

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "Molenweg 5-5a Hoogeloon."

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenweg 5-5a Hoogeloon" heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is tijdig ontvangen en wordt in de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Daarnaast is er een ambtshalve aanpassing.

Ambtshalve aanpassing

Gebleken is dat de bijlage van de regels niet de juiste versie betreft. Dit dient te worden aangepast om op correcte wijze uitvoering te geven aan de afspraken die gemaakt zijn over regenwaterretentie en de landschappelijke inpassing en om te kunnen voldoen aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.4 van de regels van dit bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn ook vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst. De bijlage bij de regels wordt vervangen door de bijlage behorende bij deze nota zienswijzen.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Datum zienswijze: 7 november 2017, kenmerk C2215273/4272378

Ontvangen: 7 november 2017, registratienummer 17ik.07540

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Kernpunten van de ingediende zienswijze

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het geldende bestemmingsplan is kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt en vertaald in de betreffende planregelingen. In dit plan ontbreekt een deel van die nadere uitwerking en is dan ook niet overeenkomstig het door u gehanteerde beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap geregeld. Kwaliteitsverbetering van het landschap is bijvoorbeeld ook niet nader gedefinieerd in de begripsbepaling van het plan. Uit het plan is op grond van onderhavige planregeling niet te herleiden welke kwaliteitsverbetering van het landschap feitelijk vereist is voor een vergroting van de bedrijfswoning. In die zin is de regeling niet concreet en voldoet deze daarom niet aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening. Dit geldt tevens voor de ontwikkelmogelijkheden (afwijken en wijzigen) op basis van de artikelen 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 11.1 en 12.1.

2. Veehouderij

- Artikel 11.1 van de planregeling voorziet in de mogelijkheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%, de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft. Bovendien kan met artikel 11.1, sub b, van elke bestemmingsregel afgeweken worden, zonder enige voorwaarde.

- Artikel 12.1 biedt de mogelijkheid om de in het plan opgenomen bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen, onder andere ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Ook in dit geval achten wij de regeling niet aanvaardbaar voor veehouderij.

- In artikel 4.4.1 van de planregeling is strijdig gebruik geregeld. In sub I is bepaald dat onder strijdig gebruik in elk geval gerekend wordt het gebruiken van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen van een gebouw mogen worden gebruikt.

Wij verzoeken u om voorgaande regeling aan te passen aan het bepaalde in artikel 7.3, lid 2, onder b, van de Verordening. Hierin komt tot uiting dat dieren enkel op de grond mogen worden gehouden met uitzondering van (...).

3. Omschakeling agrarisch bedrijf

Artikel 1, sub 65 van de planregeling bepaalt onder andere dat het overstappen van een niet-agrarische bedrijfsvorm naar een agrarische bedrijfsvorm als omschakeling van een agrarisch bedrijf wordt aangemerkt. Op grond van de Verordening is in bovengenoemd geval geen sprake van omschakeling maar van vestiging van een agrarisch bedrijf. Wij verzoeken u de hier aangehaalde begripsbepaling in overeenstemming te brengen met artikel 1.65 van de Verordening.

4. Wijzigingsbevoegdheid

In de artikelen 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3 en 4.6.4 van de planregeling zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' met een bouwvlak te wijzigen in respectievelijk de bestemmingen: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2', Wonen en woningsplitsing, Bedrijf en Recreatie. Allereerst merken wij op dat in de titels van de artikelen 4.6.2, 4.6.3 en 4.6.4 de bestemming 'Agrarisch' wordt gehanteerd terwijl dit 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' moet zijn. Ten tweede stellen wij vast dat in de planregeling de betreffende bestemmingen ontbreken waarnaar zou worden gewijzigd. Dit is in juridisch-planologische zin niet juist.

In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor het wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In de betreffende wijzigingsbevoegdheid ontbreekt de bepaling dat de omvang van de nieuwe woonbestemming geënt dient te zijn op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij niet het gehele bouwperceel met de vigerende agrarische bedrijfsbestemming een woonbestemming krijgt, maar ook deels in de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd.

5. Bestaand

In artikel 1, sub 23 is het begrip 'bestaand' bepaald voor zowel bebouwing als gebruik. De begripsbepaling is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2, lid 3, van de Verordening ruimte.

Beoordeling zienswijze

Algemeen:

De reactie van de provincie is gebaseerd op de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrN-Br) zoals die per 15 juli 2017 geldt. Daarbij is van belang dat als sprake is van een intensieve veehouderij een strikt beleid geldt. De gemeente Bladel heeft door de opvolgende procedures en discussies over het bestemmingsplan Buitengebied de effecten van de VrN-Br nog niet verwerkt in de geldende bestemmingsplannen. De onderhavige herziening is in juridische zin gebaseerd op de geldende plannen en kennen daardoor eenzelfde gebrek. De zienswijze van de provincie is daarom grotendeels terecht.

Wel wordt opgemerkt dat de gemeente Bladel bij de toepassing van de diverse planologische mogelijkheden zoveel mogelijk het beleid van de provincie volgt en op sommige aspecten zelf verder gaat. De zorg voor voldoende landschappelijke inpassing en het boeken van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst zijn daarbij belangrijk. Wij zijn voornemens om begin volgend jaar een herziening van alle bestemmingsplannen in het buitengebied ter visie te leggen om de doorwerking van de VrN-Br te borgen. In dit geval is sprake van een zogenaamd "postzegelplan" en het heeft betrekking op een beperkt gebied. Van een aantal formele beschikbare planologisch verandermogelijkheden zal door de feitelijke situatie geen gebruik worden gemaakt. Dat laat onverlet dat we de zienswijze voor het grootste deel zullen verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze leidt daarom tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hieronder worden per onderdeel van de zienswijze aangegeven welke wijzingen worden doorgevoerd.

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een apart landschapsplan opgesteld. In artikel 4.4.4. is de uitvoering daarvan geborgd. Ook in de anterieure overeenkomst is dat vastgelegd. In tegenstelling tot de stelling in de zienswijze, is ook in het geldende plan geen uitwerking opgenomen van de landschappelijke kwaliteitswinst. Tegen het opnemen daarvan bestaat echter geen bezwaar, omdat het bestendig beleid is op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) zoals die samen met de Kempengemeenten is overeengekomen op 12 augustus 2012.

Het begrip "kwaliteitsverbetering van het landschap" wordt opgenomen in de begripsbepaling van artikel 1. In artikelen 4.3.1, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 11.1 en 12.1 wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde beschreven.

2. Veehouderij

Artikel 11.1 sub a en b., artikel 12.1 en artikel 4.4.1, sub l.

De regeling van artikel 11 o.a. 10%-regeling, betreft een gebruikelijke bepaling. De gemeente Bladel hanteert het beleid dat de 10% afwijkingsbevoegdheid alleen in uitzonderingsituaties wordt toegepast. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt aangegeven is er geen ongeclausuleerde afwijkingsbevoegdheid in sub b. Alleen als sprake is van een meetverschil kan er aanleiding zijn om af te wijken van de bestemmingsregels en bouwgrenzen. Ook in artikel 12.1 zijn er praktische voorwaarden waaronder van de afwijkingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Er ligt voor deze locatie een concreet plan waardoor toepassing van deze regeling niet aan de orde is. Vanwege dit laatste aspect is er geen bezwaar tegen het schrappen van de bovengenoemde bepalingen.

Artikel 4.4.1 wordt aangepast aan het bepaalde in artikel 7.3, lid 2 onder b. van de VrN-Br. Hierin komt tot uiting dat dieren enkel op de grond mogen worden gehouden met uitzondering van (...). Het betreft een juridische verscherping van de huidige bepaling in het ontwerpbestemmingsplan. De bepaling van de VrN-Br kent overigens direct doorwerking.

3. Omschakeling agrarisch bedrijf

De begripsbepaling in artikel 1, sub 65 van de regels wordt in overeenstemming gebracht met artikel 1.65 van de VrN-B.

4. Wijzigingsbevoegdheid

De titel van een artikel geeft in hoofdlijnen weer wat de strekking van de regels is. De huidige tekst voorziet daarin. De regels in het artikel zijn correct. Desondanks wordt in de titels van de artikelen 4.6.2, 4.6.3 en 4.6.4 wordt het woord "Agrarisch" gewijzigd in "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1". De titel wordt aangevuld met een verwijzing naar het herbestemmen met andere bestemmingen, zoals Bos, Groen en dergelijke.

Er bestaat geen bezwaar tegen het aanvullen van de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen met de bepaling dat het agrarisch bouwvlak kan worden gesplitst in een gedeelte met een woonbestemming en een gedeelte als "Agrarisch onbebouwd" of anderszins zoals Bos, Natuur, Groen of Landschapselement. Het artikel wordt daartoe uitgebreid.

In de regels wordt voor zover nodig een juiste verwijzing opgenomen naar het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" en Buitengebied Bladel 2014, 1^e herziening 2016".

5. Bestaand

Er is sprake van strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarom wordt artikel 1, sub 23 wordt aangepast.

Conclusie en resumerend

De zienswijze en de ambtshalve aanpassing leiden tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Toelichting

Artikel 11 toevoeging dat toepassing van 10% regeling bij uitzondering wordt toegepast.

2. Planregels

- artikel 1, sub 23: het begrip 'bestaand' wordt vervangen door de volgende tekst:
"23. bestaande situatie:
 - bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde en nadien verleende vergunning;
 - gebruik: het gebruik van grond en opstallen zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- artikel 1: toegevoegd wordt de tekst:
"1.56 kwaliteitsverbetering van het landschap
een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;" Met vernummering van de overige leden van dit artikel.
- artikel 1, sub 65: de tekst wordt gewijzigd als volgt:
"1.65 omschakeling
geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm."
- artikel 4.3.1: aan te vullen met de volgende tekst:
"h. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
 - i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 4. het wegnemen van verharding; 12
 - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
 - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone."
- artikel 4.4.1, sub I: wordt vervangen door:

"binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;"

- artikel 4.6.1: aan te vullen met de volgende tekst:

"h. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;12
5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone."

- artikel 4.6.2: de tekst van de titel wordt vervangen door:

- "Wijzigen bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1" ten behoeve van Wonen en woningsplitsing en andere bestemmingen"

- artikel 4.6.2: aan te vullen met de volgende tekst:

"h. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;12
5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone."

j. Met inachtneming van sub h. wordt het bouwvlak zoveel mogelijk bestemd tot "Agrarisch" , "Groen" , "Bos", "Natuur" of "Water" al dan niet met een aanduiding "landschapselement", met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming 'Water' dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden.

k. de regels van de bestemmingen 'Natuur', 'Bos' of 'Water' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' met kenmerk NL.IMRO.1728.BPG0013Buitengeb-VSG2, alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' met kenmerk NL.IMRO.1728.BPG0013Buitengeb-VSG2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard."

- artikel 4.6.3: de tekst van de titel wordt vervangen door:

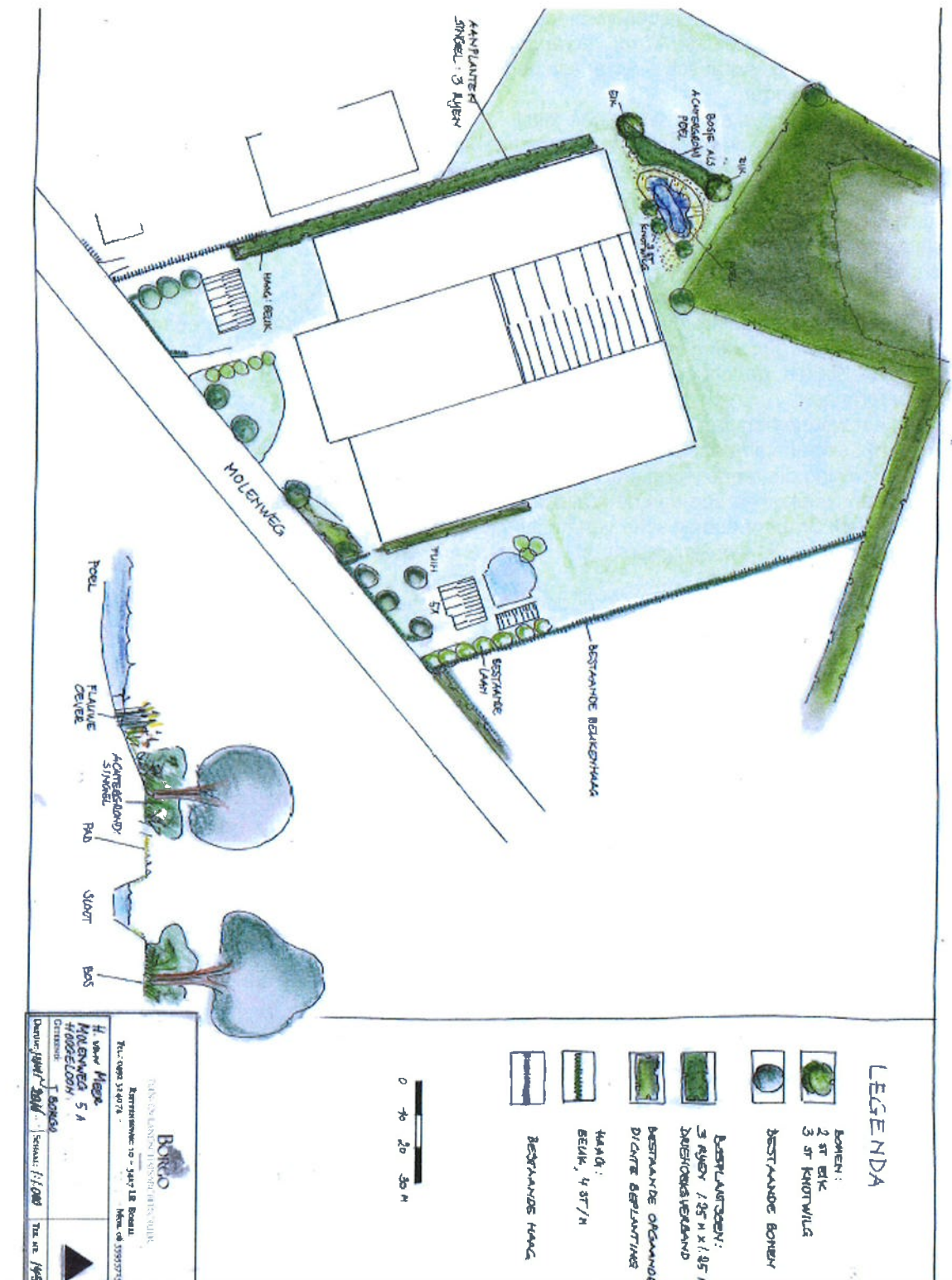
"Wijzigen bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1" ten behoeve van Wonen en woningsplitsing en andere bestemmingen"

- artikel 4.6.3: aan te vullen met de volgende tekst:

"h. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;



- 4. het wegnemen van verharding;
- 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
- 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.”.
- artikel 4.6.4: de tekst van de titel wordt vervangen door:
“Wijzigen bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1” ten behoeve van Wonen en woningsplitsing en andere bestemmingen”
- artikel 4.6.4: aan te vullen met de volgende tekst:
“h. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 4. het wegnemen van verharding;
 - 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
 - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.”.
- artikel 11.1: sub a en b. worden geschrapt
- artikel 12.1: wordt geschrapt
- Bijlage 3. bij de regels wordt vervangen door de bijlage behorende bij deze nota zienswijzen.

3. Verbeelding

Geen aanpassing.

Bladel, 1 februari 2018.

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



De voorzitter,

