



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Wijzigingsplan

‘Kraanmeer 7-7a te Erp’

College B&W 27 oktober 2020

Inhoud

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

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het wijzigingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel voor de planlocatie Kraanmeer 7-7a te Erp in de gemeente Meierijstad (hierna: het wijzigingsplan). In deze nota wordt de enige zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt per opmerking uit de zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het wijzigingsplan. Eventuele ambtelijke wijzigingen die daarnaast in het plan worden doorgevoerd, zijn ook in deze nota benoemd.

Samenvatting planvoornemen

Het perceel met twee bedrijfswoningen en bijbehorende gronden is voorheen gebruikt als één agrarisch bedrijf, een vollegrondsteeltbedrijf. In het voorgenomen initiatief wordt op de planlocatie in Erp een statische opslag gerealiseerd in de bestaande bebouwing en wordt een deel van de bebouwing gesloopt. Op een ander deel van het perceel wordt een deel van de gesloopte bebouwing teruggebouwd. Per saldo neemt de bebouwing af. De bedrijfswoning op Kraanmeer 7 wordt een burgerwoning, de bedrijfswoning op Kraanmeer 7a blijft een bedrijfswoning.

Omdat de planlocatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de enkelbestemming 'Agrarisch' heeft en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4' kent, is het oprichten van een bedrijf met statische opslag strijdig met het bestemmingsplan. Daarom dient voor dit project het bestemmingsplan gewijzigd te worden, dit kan via de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2. De procedure

Het wijzigingsplan heeft, overeenkomstig het gestelde in Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in de periode van dinsdag 16 juni 2020 tot en met maandag 27 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Veghel. Het plan is digitaal raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het plan gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor een ieder mogelijk schriftelijk of mondeling een zienswijze op het wijzigingsplan kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, per brief op 24 juli 2020.

De zienswijze is gebaseerd op een tweetal documenten van de Provincie Noord-Brabant: de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- Omgevingskwaliteit;
- Landschappelijke kwaliteit;
- Landschappelijke waarden;
- Niet-agrarische functies in landelijk gebied;
- Waterberging.

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). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

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

6. Reactie op de zienswijze

Zoals benoemd in onderdeel 3 maakt de reclamant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de thema's:

- Specificering uiteindelijk gebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit van het plangebied;
- Categorie kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Waterberging op het terrein.

Per thema is een samenvatting van de zienswijze gegeven, een reactie op de zienswijze en of deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Specificering uiteindelijke gebruik

Samenvatting zienswijze

- a. Hoewel er in de toelichting een omschrijving wordt gegeven van de functies in de omgeving, ontbreekt het aan een beschrijving van de ontwikkelrichting van het gebied.
- b. De omschrijving van de beoogde handelsactiviteiten te summier. Voor een goede ruimtelijke ordening van de bedrijfswoning is er veel aan gelegen dat deze activiteiten worden gespecificeerd. Daarbij is het onduidelijk wat precies onder de beoogde handelsactiviteiten moet worden verstaan, en hoe zich dit verhoudt met de opslag. De opgenomen gebruiksactiviteit van "opslag en handel van oude auto's/oldtimers en roerende zaken in de breedste zin des woord", is daarbij te onbepaald.
- c. De in het plan genoemde aantallen verkeersbewegingen zijn niet voor de hand liggend.

Reactie gemeente

- a. In de structuurvisie Veghel 2030 ligt de locatie Kraanmeer 7-7a in een bestaand woongebied of bebouwingslint met dorpse kwaliteiten. Aan de westkant is dit gebied is het de ambitie het ontwikkelen afwisselend 'buitenlandschap' landbouw, wonen, werken, recreatie & landschap, aan de oostkant is het de ambitie het bosareaal gefaseerd uit te breiden. Het perceel Kraanmeer 7-7a vormt daarmee de grens tussen twee gebieden. De ontwikkeling als niet-agrarisch bedrijf heeft tot gevolg dat het bouwvlak

afneemt. Op het perceel wordt de groene structuur versterkt waarmee het aansluit op de beoogde natuurontwikkeling aan de oostzijde.

De locatie is gelegen in Landelijk gebied. Op grond van het beleid in Landelijk gebied is op grond van artikel 3.73 IOV een omschakeling naar Bedrijf mogelijk. Daarbij moet de gebiedsgerichte benadering van functies in de omgeving worden weergegeven. Voor de locatie Kraanmeer is in de interim omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan in de Groenblauwe mantel enkel kan voorzien in een grondgebonden teeltbedrijf. Kassen zijn niet toegestaan evenals de vestiging van een overig agrarisch bedrijf of een glastuinbouwbedrijf. Omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf behoort tot de mogelijkheden als dit bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied. In casu wordt een omschakeling mogelijk gemaakt waarbij definitief de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij ter plaatse onmogelijk wordt gemaakt. Daarbij wordt de mogelijkheid van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied ter plaatse definitief teniet gedaan.

- b. De bedrijfsmatige activiteiten beperken zich te allen tijde tot statische opslag (max. 1000m²). Het kan gaan om caravans, boten maar ook de inkoop van een meubilair wat vervolgens als partij weer wordt verkocht. Detailhandel en groothandel is uitgesloten.
- c. Aangezien het uitsluitend om statische opslag gaat is sprake van het aantal vervoersbewegingen als genoemd in de plantoelichting.

Aanpassing wijzigingsplan

- a. Geen aanpassingen.
- b. Detailhandel en groothandel worden als functies expliciet uitgesloten, daarvoor wordt in de verbeelding en de regels vastgelegd dat het om 'specifieke vorm van bedrijf – 1' gaat.
- c. Geen aanpassingen.

B. Ruimtelijke kwaliteit van het plangebied

Samenvatting zienswijze

- a. Het is onduidelijk hoe er een goed woon- en leefklimaat wordt geboden nu de woonbestemming in toekomstige situatie aan drie zijden wordt omsloten door bedrijfsbestemming.
- b. Door de te herbouwen loods achter op het perceel en de toe te voegen garage en overkapping raakt de bebouwing meer verspreid. Dit staat op gespannen voet met het provinciale voorgestane beleid van zorgvuldig ruimtegebruik (concentratie van bebouwing). Onvoldoende wordt de noodzaak van de huidige inrichting aangetoond.
- c. De specifieke ligging in de Groenblauwe mantel vraagt om een zorgvuldige onderbouwing en waardering van ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Deze zijn te weinig terug te zien in het wijzigingsplan.
- d. De onderbouwing ten aanzien van soortenbescherming c.q. flora- en faunaonderzoek is zeer beperkt.

Reactie gemeente

- a. De oostzijde van het perceel wordt gebruikt als tuin, dat geldt ook voor het stuk van het perceel direct achter de woning met de woonbestemming. Door het realiseren van het bijgebouw in de tuin is duidelijk dat de voorzijde te allen tijde tuin blijft. Daarbij is het de privé inrit van de bedrijfswoning waar dus enkel de privé auto voorbij komt. Door de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is het gebruik van dit deel van het perceel als tuin evident.
- b. In de bestaande situatie kan het gehele bouwblok worden volgebouwd. Het bijgebouw is een bijgebouw bij de bedrijfswoning welke in de huidige situatie mag worden gebouwd binnen het huidige bouwblok.

De locatie van de nieuwe loods is gekozen te zodat de afstand om te manoeuvreren beter is. Daarnaast wordt de nieuwe loods op de achterzijde van het perceel gebouwd op een reeds aanwezige betonnen vloer waardoor er geen extra verharding hoeft worden toegevoegd. Dit motiveert de keuze voor de voorgestelde ruimtelijke indeling.

- c. In de huidige situatie bestaat de mogelijkheid tot het volbouwen van het agrarisch bouwblok, in de nieuwe situatie wordt dat gereduceerd tot 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen. In deze ontwikkeling worden bouwmogelijkheden beperkt door het bouwblok te verkleinen van 6.992 m² naar 3.360 m² voor de bestemming "Bedrijf" (gebouwen en verharding), hetgeen betekent dat 3.632 m² aan bouwblok wordt weggehaald. Van deze verkleining van het bouwblok wordt 455 m² bestemd tot Wonen. Deze ontwikkeling beperkt de mogelijkheid tot verstening van de groenblauwe mantel en draag op die manier bij aan de omgevingskwaliteit. Ook door de sloop van 250 m² oude gebouwen waarvoor 200 m² nieuwbouw (kan middels omgevingsvergunning waarbij het bouwplan vergezeld gaat van een landschappelijk inpassingsplan, hetgeen in de planregels is opgenomen) wordt gerealiseerd en de overige bedrijfsgebouwen van een nieuwe uitstraling worden voorzien wordt eveneens de omgevingskwaliteit versterkt. Daarbij wordt in het kader van de kwaliteitsverbetering landschapselementen aangebracht, inheemse soorten, die de omgevingskwaliteit versterken. In het Landschappelijk voorstel Kraanmeer 7 en 7A Erp van Van Dooren Landschap d.d. 15 september 2020 zijn de ecologische en landschappelijke kwaliteiten op het perceel nader uitgewerkt.
- d. Het voorgenomen initiatief, waaronder het slopen van een voormalige kippenstal, vormt geen belemmering als het gaat om soortenbescherming. Er is een aanvullende Quicksan uitgevoerd. (zie de Quicksan soortenbescherming Kraanmeer 7 te Erp uitgevoerd door Exlan d.d. 13 augustus 2020).

Aanpassing wijzigingsplan

- a. Geen aanpassingen.
- b. Geen aanpassingen.
- c. Geen aanpassingen.
- d. Geen aanpassingen.

C. Categorie kwaliteitsverbetering landschap

Samenvatting zienswijze

- a. Wat betreft kwaliteitsverbetering wordt gesteld dat het gaat om een categorie 2 ontwikkeling. Reclamant stelt dat dit onjuist is. Omdat de bedrijfsbebouwing meer dan 500 m² is, betreft het een categorie 3 ontwikkeling. Hier hoort een berekende kwaliteitsverbetering bij.
- b. De aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering dient geborgd te zijn met een voorwaardelijke bepaling in de bestemmingsplanregels.

Reactie gemeente

- a. In het voorliggende plan worden twee agrarische bedrijfswoningen omgezet in een bedrijfswoning met statische opslag en een reguliere woning. Alle bedrijfsbebouwing behoort toe aan de bedrijfswoning, de woonbestemming kent geen bedrijfsbebouwing. Het betreft dus voor de bedrijfs- en agrarische bestemming een ontwikkeling in de categorie 3, voor de woonbestemming is sprake van categorie 2.
- b. Het is juist dat de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering vastgelegd dient te worden in de regels van het bestemmingsplan.

Aanpassing wijzigingsplan

- a. Categorie 2 wordt, met uitzondering van de woonbestemming, aangepast naar categorie 3. De berekening van de kwaliteitsverbetering wordt als bijlage toegevoegd en het landschappelijk inpassingsplan is aangepast.
- b. Er wordt een voorwaardelijke bepaling tot aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering in de bestemmingsplanregels opgenomen.

D. Waterberging op het terrein

Samenvatting zienswijze

- a. In het plan wordt ook onvoldoende rekening gehouden met het gebied Reservering waterberging (IOV art 3.36), dat over het noordoostelijke deel van het plangebied ligt. Er wordt elders bebouwing verwijderd, deze wordt in dezelfde oppervlakte toegevoegd in het gebied wat geldt als 'reservering waterberging'. Hiervoor is geen inhoudelijke afweging gegeven.

Reactie gemeente

- a. De nieuwe bebouwing die wordt toegevoegd in het gebied wat geldt als reservering waterberging wordt gesitueerd op een bestaande betonnen vloer waardoor er per saldo geen verharding wordt toegevoegd. Het gebruik van deze vloer is de meest duurzame oplossing en motiveert mede de gekozen ruimtelijke indeling van het perceel. Tevens heeft het Waterschap Aa en Maas aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan omdat "de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m2. Daarnaast spelen er geen aanvullende waterbelangen in het gebied."

Aanpassing wijzigingsplan

- a. Geen aanpassingen.

7. Ambtelijke wijzigingen

Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Opslag' toegevoegd dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 1000m2 bedraagt.

8. Conclusie en advies

De zienwijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Daarnaast is er sprake van een ambtshalve wijziging. Het college wordt geadviseerd om het wijzigingsplan 'Buitengebied' voor Kraanmeer 7-7a te Erp gewijzigd vast te stellen.