

VERSLAG VOOROVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 4' is voor het wettelijke vooroverleg, overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan de vooroverlegpartners.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Reactie provincie Noord-Brabant

Op 19 januari 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de volgende reactie ingediend:

Opmerkingen ten aanzien van nieuwe locaties

1. Bosweg 20

Uit de onderbouwing kan niet opgemaakt worden dat sprake is van een landgoed in de zin van de Verordening. Gevraagd wordt dit te verhelderen en daarbij ook aan te geven welke ontwikkelingen en bebouwing nu toegestaan worden in afwijking van het vigerende planologische regime.

Standpunt gemeente:

De opmerkingen zijn terecht. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangevuld. In paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat geen sprake is van strijd met de Verordening Ruimte.

2. Park 9

Het betreft de vestiging van niet-agrarische activiteiten op een voormalige intensieve veehouderij. Verzocht wordt te onderbouwen dat alle overbodige bebouwing wordt gesloopt. Verder is het nieuwe bestemmingsvlak groter dan 5.000 m² wat volgens de Verordening niet is toegestaan.

Aandacht wordt gevraagd voor borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.2 Verordening.

Standpunt gemeente:

Paragraaf 3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld zodat hieruit duidelijk blijkt welke bebouwing overtollig is en wordt gesloopt. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt in het voorontwerp bestemmingsplan exact 4.981 m². Hiermee wordt voldaan aan de norm van maximaal 5.000 m². Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.



Ter borging van de kwaliteitsverbetering zijn voor de landschappelijke inpassing en de te slopen bebouwing in het voorontwerp bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Abusievelijk wordt in de planregels in artikel 14.2.1a en b verwezen naar 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting' en 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke sloopverplichting'. Dit komt niet overeen met hetgeen op de verbeelding is opgenomen. In artikel 14.2.1a en b wordt derhalve de verwijzing aangepast naar 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' en 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke sloopverplichting'. Hiermee is de kwaliteitsverbetering juridisch-planologisch gezien voldoende verankerd. Tevens is de kwaliteitsverbetering van het landschap geborgd in de anterieure overeenkomst.

Opmerkingen ten aanzien van omgevingsvergunningen

3. Klotweg 1 en 1a Landhorst

Op de verbeelding is de aanduiding (sa-pst) opgenomen waar waarschijnlijk (sa-ps): 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' is beoogd.

Standpunt gemeente:

De opmerking is terecht. Abusievelijk is de aanduiding (sa-pst) opgenomen. Dit wordt gewijzigd in (sa-ps): 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal'.

4. Blauwstraat ong. Oploo

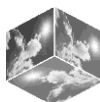
Er worden diverse recreatieve voorzieningen toegestaan op een perceel in het buitengebied. Een aantal is mogelijk te beschouwen als kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen ex artikel 7.16 Verordening. Daarnaast is sprake van een schaapskooi die in ieder geval niet hieronder kan worden geschaard. Gevraagd wordt te onderbouwen op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling, met name de schaapskooi, past binnen de Verordening. Tevens wordt verzocht inzicht te geven in de benodigde kwaliteitsverbetering.

Standpunt gemeente:

Aan paragraaf 3.4 van de toelichting wordt een korte motivatie toegevoegd waarin wordt aangetoond dat sprake is van een stedelijke voorziening behorende bij kern (parkachtige extensieve dagrecreatieve voorziening). Tevens wordt aangeven dat de ontwikkeling bijdraagt aan behoud van een cultuurhistorische schuur.

5. Deurneseweg 32 Oploo

Gevraagd wordt te onderbouwen dat sprake is van een grondgebonden veehouderij en dat voldaan wordt aan artikel 8 van de 'Nadere regels' ex artikel 7.3 derde lid Verordening.



Standpunt gemeente

Voor de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de melkveehouderij aangemerkt kan worden als een grondgebonden veehouderij. Deze onderbouwing dateert van 15 maart 2013. De op dat moment geldende versie van de Verordening maakt nog onvoldoende duidelijk wanneer een melkveehouderij als grondgebonden kan worden gezien en wanneer er sprake is van een intensief niet-grondgebonden melkrundveebedrijf. De gemeente heeft een 'Beleidsnotitie duurzame ontwikkelruimte grondgebonden melkrundveehouderij' opgesteld. Op basis van de uitgangspunten van deze notitie wordt geconcludeerd dat het bedrijf is aan te merken als een grondgebonden melkrundveehouderij omdat per 3,5 melkkoeien meer dan 1 hectare grond ter beschikking is. Dit maakt dat er ruimte is voor het bedrijf om zich verder te ontwikkelen mits voldaan wordt aan de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV). Het bedrijf voldoet aan deze maatlat waarmee een verdere vergroting van het bouwvlak passend is binnen het destijds van toepassing zijnde gemeentelijk (en provinciaal) beleid.

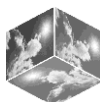
6. Tegenover Kempkensbos 27 Sint Anthonis

Gevraagd wordt inzicht te geven in de benodigde kwaliteitsverbetering voor het oprichten van de schuilgelegenheid in een bebouwingsconcentratie.

Standpunt gemeente

De omgevingsvergunning voorziet in een schuilgelegenheid voor dieren die voor privédoeleinden worden gehouden. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 2^o van de Wabo juncto artikel 4, lid 1 onder b. behorende bij artikel 2.7 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het realiseren van een schuilgelegenheid verleend. Dit in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van Veegplan 4 is opgenomen. De toelichting wordt hierop aangepast.

De vergunning is dus niet verleend op grond van artikel 3.4.3 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Het plan voldoet in hoofdlijnen aan deze afwijkingsbevoegdheid met uitzondering van de voorwaarde dat schuilgelegenheden enkel zijn toegestaan binnen een 'bebouwingsconcentratie'. Ter plaatse is deze aanduiding niet opgenomen. Gezien het feit dat het perceel direct grenst aan de bebouwde kom en het feit dat in de Verordening ruimte 2014 het perceel is aangeduid als stedelijk gebied, is in wezen sprake van een bebouwingsconcentratie. Door aard en omvang van de schuilhut wordt deze verder passend in de directe omgeving gevonden. Tevens is een bestaande schuilhut gesloopt.



7. Lactariaweg 32 Stevensbeek

Graag nader onderbouwen dat bijgebouwen die blijven staan en het oppervlakte van 100 m² overschrijden onder het overgangsrecht vallen. Vooralsnog wordt de ontwikkeling in ieder geval in strijd geacht met artikel 3.1 van de Verordening.

Standpunt gemeente

De opmerking in de toelichting dat de bestaande bijgebouwen vallen onder het overgangsrecht is niet correct. Op de verbeelding behorende bij het veegplan is een maximum oppervlak voor bijbehorende bouwwerken opgenomen van 630 m².

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Het perceel is hierin bestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'. Op grond van artikel 23.2.2 onder h bedraagt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woonbestemming maximaal 100 m². Op het perceel zijn reeds meerdere bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ongeveer 1.500 m². In ruil voor de bouw van een overkapping/bijgebouw van circa 30 m² bovenop de toegestane oppervlakte van 100 m² worden bijgebouwen gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 940 m². Bij verlening van de omgevingsvergunning is geoordeeld dat sprake is van een dusdanige kwaliteitswinst dat er recht gedaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de hierin opgenomen sloop-/bonusregeling. Met een voorwaardelijke sloopverplichting wordt deze kwaliteitswinst in het veegplan verankerd. Het veegplan wordt hierop aangevuld.

8. Lindelaan 30 Stevensbeek

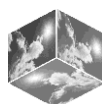
De verbeelding en regels komen niet overeen met de verleende omgevingsvergunning.

Standpunt gemeente

De opmerking is terecht. De locatie Lindelaan 30 is bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch technisch hulpbedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 14'. Op grond van de regels is ter plaatse van deze aanduiding een mestopslag- en mesthandelsbedrijf toegestaan. Op basis van de verleende omgevingsvergunning wordt dit uitgebreid met de functies mestbewerking, hygiënisatie en afvalgerelateerde activiteiten.

Ter plaatse is het toegestaan om maximaal 30.000 ton mest te verwerken en te hygiëniseren. Bij afval gaat het om de volgende activiteiten:

- op en overslag van 500 ton bermgras en slootkantveegsel;
- op en overslag van 2000 ton groenafval;
- op- en overslag en zeven van 2000 ton grond en bagger.



9. Stevensbeekseweg 9 Stevensbeek

Verzocht wordt een nadere toelichting te geven waaruit in ieder geval de grootte van de detailhandelsvoorziening (artikel 7.10 Verordening) blijkt en de eventueel benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap.

Standpunt gemeente

Voor de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (ruimtelijke onderbouwing Stevensbeekseweg 9 te Stevensbeek, Juridisch Adviesbureau Willems, d.d. 22 mei 2015). In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 7.10 Verordening. De verkoopruimte van de detailhandelsvoorziening is 120 m² voor de winkel en de verkoop van likeuren vindt plaats in een ruimte van 25 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat een niet zelfstandige detailhandelsvoorziening een maximaal verkoopvloeroppervlakte heeft van 200 m².

Ter voldoening aan de in de Verordening gestelde regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is geïnvesteerd in de kwaliteit van de bebouwing. De bij de karakteristieke boerderij aanwezige oude schuur is met behoud van karaktervolle elementen opgeknapt. Voor het overige is het bestemmingsvlak reeds volledig landschappelijk ingepast (zie paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing 'Stevensbeekseweg 9 te Stevensbeek').

Algemeen

Voor in ieder geval de locaties Klotweg 1/1a, Deurneseweg 32, Deurneseweg 38, Zandkant 13b, Lamperen 12a en Nieuweweg 4 wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteitsverbetering bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken.

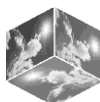
Standpunt gemeente

Klotweg 1/1a: Met de omgevingsvergunning is uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet aan de orde. De (nieuwe) bebouwing en/of functies wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak. Een kwaliteitsverbetering voor uitbreiding van het bouwvlak is derhalve niet aan de orde.

Deurneseweg 32: In het kader van de omgevingsvergunning is een inpassingsplan opgesteld. In de voor de omgevingsvergunning opgestelde onderbouwing is een berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan is met een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld.

Deurneseweg 38: De omgevingsvergunning voor uitbreiding van het bouwvlak is verleend op grond van artikel 9.6.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid). In de voorwaarden is geen verplichting tot kwaliteitsverbetering opgenomen. Derhalve maakt kwaliteitsverbetering geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Zandkant 13b: : De omgevingsvergunning voor uitbreiding van het bouwvlak is verleend op grond van artikel 3.6.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'



(binnenplanse afwijkingsbevoegdheid). In de voorwaarden is een verplichting tot kwaliteitsverbetering opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning is derhalve een inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is met een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld.

Lamperen 12a: De omgevingsvergunning voor uitbreiding van het bouwvlak voor vaste mestopslag is verleend op grond van artikel 40.4 onder b sub 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1^o van de Wabo. Het betreft een beperkte overschrijding van de bouwvlakgrens met maximaal 2 meter. Er is ter plekke geen ruimte om de opslag geheel binnen het bouwvlak te realiseren. Vanwege de praktische uitvoering is medewerking acceptabel geacht. Een bijdrage aan kwaliteitsverbetering is hierbij geen voorwaarde en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Nieuweweg 4: De omgevingsvergunning voor uitbreiding van het bouwvlak is verleend op grond van artikel 9.6.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid). In de voorwaarden is geen verplichting tot kwaliteitsverbetering opgenomen. Derhalve maakt kwaliteitsverbetering geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 4 met de inpassingsplannen ontbreekt.

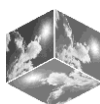
Standpunt gemeente

Abusievelijk is deze bijlage niet meegestuurd. Bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt dit hersteld.

De aanduiding (sb-28): 'specifieke vorm van bedrijf – 28' wordt voor twee verschillende zaken gebruikt. In artikel 12.1a.2 een waterbassin en in artikel 11.1a.27 een zeefdrukkerij.

Standpunt gemeente

De opmerking is terecht. Het betreft een omissie in de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis. De aanduiding voor het waterbassin binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch technisch hulpbedrijf' wordt aangepast naar 'specifieke vorm van bedrijf – 29'.



2. Reactie waterschap Aa en Maas

Op 20 december 2016 heeft het waterschap Aa en Maas de volgende reactie ingediend:

1. Landschappelijke inpassing Park 9

De zuidzijde van de landschappelijke inpassing ligt 5 meter van de insteek van de naastgelegen A-watergang. Het waterschap wijst erop dat het aanbrengen van nieuwe opgaande beplanting (of andere obstakels) hier niet is toegestaan op grond van de Keur tenzij hiervoor en watervergunning is verleend.

Standpunt gemeente:

Initiatiefnemers zijn in kennis hiervan in kennis gesteld.

2. Artikel 14.2.1a en b van de planregels

In artikel 14.2.1a en b wordt verwezen naar 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting' en 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke sloopverplichting'. Dit komt niet overeen met de gebruikte aanduiding binnen de bestemmingen voor Park 9.

Standpunt gemeente:

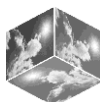
De opmerking is terecht. In de planregels zal in artikel 14.2.1a en b worden verwezen naar 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' en 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke sloopverplichting'.

3. Planologische vertaling verleende omgevingsvergunningen

Bij een aantal van de omgevingsvergunningen die met het veegplan zijn geborgd, is overleg met het waterschap voorgeschreven. Er wordt aandacht gevraagd om dat in de noodzakelijke gevallen ook daadwerkelijk te doen. De indruk bestaat dat dit met enige regelmaat niet gebeurt.

Standpunt gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Uitgangspunt is dat het vooroverleg in de noodzakelijke situaties wordt opgepakt. Dit is ambtelijk opnieuw onder de aandacht gebracht.



3. Reactie Gasunie

Op 20 december 2016 heeft de Gasunie de volgende reactie ingediend:

Op grond van de toetsing in het kader van het vooroverleg wordt geconcludeerd dat alle plangebieden buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding vallen. Daarmee staat vast dat de gasleidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Standpunt gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

