en motivatie op dit punt wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

3. Vaststelling van het bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening

a. ruimtelijk beleid

Voor de verschillende ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn separate toelichtingen opgesteld. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkelingen passen binnen het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In enkele dossiers is een uitzondering worden gemaakt op de gebruikelijke beleidskaders op gemeentelijk niveau bijvoorbeeld ten aanzien van de oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen of de situering van nieuwe woningen. Gelet op de grote meerwaarde van de bedrijfsbeëindigingen op het gebied van milieu (geur/stikstof) en landschap (afname bebouwing) worden deze afwijkingen in deze specifieke gevallen aanvaardbaar geacht.

b. milieutechnische aanvaardbaarheid

De milieukundige aanvaardbaarheid van de in dit plan opgenomen ontwikkeling is met diverse onderzoeken aangetoond.

c. ruimte-voor-ruimte-titels

Het plan moet de realisatie van vier ruimte-voor-ruimte-woningen mogelijk maken. (locaties Liempdseweg 19-21, 1 woning / De Kuilen 12a en 13, 3 woningen). De bewijsstukken voor deze bouwrechten zijn in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

4. Een beeldkwaliteitskader is noodzakelijk voor het ontwikkeling van de locatie De Kuilen 12a en 13

- a. op grond van het gemeentelijk beleid dient vanaf drie woningen een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden. De herontwikkeling van de locatie De Kuilen 12a en 13 ziet op het toevoegen van 3 ruimte-voor-ruimte-woningen;
- b. de tweekapper in deze ontwikkeling dient vormgegeven te worden als een langgevelboerderij, hiervoor zijn in de beeldkwaliteitsparagraaf specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen; de standaardwelstandsregels zijn daarvoor niet toereikend;
- c. de beeldkwaliteitsparagraaf heeft alleen rechtskracht, als deze formeel wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

5. Exploitatieplan is niet noodzakelijk

Het plan bevat enkele ontwikkelingen waarvoor in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld; bijvoorbeeld bij woningbouwontwikkelingen. Met de verschillende initiatiefnemers zijn daarom overeenkomsten afgesloten. Het verhaal van kosten is daarmee voldoende afgedekt en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6. Vervroegde bekendmaking is wenselijk

a. termijnen

Hoe eerder het vastgestelde bestemmingsplan bekend wordt gemaakt hoe eerder de beroepstermijn is verstreken en het bestemmingsplan in werking treedt. Na de inwerkingtreding van het plan ontstaat pas de juridische basis om omgevingsvergunningen (bouw) af te kunnen geven voor de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Door de voorwaarden die verbonden zijn aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij is de bedrijfsvoering al geruime tijd gestaakt en zijn ook de stallen al afgebroken. Initiatiefnemers zijn nu in afwachting van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor verschillende

deelnemers spelen bovendien ook fiscale verplichtingen en dienen investeringen zo snel mogelijk plaats te vinden (voor toelichting op termijnen zie planning).

Indien er naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn kan de gemeenteraad bij de vaststelling besluiten een verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan. Dit verzoek dient dus expliciet in het raadsbesluit opgenomen te worden.

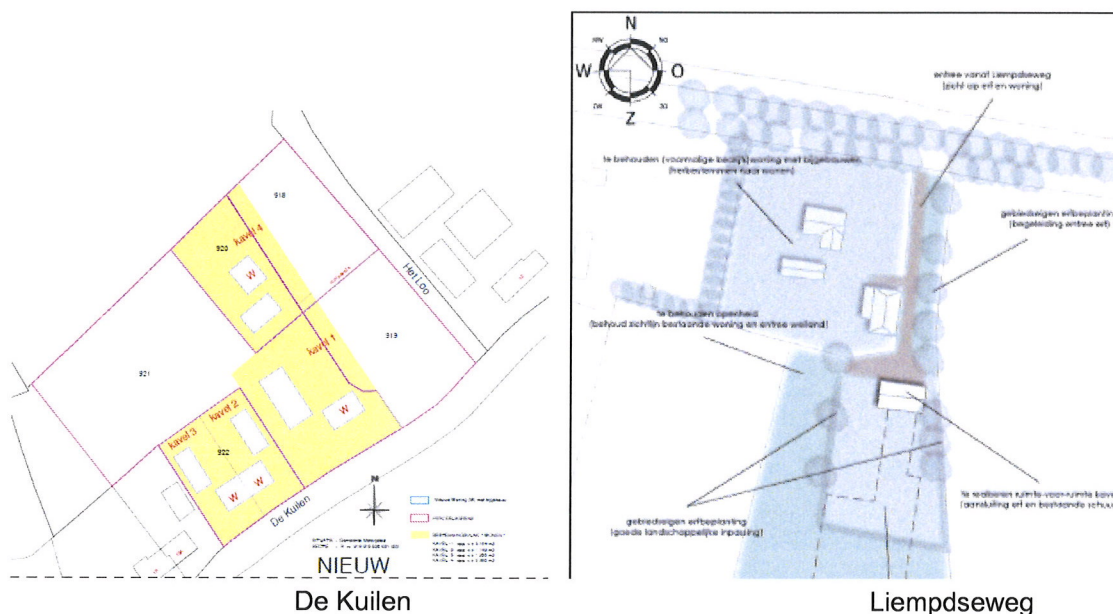
Kanttekeningen

Kanttekening bij beslippunt 1

Het bestemmingsplan is op enkele onderdelen mogelijk in strijd met het provinciale beleid. Gedeputeerde Staten hebben op tien van dertien locaties in het plan een reactie gegeven. Het merendeel van de aangegeven bezwaren kan met enige aanpassingen en een duidelijkere toelichting/motivering worden weggenomen. Op enkele dossiers is de kritiek echter meer principieel van aard en is niet geheel uitgesloten dat provincie toch bezwaar heeft tegen de vaststelling op de voorgestelde wijze. Het gaat daarbij om de volgende locaties.

- De Kuilen 12a/13 (oprichting RVR-woning met oriëntatie op 't Loo)
- Liempdseweg 19-21 (situering RVR-woning te ver naar achteren)
- Weverspad 1 (landschappelijke inpassing / oppervlakte bijgebouwen / berekening kwaliteitsverbetering)
- Pater Visserlaan (situering bebouwing (onvoldoende geconcentreerd))

Ten aanzien van de woningbouwlocaties geldt primair het argument dat wel sprake is van passende locaties binnen bebouwingsconcentraties.



Weliswaar zijn betere locaties voorstelbaar, echter die zijn vanwege milieubelemmeringen en/of om financiële redenen niet haalbaar. Door de gemeente is veel waarde gehecht aan de beëindiging van de varkenshouderijen op deze locaties en de positieve effecten daarvan op het gebied van milieu en landschap. Hierdoor is op verschillende locaties naar een maatwerkoplossingen gezocht. Dit argument geldt ook voor de locaties waarbij een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of een afwijkende situering van bijgebouwen wordt toegestaan. De eerder door de gemeente aangegeven herontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de initiatiefnemers mede bepalend geweest om deel te nemen aan de subsidieregeling voor bedrijfsbeëindiging. Aangezien het bestemmingsplan voor deze locaties niet wordt aangepast, is het risico aanwezig dat op deze onderdelen een aanwijzing van Gedeputeerde Staten volgt. Als door Gedeputeerde Staten gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid dan maakt het deel waarop de aanwijzing betrekking heeft geen deel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekening bij beslispunt 6 vervroegde bekendmaking

Verzoek om vervroegde bekendmaking wordt mogelijk afgewezen

Het verzoek voor vervroegde bekendmaking kan alleen worden ingediend als naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn. Gelet op de kanttekening die bij beslispunt 1 is gemaakt, is het mogelijk dat dit verzoek wordt afgewezen.

Communicatie

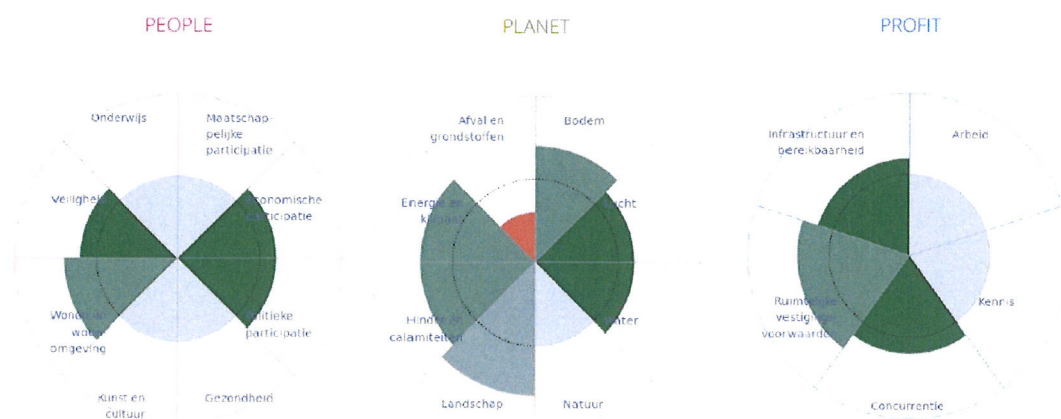
Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de gemeente ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gelet op de gewijzigde vaststelling en het gegeven dat niet geheel wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze de provincie, kan bekendmaking echter pas zes of zeven weken na vaststelling plaatsvinden (zie planning)

Het vastgestelde plan zal online raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Participatie

Voor de in dit plan opgenomen ontwikkelingen heeft een buurtdialoog plaats gevonden (fase principeverzoek). Het ontwerpbestemmingsplan met de definitieve uitwerkingen van de plannen heeft vervolgens ter inzage gelegen. Hierop zijn vanuit de omgeving van de verschillende ontwikkelingen geen reacties binnengekomen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden nog beroep worden ingesteld (zie rechtsbescherming).

Duurzaamheid



Voor de ontwikkeling als geheel is een ppp-scan ingevuld. Er is vooral een hoge score op het thema Planet. Dit is logisch gelet op de sloop van de varkensstallen en het verdwijnen van uitstoot. Dit heeft immers veel positieve effecten op het gebied van milieu en landschap.

Financiële toelichting

Met de verschillende deelnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de te betalen kosten en het verhaal van eventueel toe te kennen planschadeclaims.

Planning

Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het feit dat bij de vaststelling de zienwijze van de provincie niet geheel is overgenomen mag de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan in beginsel pas na zes weken plaatsvinden. Dit is bepaald in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Het raadsbesluit dient na vaststelling zo spoedig mogelijk (onverwijld) te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens de bevoegdheid om een aanwijzing te geven op het vastgestelde bestemmingsplan. De delen waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maken vervolgens geen deel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan. Mocht door Gedeputeerde Staten worden besloten om van deze mogelijkheid gebruik te maken dan kan de bekendmaking van het bestemmingsplan bovendien pas een week later plaatsvinden (7 weken na vaststelling).

Initiatiefnemers hebben belang bij een zo spoedig mogelijke bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan. Daarom is in het raadsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om in te stemmen met vervroegde publicatie (zie argumenten beslispunt 6).

Een concrete planning kan op dit moment niet worden gegeven omdat de bekendmaking van het plan afhangt van de reactie van de provincie. In het slechtste geval kan dit pas na zeven weken na vaststelling plaatsvinden. De verschillende scenario's zijn in het onderstaande uitgewerkt.

Planning

Vaststelling bestemmingsplan 29 september 2022

Bekendmaking

scenario 1: 9 november (zes weken na vaststelling)

scenario 2: 17 november: 7 weken na vaststelling / aanwijzing provincie;

scenario 3: ? eerder dan 9 november (afhankelijk van provincie);

Beroepstermijn :

scenario 1: 11 november t/m 22 december 2022 (zes weken vanaf de dag na ter inzagelegging van het besluit.

scenario 2: 18 november t/m 29 december 2022 (zes weken vanaf de dag na ter inzagelegging van het besluit.

Scenario 3: ? eerder (afhankelijk van provincie)

Inwerkingtreding (daags na het verstrijken van de beroepstermijn)

Scenario 1: 23 december 2022

Scenario 2: 30 december 2022

Scenario 3: ? eerder (afhankelijk van provincie)

Rechtsbescherming

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hiervoor geldt een termijn van zes weken. Tegen een eventueel aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten kan ook beroep worden ingesteld.

Bij de afdeling kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend in dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

Nvt.

Bijlagen
raadsbesluit
zienswijzen

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Onderliggende documenten

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeeldingen, bijlagen bij toelichting en bijlagen bij de regels)
2. ppp-scan 'Ontwikkelplan sanering varkenshouderij;

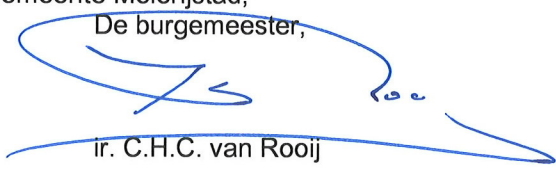
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris,

De burgemeester,



Drs. M.G.C. Wilms-Wils, RA



Ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, één en ander zoals is beschreven in de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'ontwikkelplan sanering varkenshouderij' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.MEI001BP0012021P -VS01 gewijzigd vast te stellen;
4. De beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in artikel 3.3.6 van bijlage 7 (Ruimtelijke Onderbouwing De Kuilen 12a en 13) bij de toelichting van het plan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen,
5. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

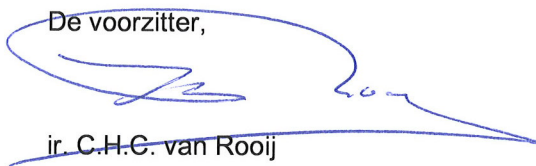
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2022

De raad voornoemd,
De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

Ontwikkelpplan sanering varkenshouderij

College B&W 26 juli 2022
Gemeenteraad 29 september 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	4
3. Zienswijzen	4
4. De ontvankelijkheid	4
5. Leeswijzer	4
6. Reactie op de zienswijzen	5
7. Ambtelijke wijzigingen.....	25

1. Inleiding

Het ontwikkelplan sanering varkenshouderij betreft de herziening van het bestemmingsplan voor 13 locaties in de gemeente Meierijstad. Voor deze locaties is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk in verband met de deelname aan de saneringsregeling voor varkenshouderijen. De bedrijfsbeëindiging wordt in het merendeel van de gevallen gecombineerd met het veranderen van de bestemming van het perceel. In het onderstaande overzicht is aangegeven om welke locaties het gaat en welke aanpassingen het betreft.

	Adres	Aanvraag	Beschrijving	Sloop stallen
1	Boterpad 1 Veghel	15-02-2021	Behoud van bedrijfswoning en omschakeling naar bedrijfsbestemming (stalling voor akkerbouw/ statische opslag / bedrijfsverzamelgebouw) (maximaal 1190 m2 bedrijfsbebouwing)	1000 m2
2	Krijtenburg 9 Erp	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning. Een cultuurhistorisch waardevol gebouw krijgt ook een woonfunctie.	1500 m2
3	Pater Visser slaan 15 Veghel	15-02-2021	Wonen met nevenfunctie statische opslag (totale oppervlakte bijgebouwen 411 m2)	1400 m2
4	Trentweg 24 Erp	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning (311 m2 bijgebouwen)	3650 m2
5	Kraanmeer 28 Erp	11-02-2021	Bedrijfswoning wordt woning bij een horecabedrijf / evenementenverhuurbedrijf. (oppervlakte bedrijfsbebouwing max. 1200 m2 / horecagedeelte max. 420 m2)	3600 m2
6	Erpsesteeg 6 Zijtaart	19-01-2021	Agrarische bestemming blijft behouden voor een vollegrondsgroenteteeltbedrijf, met directe mogelijkheid voor 1400 m2 tunnelkassen binnen bouwvlak.	4000 m2
7	De Kuilen 12a/13	17-02-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, vervangende	2100 m2 (saneringsregeling)

			nieuwbouw met grotere inhoud 1000 m3 / extra bijgebouwen (300 m2). Drie ruimte-voor-ruimte-woningen worden toegevoegd.	1000 m2 (aanvullend)
8	Liempdseweg 19 - 21 Sint-Oedenrode	9-02-2021	Bedrijfswoning (plattelandswoning) wordt burgerwoning. Toevoeging van 1 ruimte-voor-ruimte-woning.	2100 m2
9	Weverspad 1 Sint-Oedenrode	27-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, behoud van 580 m2 bijgebouwen.	3000 m2
10	Espendonk 15 Sint-Oedenrode	18-01-2021	Bedrijfswoning wordt burgerwoning, met stalling/opslag ten behoeve van kleinschalige akkerbouwactiviteiten (max 400 m2)	3200 m2
11	Hoogstraat 65 Sint-Oedenrode	16-02-2021	Bedrijfswoning wordt bedrijfswoning bij hoveniersbedrijf (612 m2 bedrijfsbebouwing)	1750 m2
12	Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode	23-02-2021	Agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet in de vorm van een plantenkwekerij (sierheesters en coniferen) (behoud 240 m2 / nieuwbouw 700 m2)	4550 m2
13	Donte 9 Sint-Oedenrode	11-02-2021	Voortzetten agrarisch bedrijf (akkerbouw, houden van zoogkoeien en schapen), met nevenactiviteiten: dagbesteding (zorgboerderij) en pensionstalling. (behoud/nieuwbouw ca. 1316 m2)	4200 m2
				Totaal sloop: 37.050 m2

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 april 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meerijstad. In de periode van 7 april tot en met 18 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 Meerijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze hebben betrekking op de volgende locaties:

- Liempdseweg 19 en 21 (namens initiatiefnemer) (brief d.d. 26 april 2022 / ontvangen 2 mei 2022)
- De Kuilen 12a en 13 (namens initiatiefnemer) (brief d.d. 17 mei 2022 / ontvangen 18 mei 2022)
- Krijtenburg 9 Erp, Pater Visserslaan 15 Veghel, Kraanmeer 28 Erp, Erpsesteeg 6 Zijtaart, De Kuilen 12a en 13 Veghel, Liempdseweg 19 -21 Sint-Oedenrode, Weverspad 1 Sint-Oedenrode , Espendonk 15 Sint-Oedenrode, Hoogstraat 65 Sint-Oedenrode, Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode (Gedeputeerde Staten) (brief d.d. 18 mei 2022 / ontvangen 18 mei 2022)

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

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). Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en dienen bij de besluitvorming worden betrokken.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. 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 hoofdstuk 7 worden de ambtshalve wijzigingen benoemd, deze leiden eveneens tot gewijzigde vaststelling van het plan.

6. Reactie op de zienswijzen

Algemeen

Van de provincie (Gedeputeerde Staten) is een uitgebreide zienswijze ontvangen, welke zich richt op 10 van de 13 locaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Aangezien deze zienswijze zich ook richt op de locaties waarop de twee andere ingekomen zienswijzen betrekking hebben, wordt in het onderstaande eerst ingegaan op de zienswijze van de provincie (paragraaf 6.1 t/m 6.10). In paragraaf 6.11 en 6.12 komen de overige zienswijzen aan bod.

6.1. Zienswijze provincie locatie Krijtenburg 9

De Krijtenburg 9 te Erp betreft een langgevelboerderij met als bestemming Bedrijf. Op basis van art 3.69 lid c van de gewijzigde IOV(geconsolideerd 15 april 2022) is het mogelijk om de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Daarnaast opent lid b de mogelijkheid van splitsing van een beeldbepalende woonboerderij.

Wij constateren op deze locatie het volgende. De boerderij aan Krijtenburg 9 zien wij eerder als beeldbepalende bebouwing dan cultuurhistorische waardevolle bebouwing op basis van art. 3.69 IOV. De boerderij staat niet op de gemeentelijke welstandskaat of op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Door bouwtechnisch bureau Schamp is een bouwhistorische verkenning gemaakt, waarbij het bureau de boerderij cultuurhistorische waarde toekent. De toelichting van art. 3.69 zegt hierover: "In een voorkomend geval kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het gebouw wordt gelet op de in zo'n rapport aangetoonde cultuurhistorische waarden vervolgens ook door de gemeente als zodanig aangewezen en beschermd". De aanwijzing en bescherming kan plaatsvinden door het pand op te nemen op een gemeentelijke erfgoedlijst. Indien de bebouwing aan Krijtenburg 9 te Erp in aanmerking wil komen voor de regeling opgenomen in artikel 3.69 sub c van de IOV dan krijgen wij graag van uw gemeente de bevestiging dat dit pand opgenomen zal worden op de gemeentelijke erfgoedlijst en dus als zodanig aangewezen en beschermd zal worden. Als dat heeft plaatsgevonden willen wij het verzoek tot vestiging van een woonfunctie verder bezien nemen, en ontvangen wij graag de bouwtekeningen van de huidige, historische en toekomstige situatie, zodat wij kunnen beoordelen of de verbouwing bijdraagt tot behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Wij constateren op basis van ons huidige inzicht daarom vooralsnog dat het plan in strijd is met artikel 3.69 van de IOV.

Beantwoording

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Opgemerkt wordt dat in de eerder ontvangen vooroverlegreactie (22 december 2021) van de provincie geen kanttekeningen zijn geplaatst ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige langgevelboerderij op de locatie Krijtenburg 9. De recente aanpassingen van de IOV van 15 april 2022 ten aanzien van artikel 3.69 rechtvaardigen ons inziens geen gewijzigd standpunt op dit punt.

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 oktober 2015) is voor het perceel Krijtenburg 9 de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Uit de regels en toelichting van het plan volgt dat het hier wel

degelijk gaat om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gaat die behouden dient te blijven. In artikel 4.7 is een verbod opgenomen voor het slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. De toelichting van het bestemmingsplan geeft in paragraaf 4.2.1. Historische bouwkunst, het volgende aan:

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Ten slotte ligt er verspreid in het buitengebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name langevelboerderijen, die niet op de Rijks- of gemeentelijke monumentenlijst zijn opgenomen, maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Voor een deel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (zie tabel 6) is in de regels een verbod opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen (veranderen). Afwijken van het verbod is slechts toelaatbaar indien het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop ervan geen aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm. Of wanneer het bouwwerk of delen van het bouwwerk niet te handhaven zijn vanwege de slechte bouwkundige staat. In beide gevallen moet advies worden ingewonnen bij de Monumentencommissie.

Deze bebouwing, die op de verbeelding is weergegeven met de aanduiding 'karakteristiek', hadden in de vigerende bestemmingsplannen ook al een dergelijke regeling. Momenteel wordt in het kader van de Cultuurhistorische waardenkaart bekeken of er nog meer bebouwing is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt uiteindelijk verankerd op de Cultuurhistorische waardenkaart.

Nr.	Adres	Type
1.	Bolstweg 21	Boerderij
2.	Hurkske 25	Boerderij
3.	Krijtenburg 9	Boerderij
4.	Vogelenzang 6	Boerderij
5.	Hool 62	Boerderij

Tabel 6: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het buitengebied van de gemeente Veghel

Naast bescherming (sloopverbod) is in het onderhavige bestemmingsplan, in het kader van behoud cultuurhistorie, ook een regeling opgenomen die voorziet in splitsing (toevoeging van een woning) van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze splitsingsmogelijkheid, waarvoor stringente voorwaarden gelden, is ook van toepassing op Rijks- en gemeentelijke monumenten.

Welstandsnota

Het is niet duidelijk waarom dit object vervolgens later niet is opgenomen in bijlage 4 bij de Welstandsnota Meierijstad 2018, vermoedelijk omdat de lijsten van eerdere welstandsnota's van gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel zijn toegepast. Opvallend daarbij is dat voor de panden in de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel de benaming 'beeldbepalende panden' wordt gebruikt terwijl in de voormalige gemeente Schijndel, de term 'cultuurhistorisch waardevol' is toegepast. Uit de toelichting van de welstandsnota kan echter worden opgemaakt dat het in beide gevallen gaat om panden die ook cultuurhistorisch van belang zijn.

4.2.3 Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden

In de eerdere welstandsnota's van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn beeldbepalende panden benoemd die een hoge belevingswaarde waarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. In het buitengebied zijn dit vooral de traditionele boerderijen. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is het behouden van deze cultuurhistorisch waardevolle panden en behoud van de karakteristieke architectonische en bouwkundige kenmerken. Voor veel van dergelijke panden is deze waardering in bestemmingsplannen vastgelegd in de dubbelwaarde bestemming met bijbehorende regels voor behoud. (Ver)bouwplannen aan beeldbepalende panden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria 'Historische waarden'. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een beeldbepalend en/of cultuurhistorisch waardevol pand wordt het gehele object beoordeeld.

Binnen de gemeente Meierijstad wordt op dit moment nog geen onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende panden of cultuurhistorisch waardevolle panden. Een dergelijk onderscheid zou geleid op de redactie van artikel

3.69 IOV immers noodzakelijk zijn. Aangezien de beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een woning in een vervallen woonboerderij (er is geen sprake van splitsing) bied alleen artikel 3.69 lid c van de IOV de mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning in dit pand. Ontwikkeling is dus alleen mogelijk als sprake is van een gebouw met cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorisch waarde

Het gebouw heeft, zoals ook wordt bevestigd in de door Schamp opgestelde bouwhistorische verkenning, wel degelijk cultuurhistorische waarde. Dit betreft zowel het exterieur als het interieur van het gebouw, waarbij in de detaillering van het gebouw nog veel historische elementen behouden zijn gebleven. De sloop van de varkenstallen (saneringsregeling varkenshouderij) verhoogd bovendien de situationele waarde aanmerkelijk.

De aanwijzing en bescherming van het pand vindt in eerste instantie plaats met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De reeds bestaande bescherming van het pand wordt daarmee voortgezet. In het bestemmingsplan is het verbod op sloop opgenomen en is de ingebruikname van het pand als woning gekoppeld aan de verplichting tot renovatie. Wel zal de aanduiding 'karakteristiek' worden vervangen door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangezien dat de historische waarde van het pand beter weergeeft. Deze waarde is meeromvattend dan de waarde van een beeldbepalend pand, waarbij met name de situering en bouwmassa voor het straatbeeld belangrijk zijn. Een dergelijk pand zou in beginsel ook vervangen kunnen worden door gebouwen met een vergelijkbare omvang en uitstraling.

Gelet op de waarde die aan het pand is/wordt toegekend ligt het voor de hand om de woonboerderij op de locatie Krijtenburg 9 op termijn ook toe te voegen aan een erfgoedlijst. De actualisatie van deze lijst zal de komende jaren worden opgepakt, waarin deze locatie zal worden meegenomen. De invoering van de Omgevingswet en de beleidsmatige keuzes die daarin gemaakt moeten worden spelen hierbij ook nog een rol.

Uitwerking bouwtekeningen

De bouwtekeningen voor renovatie zijn door Schamp, Bouwkundig advies uitgewerkt. In deze uitwerking zijn twee alternatieven opgenomen:

Alternatief 1. Ontwerpuitgangspunt: het behoud van het in de jaren '60 verbouwde bedrijfsgedeelte met stalen balken en kolommen en nieuwe gevels met betonnen stalramen.

Alternatief 2. Ontwerpuitgangspunt: de verschijningsvorm zoals deze bij de bouw van de boerderij of net daarna geweest moet zijn.

Voor beide alternatieven geldt het bouwkundige uitgangspunt dat alles wat in de waarderingstekening van de boerderij als "hoog monumentaal" (in de kleur blauw) is aangegeven, fysiek behouden kan en zal blijven, en gerestaureerd worden. In de tekening is alles wat behouden kan en zal blijven met rood aangegeven, wat mogelijk behouden kan blijven in de kleur groen en de onderdelen die geamoveerd worden in de kleur grijs. De tekeningen worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Conclusie

Via de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de planregels, is geborgd dat de aanbevelingen zoals opgenomen uit de bouwhistorische verkenning bij de renovatie in acht worden genomen. Advisering door de monumentencommissie maakt bovendien nadrukkelijk deel uit van de besluitvorming over de te verlenen vergunning voor de renovatie van het pand. Behoudens de wijziging ten aanzien van de aanduiding

‘cultuurhistorische waardevolle bebouwing’ ipv ‘karakteristiek’ en het toevoegen van de uitgewerkte tekeningen aan de toelichting van het plan vinden geen aanpassingen plaats in het plan.

6.2 Zienswijze provincie locatie Pater Visserlaan 15

De ontwikkeling op de locatie Pater Visserlaan 15 betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij. Eén gebouw blijft behouden ten behoeve van statische opslag en het hobbymatig houden van dieren. Daarnaast wordt een bijgebouw bij de woning toegevoegd.

De provinciale opmerkingen uit het vooroverleg lijken niet tot wijzigingen in het plan te hebben geleid. De inrichting van het bestemmingsvlak is niet veranderd. Zorgvuldig ruimtegebruik is geen uitgangspunt voor dit plan. Bij deze ontwikkeling constateren wij dat het bouwvlak en de bebouwing niet echt geconcentreerd is. Hiermee ontstaat geen compact bouwvlak en wordt ook niet voldaan aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook ontstaan twee op zichzelf staande functies door deze inrichting. Doordat inpassing nu tussen de percelen plaatsvindt, is dit erfinrichting en geen inpassing. Bovendien is gekozen voor hoogstamfruit wat typerend is als erfinrichting. Wij dringen bij u aan het plan aan te passen een en ander aan te passen. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.6 en 3.9 van de IOV.

Wij willen de suggestie meegeven om een persoonlijk overgangsrecht te vestigen voor de overblijvende rundveeloods, zodat uiteindelijk een compact bouwvlak ontstaat rondom de overblijvende burgerwoning.

Beantwoording

Deelname aan de saneringsregeling ziet op deze locatie in het slopen 1411 m² bebouwing. Daarnaast is ook erfharding en enkele voersilo's verwijderd. Een bestaande loods die niet onder de saneringsregeling valt blijft behouden (oppervlakte 350 m²). Deze wordt gebruikt voor statische opslag (max. 260 m²) en het hobbymatig houden van dieren (ca. 90m). Bij de woning wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een oppervlakte van max. 60 m², dit betreft een huishoudelijke berging voor de stalling van fietsen e.d.

Op 13 oktober 2020 is door het college van burgemeester en wethouders in beginsel ingestemd met deze ontwikkeling. De overweging van de initiatiefnemer om deel te nemen aan de saneringsregeling Varkenshouderij is mede gebaseerd op het ingenomen standpunt ten aanzien van de toekomstige bestemming van deze locatie. De bedrijfsbeëindiging op deze locatie wordt als zodanig waardevol beschouwd dat een afwijking van het in de gemeente gebruikelijke ruimtelijke beleid in deze situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het onderstaande wordt dit standpunt nader toegelicht.

Wonen

De omschakeling naar de bestemming 'Wonen' is een logische keuze, gelet op de beëindiging van het agrarisch bedrijf op deze locatie. De te behouden loods zal deels worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten (statische opslag) met een maximum van 260 m². Dit heeft een dusdanig beperkte omvang dat dit binnen de woonbestemming als passend kan worden beschouwd.

Opgemerkt wordt dat op grond van het gemeentelijk beleid tot 400 m² aan statische opslag bij een burgerwoning kan worden toegestaan (zie artikel 7.13 bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen-Laaghangend fruit). Het te behouden gebouw bevindt zich nog in een goede bouwkundige staat en is ook geschikt voor het beoogde doel. (statische opslag / houden van hobbydieren). De bedrijfsmatige nevenactiviteit

levert geen hinder op voor de omgeving. Het behoud van de loods wordt in deze situatie daarom als passend gezien te worden, het betreft hier geen overvloedige bebouwing die verwijderd zou moeten worden.

Oppervlakte bestemmingsvlak

De oppervlakte van het bestemmingsvlak Wonen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 3449 m². Het oude bestemmingsvlak bedrijf had een omvang van ca. 8600 m². In het licht van de gemaakte opmerkingen (zorgvuldig ruimtegebruik), is de begrenzing van het bestemmingsvlak nader bezien. Mede op basis van de terreininrichting die inmiddels heeft plaatsgevonden kan het tuin/erfgedeelte bij de woning worden verkleind. Ook achter de loods kan een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' komen te vervallen. Het bestemmingsvlak wordt hierdoor ca. 600- 650 m² kleiner.

Oppervlakte / situering bijgebouwen

Naast het te behouden voormalige bedrijfsgebouw wordt medewerking verleend aan het plaatsen van een nieuw bijgebouw bij de woning. Dit gebouwtje heeft een omvang van 60 m², deze is reeds naast de woning opgericht. De totale oppervlakte aan bijgebouwen komt daarmee uit op 410 m². De onderlinge afstand tussen de woning en het te behouden gebouw is fors. Aangezien het een bestaand gebouw betreft, waarvoor een passend hergebruik is voorzien, kan dit niet worden aangepast. Door de landschappelijke inpassing/ terreininrichting ontstaat toch een samenhangend geheel.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt plaats op de randen van het bestemmingsvlak Wonen. In verband de aanpassing van het bestemmingsvlak en de gemaakte opmerkingen is ook het beplantingsplan aangepast. Uit dit plan volgt duidelijk dat sprake is van landschappelijke inpassing en niet van terreininrichting. De situering van een haag is aangepast en de fruitbomen worden vervangen door knotwilgen.

Op zichzelf staande functies

Alle gebouwen zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. De bijgebouwen bij de woning moeten ten dienste staan van het hoofdgebouw. In regels is ten overvloede opgenomen dat de bedrijfsmatige activiteiten moeten worden uitgeoefend door een hoofdbewoner van de woning. Zelfstandig gebruik van de loods is derhalve niet toegestaan. Via de regels van het plan is voldoende geborgd, dat geen twee op zichzelf staande functies kunnen ontstaan.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Het voorstel voor het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht is voor de initiatiefnemer niet aanvaardbaar, gelet op de praktische en financiële bezwaren die daaraan verbonden zijn en de verwachting die met het eerder genomen principebesluit is gewekt.

Conclusie

De omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind. Het plan voor de landschappelijke inpassing is hierop aangepast, hierbij zijn ook de andere bezwaren t.a.v. de soort beplanting weggenomen..

6.3 Zienswijze provincie locatie Kraanmeer 28

De ontwikkeling op de locatie Kraanmeer 28 omvat de beëindiging van een intensieve veehouderij. De bedrijfswoning blijft behouden maar wordt gekoppeld aan de nieuwe functie voor het bedrijf. De nieuwe functie is gericht op groepsbijeenkomsten en dergelijke zaken.

In het kader van omgevingskwaliteit is geen analyse van het gebied opgenomen en is niet onderbouwd waarom de gekozen beplanting passend is in het gebied.

Bovendien is groen meegenomen dat gelegen is binnen het bouwvlak. Dat zien wij als inrichting en niet als inpassing van het plangebied. De inrichting van de ecologische verbindingzone zou ook meegenomen kunnen worden als tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering.

Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording

Gelet op de gemaakte opmerkingen dient de onderbouwing van het plan op enkele onderdelen aangepast te worden. De onderstaande motivering wordt aan de opgestelde ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Omgevingskwaliteit

Gebiedsanalyse

De locatie Kraanmeer 28 is gelegen tussen de gehuchten Morschehoef en Kraanmeer. De weg was van oudsher de verbindingroute tussen de grotere plaatsen Erp en Uden. Na de ontginning van het gebied en de ruilverkaveling (1947-1986) is een intensief gebruikt agrarisch productielandschap ontstaan. Voor de teelt van planten wordt op veel locaties gebruik gemaakt van teeltondersteunende voorzieningen.

Langs een gedeelte van het perceel loopt een bomenrij (eiken). Deze volgt het tracé van een oud zandpand. In het bestemmingsplan is deze strook, opgenomen als landschapselement. Aan de zuidzijde van het terrein loopt een waterloop. Deze waterloop vormt een verbinding tussen de Goorsche Bosschen ten oosten van de locatie en het Blankens Kerkhof, ook een bosgebied. Het is een wens om deze ecologische verbindingroute te verbeteren.

Op de omliggende agrarische percelen ten oosten en westen van de locatie, is de gebiedsaanduiding 'Struweel' van toepassing. Het beleid is erop gericht om de bij dit landschapstype behorende leefgemeenschappen te behouden, te herstellen of te ontwikkelen.

Beplanting

Het perceel heeft een omvang van ruim 2 hectare. Dit lijkt fors maar is alleszins passend gelet op de schaal en het intensieve gebruik van de omliggende kavels.

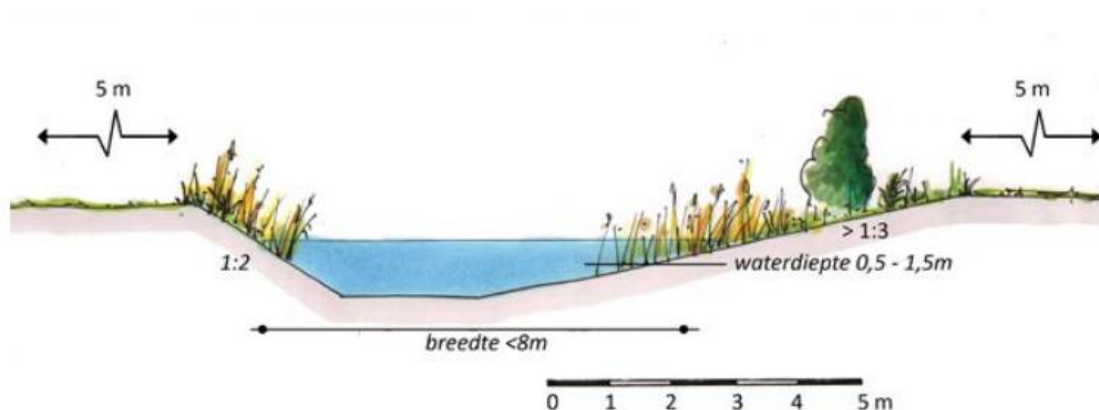
De gekozen beplanting is passend in het gebied qua grondsoort / waterstanden. Het perceel wordt al deels omzoomd met een boomsingel van eiken. Dit bestaande landschapselement wordt gebruikt als achtergrond voor het inrichtingsplan. Deze bomenrij blijft als afzonderlijk element in het landschap waarneembaar.

Het plan voorziet in de aanplant van verschillende inheemse bomen, struiken en een kruidlaag. Deze invulling sluit goed aan op de gebiedsaanduiding 'struweel' zoals op de omliggende percelen met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen. Het beleid is gericht op het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden in het algemene en het bijzonder voor de levensgemeenschappen van struweel.

Het landschapsplan/ terreininrichtingsplan ziet op de realisatie van een soort struweellandschap. Dit zorgt niet alleen voor een fraaie aanblik van het terrein het levert ook een bijdrage aan het versterken van de biodiversiteit. De aan te planten soorten, leveren voedsel-, nest- en schuilgelegenheid op voor een grote verscheidenheid aan soorten. Het beheer/gebruik van het terrein wordt hierop afgestemd. Bedrijfsmatige activiteiten, in het bijzonder de horeca-activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in de op te richten 'tuinkas'. Het omliggende terrein vormt het landschappelijke kader waarbinnen deze activiteiten plaatsvinden en wordt niet heel intensief gebruikt.

Ecologische verbindingszone

Door het waterschap is aangegeven dat zij nog een opgave heeft op grond van de Kaderrichtlijn water, om langs de watergang de Beekgraaf een natuurvriendelijke oever te realiseren. Een natuurlijke oever heeft een flauwe oever met een geleidelijke overgang van water naar land. Het gebied waar bepaalde types water- en oeverplanten groeien wordt daarmee vergroot. Dergelijke maatregelen leveren een positieve bijdrage aan het versterken van de biodiversiteit. Onderstaande afbeelding betreft voorbeeld van een watergang met natuurvriendelijke oevers.



Initiatiefnemer is bereid hieraan medewerking te verlenen. Met het waterschap zijn inmiddels nadere afspraken gemaakt om hieraan invulling te geven, dit wordt geïntegreerd in het plan voor de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Toelichting wordt aangevuld met de bovenstaande motivatie en de landschappelijke inpassing wordt aangevuld met de aanleg van een natuurvriendelijke oever. De verbeelding van het plan is hierop aangepast.

6.4 Zienswijze provincie locatie Erpsesteeg 6

De ontwikkeling op de locatie Erpsesteeg 6 omvat de beëindiging van een intensieve veehouderij en het voortzetten van het akkerbouwbedrijf (vollegrondsteeltbedrijf).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het bouwvlak is niet verkleind. U geeft aan dat: "Om in de toekomst de mogelijkheid te behouden om ter plaatse de benodigde voorzieningen en uitbreidingen te kunnen faciliteren is het niet gewenst om het huidige bouwvlak met een omvang van ruim 1 hectare (circa 10.525 m²) te verkleinen. Hierdoor zou onvoldoende ruimte overblijven voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf." Dit past niet in de het basisprincipe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimte is immers niet noodzakelijk, noch wordt zij gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf. De ontwikkeling is daarmee in strijd met artikel 3.6 van de IOV.

In het verlengde hiervan vragen wij ons nadrukkelijk af of hier sprake is van hobbymatige activiteiten of dat sprake is van een bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Indien sprake is van hobbymatige activiteiten ligt onze inziens de verkeerde bestemming op deze locatie.

Beantwoording

Gelet op de ontvangen zienswijze en de eerdere vooroverlegreactie van 22 december 2021 is besloten om een advies in te winnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. In het op 22 juni 2022 ontvangen advies is aangegeven dat er voldoende basis is om uit te gaan van de ontwikkeling van het bedrijf als vollegrondsteelt-bedrijf met een omvang van een reëel agrarisch bedrijf zoals omschreven in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de omvang van het bouwvlak is aangegeven dat dit passend is in relatie tot de aard en omvang van het te ontwikkelen agrarisch bedrijf.

Het door de AAB uitgebrachte advies bevestigt ons eerder ingenomen standpunt. Er is in deze casus geen sprake van hobbymatige activiteiten, de agrarische bestemming en de omvang van het bouwvlak dienen dan ook als passend beschouwd te worden in het kader van een evenwichtige toewijzing van functies en een zorgvuldig ruimtegebruik zoals aangegeven in de IOV. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

Behoudens het toevoegen van het AAB-advies aan de toelichting van het bestemmingsplan vinden voor deze locatie geen aanpassingen in het bestemmingsplan plaats op basis van de ingekomen zienswijze.

6.5 Zienswijze provincie locatie De Kuilen 12a en 13 Veghel

De ontwikkeling op de locatie De Kuilen 12a en 13 omvat de beëindiging van een varkenshouderij en de sloop van bestaande stallen en bijgebouwen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er worden ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd.

Ruimte-voor-ruimte

Wij constateren dat ter hoogte van het bouwperceel aan de Kuilen 12a en 13 sprake is van een bebouwingslint en daarmee een bebouwingsconcentratie. Een kenmerk van een bebouwingslint is dat dit gestructureerd langs een weg loopt, aan één of beide zijden van de weg. In het plan worden drie ruimte-voor-ruimtekavels geprojecteerd. Twee aan de voorzijde met de verschijningsvorm van een woonboerderij. De derde ruimte-voor-ruimtekavel wordt aan de achterzijde van het bestaande bouwperceel geprojecteerd. De ruimte-voor-ruimtekavel wordt gepresenteerd alsof deze aan het Loo wordt geplaatst, echter gezien de stankcirkel van de buurman wordt deze 50 meter naar het oosten verplaatst waardoor deze woning in feite niets met de bebouwingsconcentratie te maken heeft. Bovendien maakt de weg het Loo geen deel uit van het aangehaalde bebouwingslint. Wij constateren dan ook dat dit geen aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie is en dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.79 lid 2 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Verder is de voorgestelde inpassing van het plangebied vooral inrichting op het perceel. De nadere onderbouwing waarom gekozen wordt voor deze inpassing en hoe deze passend is in het gebied ontbreekt in zijn geheel. Het plan is daarmee ook strijdig met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording

Ruimte-voor-ruimtewoning 't Loo

De woning wordt gesitueerd binnen de bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de gebiedsvisie Buitengebied in ontwikkeling. Voor de sloop van de stallen (De Kuilen 12a) was reeds aan twee zijden van deze weg bebouwing aanwezig. De veehouderij op de locatie De Kuilen 12 is nog prominent aanwezig waarbij de bedrijfsgebouwen (de hoofdgebouwen binnen dit bouwvlak) bovendien vanuit 't Loo worden ontsloten. Dit gedeelte van het 't Loo maakt derhalve deel uit van de bebouwingsconcentratie.

Kenmerk van een bebouwingslint is ook dat dit organisch is ontstaan waarbij er veel variatie aanwezig is bebouwing, wat betreft perceelsgrootte, de omvang, situering, bouwstijl, ouderdom. De woning op het perceel De Kuilen 15 ligt bijvoorbeeld ook op een afstand van 60 meter van de weg (zelfs grotendeels achter een andere woning). De afstand van 50 meter wordt gemeten vanaf de grens van het agrarische bouwvlak. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ca. 42 m. Deze afstand is nodig om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De voorgevel van deze woning komt min of meer gelijk te liggen met de zijgevel van de te herbouwen woning (voormalige bedrijfswoning). De nieuw te realiseren bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd waardoor een samenhangend beeld ontstaat. De woning aan 't Loo is met de voorgevel gericht op deze weg en ook de ontsluiting vindt aan deze zijde plaats. Van een onaanvaardbare locatie is ons inziens geen sprake. Het opgestelde landschapsplan zorg verder voor een samenhangende herontwikkeling van deze saneringslocatie.

Kwaliteitsverbetering

Het landelijke karakter van dit bebouwingslint blijft behouden en wordt versterkt met dit plan. Dit uit zich onder andere in de landelijke bouwstijl die wordt nagestreefd. De landschappelijke inpassing zorgt niet alleen voor een groene aankleding van de te bouwen woningen, het moet er ook voor zorgen dat eventuele bijgebouwen niet op de perceelsgrenzen worden gebouwd. Ook dit komt ten goede aan het ruimtelijke karakter van dit gebied. Ter plaatse van de op te richten tweekapper (stijl langgevelboerderij) verdwijnt een open ruimte in dit bebouwingslint. Op de hoek het plangebied ontstaat echter een nieuw onbebouwd gebied door de sloop van de bedrijfsbebouwing. Dit gebied behoudt de agrarische bestemming en zal worden gebruikt als dierenweide en als hoogstamboomgaard. Dit zijn functies die goed passen binnen het kleinschalige en gemengde karakter van een bebouwingslint. Dit gedeelte van het plan betreft de inrichting van een agrarisch cultuurlandschap en behoort

niet tot de erfinrichting. Hoogstamboomgaarden hebben een hoge ecologische waarde en verfraaien het landschap, hetgeen de belevingswaarde van het gebied ten goede komt. Op de randen van de verschillende bestemmingsvlakken is voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing waarbij wordt gekozen voor gebiedseigen inheemse soorten.

Meerwaardecreatie

De sanering van deze varkenshouderij op deze locatie heeft maatschappelijk gezien een grote meerwaarde zowel in milieupzicht (verdwijnen schadelijke uitstoot) en in landschappelijk opzicht door de sloop van veel bebouwing.

- Sloop van ca. 2100 m² bebouwing (deelname saneringsregeling)
- Sloop van ca. 1000 m² (voormalige bedrijfsgebouwen bij de bedrijfswoning)

Met de aankoop van de drie titels voor de drie ruimte-voor-ruimtetitels wordt nog een extra bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Eén titel staat gelijk aan de sloop van 1000 m² stalruimte en het inleveren van 3500 kg fosfaatrechten.

Landschappelijke inpassing

Ten opzichte van de omliggende percelen is sprake van een forse investering in de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling.

Financiële overwegingen

Initiatiefnemer heeft zijn beslissing om deel te nemen aan de saneringsregeling vooral gebaseerd op de principemedewerking van de gemeente voor het realiseren van 3 ruimte-voor-ruimte-woningen op deze locatie. De bedrijfsbeëindiging was enkel met de vergoeding van het rijk niet haalbaar. Met de ontwikkeling van de drie woningen bleek bedrijfsbeëindiging wel mogelijk. De derde woning is daarbij noodzakelijk mede gelet op de eerdere eigendomssituatie en de onmogelijkheid om een woning binnen de hindercirkel van het nabij gelegen bedrijf te kunnen realiseren.

Conclusie

Het geheel overwegende draagt het plan in hoge mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De locatie van de woning aan 't Loo is, in combinatie met het landschapsplan en de situering van de overige woningen/ omliggende bebouwing, zeker passend te noemen. Behoudens de bovenstaande aanvullingen ten aanzien van de motivering vormt de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

(opmerking; zie paragraaf 6.12 De Kuilen ==> correctie situering bouwvlak)

6.6 Zienswijze provincie locatie Liempdseweg 19 en 21 Sint-Oedenrode

De ontwikkeling op de locatie Liempdseweg 19 en 21 omvat de beëindiging van een varkenshouderij, waarbij de bestaande stallen worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd.

Voor wat deze locatie betreft is sprake van een bebouwingsconcentratie. Maar kijkend naar een planologisch aanvaardbare locatie is een oriëntatie van de woning aan de straat passend maar is de ligging achter op het erf geen aanvaardbare plek. Wij constateren dat de locatie van de woning niet is aangepast. Daarnaast betreft ook in dit geval de landschappelijke inpassing vooral de inrichting van het plangebied. Het plan is in strijd met artikel 3.79 van de IOV.

Beantwoording

Situering woning

Op deze locatie is een bestaand hoofdgebouw gesloopt, de varkensstal was immers het belangrijkste gebouw binnen dit bouwvlak. (definitie bestemmingsplan: hoofdgebouw: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceelaanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.)

De voorgevel van de te realiseren woning (bouwvlakgrens) is gesitueerd op dezelfde plaats als de voorgevel van een gesloopt bedrijfsgebouw. De mogelijkheid om de woning dicht bij de weg te plaatsen is wel onderzocht maar was niet haalbaar vanwege de breedte van het perceel. Aankoop van extra gronden was niet mogelijk (eigenaar wilde niet verkopen) of dermate duur dat het plan economisch niet meer haalbaar was. Situering van de woning op de naastgelegen akker is vanuit een landschappelijk oogpunt bovendien niet gewenst vanwege het gewenste behoud van het open karakter van dit deel van deze bebouwingsconcentratie.

Gelet op het ontbreken van haalbare alternatieven is ingestemd met het oprichten van de woning op deze locatie. De impact op het landschap is te verwaarlozen, zeker in relatie tot de bebouwing die is afgebroken. De nieuwbouw wordt bovendien voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing wordt aangebracht op de randen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Dit zorgt voor een duidelijke afbakening van het woonerf en maakt het onderscheid met de omliggende agrarische gronden duidelijk. Het bestemmingsvlak 'wonen' is daarbij zo compact mogelijk gehouden. Bestaande bomen onttrekken de bouwlocatie al grotendeels aan het oog, deze bestaande groenelementen worden aangevuld met (scheer)hagen en ter hoogte van de zijgevel van de woning een meer robuuste struweelhaag. Gelet op de terugliggende positie van de woning is dit een toereikende inpassing.

Financiële overwegingen

Initiatiefnemer heeft zijn beslissing om deel te nemen aan de saneringsregeling mede gebaseerd op de principemedewerking van de gemeente (besluit voor het realiseren van een ruimte-voor-ruimte-woning op deze locatie. De bedrijfsbeëindiging was enkel met de vergoeding van het rijk niet haalbaar.

Conclusie

Het geheel overwegende draagt deze ontwikkeling in hoge mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied, gelet op de milieuwinst en de sloop van ca. 2100 m² bedrijfsbebouwing. Voor de op te richten woning wordt bovendien een bouwtitel aangekocht. De woning vervangt het hoofdgebouw wat eerder op deze locatie aanwezig was waardoor geen sprake is van een grote ruimtelijke impact op dit gebied. Gezien deze meerwaarde en de beperkte ruimtelijke impact zijn wij van mening dat sprake is van een aanvaardbare situering van deze woning. De zienswijze vormt, behoudens bovenstaande aanvullingen ten aanzien van de motivering, geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

(opmerking zie paragraaf 6.11: zienswijze initiatiefnemer)

6.7 Zienswijze provincie locatie Weverspad 1 Sint-Oedenrode

De ontwikkeling op de locatie Weverspad 1 omvat de beëindiging van een varkens- en rundveehouderij, waarbij een bestaande stal van 450 m² wordt behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waarbij in totaal 580 m² aan bijgebouwen blijven staan.

Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap is in het regionale afsprakenkader vastgelegd dat meer dan 500 m² bij woningen valt onder een categorie 3-ontwikkeling. In het bestemmingsplan is aangegeven dat sprake is van een categorie 2. Dit is niet juist. Verder ontbreekt een nadere onderbouwing dat deze inpassing passend is in het gebied. Wij dringen bij u aan dat u het plan aanpast.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vragen wij ons af of 580 m² passend is bij een burgerwoning. De nadere onderbouwing waarom gevraagd is in het vooroverleg ontbreekt nog altijd. Graag zien wij hiervoor een nadere onderbouwing, onder meer met betrekking tot het gebruik van deze bebouwing in de toelichting. Vooralsnog – gelet op de ontbrekende onderbouwing – zien wij deze bebouwing als overmatig. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.6 van de IOV.

Beantwoording

Kwaliteitsverbetering landschap

Aan de toelichting van het plan is de onderstaande kwaliteitsberekening toegevoegd.

Waardevermeerdering gronden

Huidige situatie	Oppervlak m ²	Waarde/m ²	Totaal
Agrarisch bouwvlak	12041	€ 25,00	€ 301.025
Agrarisch zonder bouwvlak	0	€ 7,00	€ -
Wonen incl. bebouwing	0	€ 250,00	€ -
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing tot 1000 m ²	0	€ 125,00	€ -
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing tot 2000 m ²	0	€ 25,00	€ -
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing > 2000 m ²	0	€ 10,00	€ -
Totaal	12041		€ 301.025
Beoogde situatie			
Agrarisch bouwvlak	0	€ 25,00	€ -
Agrarisch zonder bouwvlak	7041	€ 7,00	€ 49.287
Wonen incl. bebouwing	800	€ 250,00	€ 200.000
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing tot 1000 m ²	200	€ 125,00	€ 25.000
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing tot 2000 m ²	1000	€ 25,00	€ 25.000
Wonen incl. tuin, excl. bebouwing > 2000 m ²	3000	€ 10,00	€ 30.000
Totaal	12041		€ 329.287
Waardevermeerdering			€ 28.262,00
Bijdrage LIR	20%		€ 5.652,40

Kwaliteitsverbetering landschap

	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
<i>Tegenpresatie</i>				
Aanplant landschapsbomen	15	stuk	€ 76,77	€ 1.151,55
Beheerskosten landschapsbomen (5x in 10 jr.)	15	stuk	€ 75,50	€ 1.132,50
Verwijdering erfverharding	515	m ²	€ 3,00	€ 1.545,00
Totaal investering in het landschap				€ 3.829,05

Resterende bedrag kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 1.823,35
--	-------------------

Het resterende bedrag dient te worden gestort in het Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied. Hiervoor wordt aan artikel 9.4 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

Landschappelijke inpassing

Voor deze ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Gelet op de gemaakte opmerkingen is de motivering van het plan aangepast en worden ook meer bomen aangeplant om tot een goede inpassing van dit bestemmingsvlak te komen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Een bestaande bedrijfsruimte (rundveestall oppervlakte 450 m²), welke niet onder de saneringsregeling viel, blijft behouden en verder ook twee bestaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning. De te behouden loods zal worden gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (stallen van paarden) / stalling van landbouwmachines voor het beheer/onderhoud van de omliggende agrarische gronden. Voor het houden van de paarden wordt ook een buitenrijbak aangelegd. Verder zal het gebouw worden gebruikt ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis. De kleinere bijgebouwen bij de woning zijn in gebruik als tuinhuis en garage/berging. Het beoogde gebruik van deze ruimten is op verschillende plaatsen in de toelichting opgenomen.

Financiële overwegingen

De overweging van initiatiefnemer om deel te nemen aan de saneringsregeling is mede gebaseerd op het principebesluit inzake het behoud van de voormalige rundveestal (13 oktober 2020). Het belang van deelname aan de saneringsregeling dient ook deze casus in ogenschouw genomen te worden.

Gelet op de meerwaarde van deze ontwikkeling op het gebied van milieu en landschap, wordt een woonbestemming met het behoud van 580 m² aan bijgebouwen in deze situatie als een passende ontwikkeling gezien. Bijgebouwen worden gebruikt voor huishoudelijke doeleinden (berging/stalling), hobbymatige agrarische activiteiten (paarden) /stalling landbouwmachines en voor de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis.

Conclusie

De aanvullende motivering is verwerkt in de toelichting en regels van het plan. Het aangepaste plan voor de landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlagen bij de regels.

6.8 locatie Espendonk 15 Sint-Oedenrode

De ontwikkeling op de locatie Espendonk 1 omvat de omschakeling van een varkenshouderij naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, waarbij 400 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Deze bijgebouwen worden gebruikt voor een kleinschalig akkerbouwbedrijf als nevenactiviteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

Voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij deze landschappelijke inpassing wordt de analyse van het gebied en waarom deze inpassing passend is bij het gebied gemist. Dit is ook al aangegeven in het vooroverleg, maar daar is helaas geen gevolg aan gegeven. Daarnaast wordt in de inpassing een deel van de erfinrichting meegenomen wat uitgesloten is in het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering landschap. Wij dringen bij u aan het plan aan te passen en constateren dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording

In de ontwerpbestemmingsplan (separate toelichting Espendonk 15 d.d.) is in paragraaf 2.2.4 wel degelijk ingegaan op het omliggende landschap. Provincie is daarom om een nadere toelichting op deze zienswijze gevraagd. In de op 30 mei 2022 ontvangen uitleg is aangegeven dat een in de tekst beschreven afbeelding niet is opgenomen in het stuk en dat niet duidelijk is waarom is gekozen voor de in het plan voorgestelde inpassingsmaatregelen.

Op basis van de gemaakte opmerkingen dient het plan te worden aangepast. De betreffende afbeelding wordt opgenomen in het document. In de toelichting is een nadere motivering opgenomen met betrekking tot het landschappelijke inpassingsplan ten aanzien van de locatie, invulling en plantenkeuze en de relatie met het omliggende gebied. Onderstaande overwegingen met een nadere motivatie zijn verwerkt in de toelichting van het plan:

- Het landschapsplan is gericht op de inpassing van het bestemmingsvlak en de beoogde nieuwbouw van de loods in het landschap.

- De grenzen van het bestemmingsvlak 'wonen' zijn leidend voor de aan te brengen nieuwe beplanting. Hierdoor ontstaat een duidelijke afbakening van het bestemmingsvlak 'Wonen' en de omliggende agrarische gronden.
- Het woonhuis met de omliggende siertuin blijft ongewijzigd dit deel heeft een wat formeler karakter.
- Aan de noordzijde komt tegen de nieuwe bestemmingsgrens een meer robuustere, natuurlijke houtsingel die het erf aan de noordzijde afbakt. Populieren zijn de opgaande elementen zoals in dit gebied op veel plaatsen zijn toegepast. De ondergroei betreft in het gebied passende inheemse soorten, die bovendien schuil, voedsel- en nestgelegenheid bieden voor een grote verscheidenheid aan zoogdieren, vogels en insecten. Ook aan straatzijde worden nog twee populieren aangeplant. Aangezien het een smal weggetje betreft, is het vanuit het oogpunt van het verkeersveiligheid niet gewenst om aan de straatzijde, dichte beplanting aan te brengen. Zeker gezien de beperkte akkerbouwactiviteiten die vanuit deze locatie worden voortgezet.
- Aan de westzijde van het plangebied (overzijde weg), ligt een bosgebied dat onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant. Hier wordt vochtig bos nagestreefd, ook in dat opzicht zijn de populieren en de ondergroei met onder ander Gelderse roos, meidoorn en vuilboom een passende keuze.

Conclusie

Aanvullende motivering is opgenomen in de toelichting van het plan.

6.9 locatie Hoogstraat 65 Sint-Oedenrode

zienswijze provincie

De ontwikkeling op de locatie Hoogstraat 65 omvat de beëindiging van een varkenshouderij en het starten van een hoveniersbedrijf. 1700 m² aan agrarische opstallen worden gesloopt. Een loods van 200 m² blijft staan. Een nieuw bedrijfsgebouw van 400 m² ten behoeve van de opslag van materiaal wordt opgericht.

Kwaliteitsverbetering landschap

In het inpassingsplan zijn fruitbomen opgenomen. Wij zien deze fruitbomen als (sier)erfinrichting en dat is uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Wij constateren dat hierop in het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

De ontwikkeling is gelegen in een gebied waar het werkingsgebied Boringsvrije zone is opgenomen. Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen. Daarnaast stelt een dergelijk bestemmingsplan regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Wij constateren dat deze ontwikkeling daar geen aandacht voor heeft en dat het plan in strijd is met artikel 3.12 van de IOV.

Beantwoording

Kwaliteitsverbetering landschap

In het inpassingsplan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Hoogstraat 65 zijn geen fruitbomen opgenomen. De provincie is daarom per mail verzocht om deze zienswijze te verduidelijken. In de op 30 mei 2022 ontvangen reactie is aangegeven dat de 'fruitbomen' een verschrijving betreffen maar dat een siertuin valt onder erfinrichting en niet kan worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering landschap.

Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Bedrijf', om de vestiging van een hoveniersbedrijf mogelijk te maken, betreft een categorie 3 ontwikkeling. Door het verkleinen van het bestemmingsvlak en de beperkte bouw mogelijkheden is echter geen sprake van een waardevermeerdering. Hiervoor is in het plan een berekening opgenomen. Het nieuwe bestemmingsvlak/beoogde nieuwbouw dient wel te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Voor deze basisinspanning geldt een gemeentelijke richtlijn van 10 % van de omvang van het bestemmingsvlak. In door FG-bedrijfsontwikkeling opgestelde toelichting wordt een oppervlakte van 1570 m² genoemd als oppervlakte van de landschappelijke inpassing. Hierin is ook een bestaande bomenrij (oppervlakte 300 m²) opgenomen die aangemerkt moet worden als erfinrichting. Ook als deze oppervlakte in mindering wordt gebracht is nog steeds sprake van een goede inpassing. Het bestemmingsvlak 'bedrijf' krijgt een omvang van 5150 m².

Het landschapsplan voorziet in het toevoegen van voldoende bomen en struiken (inheemse soorten) om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het containerveld dat mogelijk wordt gemaakt. Met name op de randen van het terrein wordt immers nieuwe beplanting aangebracht. De tekening van het landschapsplan wordt aangepast om het onderscheid tussen de erfinrichting en de landschappelijke inpassing te verduidelijken. Ook de toelichting, in het bijzonder de berekening van de oppervlakte van de landschappelijke inpassing, is op dit punt gecorrigeerd.

Boringsvrije zone

De opmerking over het werkingsgebied boringsvrije zone is correct, deze is ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan. Toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. Het werkingsgebied boringsvrije zone geldt ook voor de locatie Kraanmeer 28, het ontwerpbestemmingsplan bevat daarom al voorschriften ter bescherming van de kwaliteit van grondwater (zie artikel 19.4). Aanvulling van de regels is daarom niet nodig. De ligging binnen dit werkingsgebied heeft verder geen consequenties voor het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling.

Conclusie

Motivering met betrekking tot landschappelijke inpassing wordt toegevoegd aan de toelichting van het plan. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone – boringsvrije zone' toegevoegd aan deze locatie.

6.10 Zienswijze provincie locatie Zijtaartseweg 12 Sint-Oedenrode

Opmerkingen provincie

De ontwikkeling op de Zijtaartseweg 12 ziet op het beëindigen van de intensieve veehouderij en het starten van een plantenkwekerij. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd. 4550 m² aan varkensstallen zullen worden gesloopt. Een bestaande veldschuur van 250 m² wordt hergebruikt. Daarnaast wordt een nieuwe loods opgericht van 700 m². Het bestaande bouwvlak wordt bovendien verkleind.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In het plan ontbreekt nog altijd de beschrijving aan de basisprincipes. Hiermee is het voor ons onduidelijk welke afwegingen zijn gemaakt inzake zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering, en meerwaardecreatie. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.5 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Naast dat de basisprincipes niet zijn benoemd is kwaliteitsverbetering landschap ook niet expliciet benoemd. Wij constateren wel dat de landschappelijke inpassing naar aanleiding van de vooroverlegreactie is aangepast. In het plan zit nu een analyse van het gebied en ook van de typen beplanting en plantafstand. In het plan ontbreekt wat de struweelhaag toevoegt als landschapselement. Daarnaast is het toevoegen van een struweelhaag als enige landschappelijke element wel erg mager en te beperkt. De inpassing is daarmee niet toereikend en daarmee is het plan ook in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording

De toelichting van het plan gaat onvoldoende in op de genoemde onderwerpen ten aanzien van de zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit. De onderbouwing wordt met onderstaande punten aangevuld

Zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik

Aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Zijtaartseweg 12 is nodig in verband met deelname aan de saneringsregeling voor beëindiging van varkenshouderijen. Voorwaarde aan deelname is dat de mogelijkheid voor vestiging van intensieve veehouderijen op deze locatie in de toekomst moet worden uitgesloten. Naast het houden van varkens gaat het daarbij ook om het houden van kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode staat de vestiging van de grondgebonden plantenkwekerij al toe, hiervoor is geen bestemmingsplanherziening nodig. Nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd als sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft de beschikking over ca. 9 hectare grond welke gebruikt zal worden voor de teelt van sierheesters en sierconiferen. Een globale berekening via de rekenmodule van de Wageningen university & research, wijst uit dat het bedrijf kan voorzien in een arbeidsbehoefte en inkomen van tenminste één halve arbeidskracht.

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Wageningen Economic Research berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 2022-05-27

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtekening van 2021

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	2 - Tuinbouwbedrijven	
Subtype	2321 - Boomkwekerijbedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	9	ha
Standaardopbrengst (SO)	427.500	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	106.880	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 4: 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Boomkwekerijgewassen en vaste planten, open grond				
Sierconiferen, open grond	4,5	ha, gemeten maat	40.000	180.000
Sierheesters en klimplanten, open grond	4,5	ha, gemeten maat	55.000	247.500

Aangezien sprake is van een grondgebonden reëel agrarisch bedrijf is een agrarische bestemming de best passende bestemming in deze situatie. In het licht van een evenwichtige toewijzing van functies en een zorgvuldig ruimtegebruik is ook de omvang van het bouwvlak in ogenschouw genomen. Voor het teeltbedrijf voor coniferen is aanzienlijk minder bedrijfsruimte nodig dan voor de varkenshouderij het geval was. Hierdoor kan ook worden volstaan met een kleiner bouwvlak. Het bouwvlak is in het bestemmingsplan 'ontwikkelplan sanering varkenshouderij' dan ook fors verkleind (bestaand ca. 1,3 hectare, nieuw 4315 m²). Bij de begrenzing van het bouwvlak is rekening gehouden met de te behouden bebouwing; de bedrijfswoning en een schuur van ca. 250m² en de gewenste nieuwbouw van ca. 700 m². Ten behoeve van het teeltbedrijf zal een nieuwe loods worden opgericht. Deze loods wordt gebruikt voor de opslag en stalling van materialen en werktuigen en verkoopklare heesters en coniferen. Hergebruik van de stallen van het varkensbedrijf is niet mogelijk aangezien deze op grond van deelname aan de saneringsregeling afgebroken moeten worden.

De omvang van bouwvlak biedt voldoende ruimte voor benodigde bedrijfsruimte en buitenruimte (manoeuvreren/ laden en lossen). Het bouwvlak wordt verder voorzien van een landschappelijke inpassing.

Lagenbenadering

Op deze locatie was al een agrarisch bouwvlak aanwezig waar een intensieve veehouderij mocht worden gevestigd. De saneringsregeling varkenshouderij is vooral in het leven geroepen om geuroverlast te verminderen. Voor het houden van vee (anders dan intensieve veehouderij) is deze locatie dan ook minder geschikt, nog afgezien daarvan beschikt initiatiefnemer over onvoldoende grond voor het grondgebonden houden van dieren. Melkveebedrijven en paardenhouderijen worden in het nieuwe plan eveneens uitgesloten. Het telen van planten is een passend gebruik van de landbouwgronden die in het bezit zijn van de initiatiefnemer. De bodem is hiervoor ook geschikt. Er zijn verder geen bijzondere landschappelijke waarden of

cultuurhistorische waarden die zich verzetten tegen dit voorgenomen gebruik. Hiervoor zijn ook geen ingrepen in het landschap vereist, zoals de aanleg van drainage of andere voorzieningen. In het vigerende plan is wel de gebiedsaanduiding 'overige zone – leefgebied struweelvogels' opgenomen. Dergelijke vogelsoorten, zoals grasmussen, fitissen, zwartkoppen en vinkachtigen, zijn voor hun leefgebied afhankelijk van een afwisselende begroeiing met struiken en verspreide bomen. De teeltvelden met coniferen en heesters met hun relatief lage hoogte sluiten beter aan bij het gewenste biotoop van deze vogelsoorten, dan de meer open akker- of weidegebieden.

Netwerklaag

Het perceel is goed bereikbaar via de Zijtaartseweg, welke hoofdzakelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Opgemerkt kan worden dat de plantenkwekerij minder verkeersbewegingen met zich mee zal brengen.

Meerwaarderecreatie

De meerwaarde van deze ontwikkeling zit vooral in het beperken van de huidige gebruiksmogelijkheden ten aanzien van intensieve veehouderij en andere vormen van het houden van dieren (melkvee / paarden). Deze vormen van agrarische bedrijvigheid worden geheel uitgesloten. Ook de bouw mogelijkheden worden door het verkleinen van het bouwvlak beperkt. Het verminderen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden heeft ook op milieugebied positieve effecten, doordat de uitstoot van schadelijke stoffen en geurhinder verdwijnt. Het uit de markt nemen van de dierrechten als gevolg van deelname aan de saneringsregeling, draagt ook bij aan het terugdringen van het mestoverschot.

Kwaliteitsverbetering landschap

Gelet op de gemaakte opmerkingen is de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling aangepast. De struweelhaag aan de achterzijde vormt een duidelijke afbakening van de nieuwe bouwvlakgrens. De aanblik van de bebouwing vanaf de Bikkeldkampen (zuidkant) wordt daarmee verzacht. De gemengde beplanting levert bovendien broed-, schuil- en voedselgelegenheid voor de in het gebied voorkomende struweelvogels. Aan de oostzijde van het perceel (grens huidig bouwvlak) loopt een bomenrij in zuidelijke richting (naar Bikkeldkampen). Het toevoegen van beplanting aan deze zijde van het bouwvlak heeft landschappelijk gezien weinig meerwaarde, de aanwezige bomenrij zal de nieuwbouw al grotendeels aan het zicht onttrekken. Aan de westzijde staat het woonhuis relatief dicht op de grens van het bouwvlak. De grens van het bouwvlak wordt aan deze zijde nu gemarkeerd door een eenvoudig hekwerk. In het aangepaste beplantingsplan wordt hier nu een beukenhaag voorzien, langs het meer formele tuingedeelte aan voorzijde en zijkant van het perceel. De struweelhaag aan de achterzijde wordt doorgetrokken langs de zijkant van de te behouden loods. Gezamenlijke oppervlakte van de landschappelijke inpassing beslaat ca. 10 % van het bouwvlak.



Conclusie

De verbeterde toelichting is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het aangepaste beplantingsplan is opgenomen in de bijlage bij de regels.

6.11 zienswijze namens initiatiefnemer locatie Liempdseweg 21

Bij de voormalige bedrijfswoning op de locatie Liempdseweg 21 is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig, dan in de regels is opgenomen. Verzocht wordt om het opgenomen maximum oppervlakte van 205 m2 veranderen in 230 m2.

Beantwoording

Bestaande bedrijfswoning is al geruime tijd in gebruik als burgerwoning. In het huidige bestemmingsplan is daarvoor de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Aan deze toekenning waarbij het gebruik als burgerwoning is toegestaan zijn destijds geen voorwaarden gesteld ten aanzien van de sanering van overtollige

bebouwing. Op grond van artikel 14.1 Algemene regels van het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit'), geldt bovendien dat bij bestaande bouwwerken met een afwijkende maatvoering deze maatvoering als maximaal toelaatbaar moet worden geacht. Deze regel is ook opgenomen in de algemene bouwregels van het ontwikkelplan sanering varkenshouderij (artikel 16.1).

Gewenste bebouwing valt binnen de oppervlakte van 300 m² die beleidsmatig bij een woning kan worden toegestaan. Gelet op de sloop van de varkenstallen binnen dit bouwvlak en de voorgeschiedenis zou het niet redelijk zijn om op dit moment sloop van een deel van de bijgebouwen te eisen. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op deze locatie wordt daarom veranderd in 230 m².

Conclusie

De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak : 205 m²' zoals opgenomen op de verbeelding van het plan voor de locatie Liempdseweg 21 wordt veranderd in '230 m²'.

6.12 Zienswijze namens initiatiefnemer locatie De Kuilen 12a en 13

De verbeelding ter plaatse van kavel 4, de vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning, komt niet overeen met de situatietekening zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en het landschappelijk inpassingsplan. De situatietekening is beoordeeld en akkoord bevonden door uw college. Zoals het bouwvlak nu gesitueerd is op de verbeelding, kan het bijgebouw niet ten zuiden van de woning gerealiseerd worden. Daarnaast is het bouwvlak vrij klein voor een vrijstaande woning van 900 m³. Wij verzoeken u de verbeelding in overeenstemming te brengen met de situatietekening in de ruimtelijke onderbouwing.

Beantwoording

De eerdere aanpassingen in de situering van deze woning zijn ten onrechte niet verwerkt in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak voor de woning dient daarom meer in noordelijke richting opgeschoven te worden. De omvang van het bouwvlak bedraagt 225 m² (15 bij 15). Dit is voldoende groot voor het oprichten van een woning met een inhoud van 900 m³. Bijbehorende bouwwerken mogen buiten dit bouwvlak worden opgericht, met inachtnaam van de daarvoor geldende regels.

Conclusie

Het bouwvlak is verschoven zodat de beoogde nieuwbouw (hoofdgebouw) binnen dit vlak gerealiseerd kan worden.

7. Ambtelijke wijzigingen

7.1 Toelichting

Paragraaf 2.3 Pater Visserlaan 15

Opgenomen afbeelding is gewijzigd in verband met aangepaste terreininrichting.

Paragraaf 3.3.2. Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant

In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar een oude versie van de IOV (8 dec. 2020). Dit wordt gecorrigeerd: laatste geconsolideerde versie 15 april. 2022. De tabel (pag..23-25) is hierop aangepast en verwijst naar de juiste artikelen uit de IOV.

Paragraaf 4.5

Op verzoek van de twee betrokken Waterschappen: Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas is de algemene toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect water aangevuld (paragraaf 4.5). Verschillende locaties in het plan bevinden zich nabij watergangen waar op grond van de keur rekening gehouden moet worden met onderhoud en dergelijke. Verder onderzoekt het waterschap graag de mogelijkheden om bij de inpassingsplannen aan te sluiten op eventuele waterschapsopgaven op grond van de Kaderrichtlijn water (bijvoorbeeld het realiseren van een natuurvriendelijke oever).

Ook vindt op verschillende locaties nieuwbouw plaats hierbij dient rekening gehouden met de regels ten aanzien van hemelwater op grond van de Waterwet en de verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Borging van deze voorwaarde vindt plaats via de omgevingsvergunningen voor nieuwbouw of de meldingsplicht uit de verordening fysieke leefomgeving voor het aanbrengen van nieuwe verharding of het oprichten van nieuwe gebouwen.

Paragraaf 7.3

Aangepast n.a.v. de ontvangen zienswijzen.

Bijlagen bij toelichting

Onderbouwing Boterpad 1

Aanwezige a-watergang is niet juist opgenomen op het kaartmateriaal in de toelichting. Dit wordt aangepast.

7.2 Regels

Artikel 1 Begrippen

artikel 1.1 plan

Het identificatienummer wordt aangepast naar vastgesteld plan. (versie VG-01)

Artikel 1.48 bedrijvenhotel (begrip wordt verwijderd)

Artikel 3

artikel 3.4 3 voorwaardelijke verplichting sloop (artikel wordt verwijderd)

Sloop van de bebouwing op de locatie Hoogstraat 65 heeft inmiddels plaatsgevonden, deze voorwaardelijke verplichting komt te vervallen.

artikel 3.4.4. Voorwaardelijke verplichting bodem

Voor verschillende locaties zijn ten aanzien van het aspect bodem voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Aangezien dit onderzoek pas kon plaatsvinden na sloop van de bebouwing. Voor de locatie Trentweg 24 is inmiddels een bodemonderzoek aangeleverd hieruit volgt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van het terrein. De voorwaardelijke verplichting kan voor deze locatie komen te vervallen.

De locatie Trentweg 24 is verwijderd uit de lijst met genoemde locaties in dit artikel. De nummering is aangepast in verband met het vervallen van artikel 3.4.3. uit het ontwerpplan.

Artikel 4

Artikel 4.1

Correctie van opmaak/nummering

Artikel 4.7.3

College van B&W vervangen door 'bevoegd gezag'

Artikel 5

5.4.1 / 5.4.4

Artikel 5.4.1. lid b en c worden verplaatst naar artikel 5.4.4 Nevenfuncties

5.7.4

College van B&W vervangen door 'bevoegd gezag'

Artikel 8

Artikel 8.1 sub b

'het wonen in een bestaande bedrijfswoning' vervangen door 'wonen in een bedrijfswoning conform definities woning en bedrijfswoning'.

Artikel 9

Artikel 9.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Toevoegen lid

- in afwijking van het bepaalde onder g, mogen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' uitsluitend vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden opgericht achter de achtergevel van de woonboerderij. De naar de Krijtenburg gekeerde zijde wordt in deze situatie aangemerkt als voorgevel van het hoofdgebouw.

Motivering aanpassing

Gelet op de situering van dit gebouw / bescherming van de cultuurhistorische waarden is het noodzakelijk deze extra regel op te nemen in het bestemmingsplan. De oorspronkelijk voorgevel van deze langgevelboerderij blijft ook in de toekomst de voorgevel van dit gebouw, ondanks de ontsluiting via de Eikensteeg.

Artikel 9.4.4

Artikel 9.4.4. wordt vervangen door:

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting - uitstraling /vormgeving De Kuilen 12a en 13 Veghel

a. omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen ter plaatse van aanduidingen 'specifieke vorm van woning – ruimte voor ruimtewoning' en 'twee-aaneen' wordt alleen verleend als de nieuwbouw een landelijke uitstraling heeft en de 'twee-onder-éénkapwoningen' de uitstraling hebben van een langgevelboerderij, waarbij de ontwerpkeuzes zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in bijlage 8 van de toelichting in acht genomen dienen te worden.

artikel 9.4.6 voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

Voor verschillende locaties zijn ten aanzien van het aspect bodem voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Aangezien dit onderzoek pas kon plaatsvinden na sloop van de bebouwing. Voor de locatie Trentweg 24 is inmiddels een bodemonderzoek aangeleverd hieruit volgt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van het terrein. De voorwaardelijke verplichting kan voor deze locatie komen te vervallen.

De locatie Trentweg 24 is verwijderd uit de lijst met genoemde locaties. De omschrijving van het artikel is verder aangepast gelet op de gewenste uniformiteit in de planregels. (voorwaardelijke verplichting bodem ipv bodemkwaliteit).

artikel 9.5.1 statische opslag bij woning

Fout in opsomming is gecorrigeerd.

Artikel 18.1

Burgemeester en wethouders vervangen door bevoegd gezag.