

1. Zienswijzen bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021'

1 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogensbosch	
Zienswijze	Standpunt gemeente
Kemphaanweg 1 en 3 Op nr. 1 is de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding pluimveehouderij. Op nr. 3 is de vigerende bestemmen 'Wonen'. Het bouwperceel voor Wonen komt te vervallen en de woning wordt als eerste bedrijfswoning aan het bouwperceel van de pluimveehouderij toegevoegd. De vigerende woonbestemming wordt verplaatst naar locatie Ooruilweg 9, ook onderdeel van dit plan. ► Opgemerkt wordt dat er een omvangrijk bouwperceel 1,9 ha voor de veehouderij ontstaat. Hoewel sprake is van vormverandering, verhoudt dit zich in de basis niet tot onze algemene lijn dat bouwpercelen voor veehouderij een maximale omvang van 1,5 ha hebben en ook minder goed tot het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt opgemerkt dat de projectie van een nieuw bouwperceel op een locatie elders buiten bestaand ruimtebeslag in beginsel als nieuwvestiging wordt aangemerkt. De geactualiseerde IOV biedt onder voorwaarden de mogelijkheid op grond van artikel 3.81 IOV nieuwvestiging mogelijk te maken. De totale ontwikkeling dient te passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen. Bovendien dient op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteit te worden bereikt doordat het bouwperceel van een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing als die mogelijk wordt gemaakt, feitelijk en juridisch volledig wordt opgeheven. Gelet hierop, maar ook op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en, niet in de minste plaats, gelet op de aard en doelstellingen van voorliggend plan, vindt appellant het niet passen dat aan de	► Zoals in de zienswijze is opgenomen gaat het om een bestaand bouwperceel van 1,9 ha dat een vormverandering ondergaat omdat de naastgelegen burgerwoning als bedrijfswoning wordt toegevoegd aan de pluimveehouderij. De vormverandering is geen op zichzelf staande ontwikkeling, maar maakt onderdeel uit van een grotere puzzel om op gebiedsniveau meerwaarde te bereiken (zie ook de beschrijving van gebiedscoalitie 1 in paragraaf 2.5.1 van de toelichting). Het plan voor de Kemphaanweg 1 en 3 omvat een tegenprestatie op gebiedsniveau en het betreffende bedrijf heeft een concreet toekomstperspectief voor het gedeelte van het bouwvlak dat momenteel onbenut is. Tegenprestatie: De betreffende eigenaar van Kemphaanweg 1 houdt zijn bestaande bouwperceel, maar hiermee hangt de sanering van drie agrarische locaties samen, namelijk Meijelseweg 66a en Ooruilweg 7 en Ooruilweg 9, waarvan Ooruilweg 9 in eigendom is van de eigenaar van Kemphaanweg 1. De eigenaar was voornemens aan Ooruilweg 9 een volledig nieuw bedrijf op te richten en alle oude stallen te slopen. In de oorspronkelijke plannen zou een modern

achterzijde van het bouwperceel aan de Kemphaanweg 1 na planwijziging alsnog een 0,5 ha onbenutte planologische ruimte binnen het bouwperceel voor de veehouderij beschikbaar blijft. Dit planonderdeel kent reeds enige omgevingskwaliteit en wij overwegen daarom om de maatwerkbevoegdheid ingevolge artikel 3.81 IOV toe te passen. In dat kader verzoekt appellant echter de omvang van het bouwperceel te heroverwegen en de onbenutte planologische ruimte van het bouwperceel te laten vervallen.	pluimveebedrijf met 58.000 legkippen ontstaan op de locatie Ooruilweg 9. In de omgeving van de Ooruilweg wil de gemeente op basis van haar Omgevingsvisie echter de omschakeling stimuleren naar wonen, recreatie, landschap en natuur. Op verzoek van de gemeente gaat de eigenaar de verleende vergunningen op de locatie Ooruilweg 9 niet uitvoeren, maar worden deze juist ingetrokken en schakelt de locatie om naar 'Wonen'. Door de toevoeging van Kemphaanweg 3 aan Kemphaanweg 1 wordt bovendien de bestaande overbelaste situatie op de burgerwoning aan de Kemphaanweg 3 beëindigd, één van de knelpunten/overlastsituaties in de gemeente Asten. De burger van Kemphaanweg 3 zal verhuizen naar Meijelseweg 66a waar een varkensbedrijf wordt gesaneerd om dit mogelijk te maken. Hierdoor wordt niet op één locatie een aanzienlijke omgevingskwaliteit bereikt, maar op drie locaties. Het intrekken van de thans nog onbenutte ruimte op het agrarische bouwblok maakt geen deel uit van deze tegenprestatie waarover reeds geruime tijd geleden afspraken met de eigenaar zijn gemaakt en waarover eerder is gesproken met de provincie als mede-initiatiefnemer van deze VAB-pilot en deze ontwikkeling. Het is niet fair richting deze initiatiefnemer om in dit vergevorderd stadium van de planprocedure deze aanvullende tegenprestatie te verlangen. Toekomstperspectief: In het verleden had de eigenaar een vergunning aangevraagd voor mestverwerking van het eigen bedrijf, maar deze vergunning is niet in stand gebleven. De eigenaar heeft thans plannen om deze ruimte op zijn bouwvlak te benutten voor een aanvraag van een loods voor de opslag van granen en gedroogde mais voor het eigen pluimveebedrijf aan de Kemphaanweg 1-3, waardoor hij deze gewassen volledig van zijn eigen gronden kan betrekken. Daarmee is de pluimveehouderij in de toekomst niet afhankelijk van zetmeel uit
---	---

► Appellant vertrouwt erop dat de gemeente ervoor zorgdraagt dat de eerder verleende vergunning voor realisatie van de bedrijfswoning wordt ingetrokken. ► Op grond van artikel 3.9 IOV dient een	het buitenland en heeft directe controle op de kwaliteit van het voer. Door deze opslagloods kan hij de kringlooplandbouw op zijn bedrijf weer een stap verder brengen. De eigenaar heeft namelijk naast zijn pluimveebedrijf 25 ha grond in eigendom voor de verbouw van tarwe, mais als voer voor zijn pluimvee en werkt samen met een collega ondernemer in de gemeente om zijn mais te drogen om op te kunnen slaan. Met de loods kan initiatiefnemer een voervoorraad voor een jaarrond aanleggen afkomstig van de eigen percelen dicht bij huis. Ook onderzoekt hij mogelijkheden om lokaal andere gewassen te telen ten behoeve van zijn pluimvee in de plaats van eiwitten uit het buitenland. De omvang van het bouwperceel is naar aanleiding van de zienswijze heroverwogen, maar de gemeente vindt het niet fair om in deze fase van de planprocedure terug te komen op eerdere afspraken en een extra tegenprestatie te vragen. De gemeente Asten heeft daarom naar aanleiding van de zienswijze overleg gehad met de provincie Noord-Brabant en nader gemotiveerd waarom wordt verzocht een maatwerkoplossing toe te passen in het kader van artikel 3.81 van de Interim omgevingsverordening. De bestaande tegenprestatie leidt op drie locaties tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en bovendien zijn er concrete plannen voor een invulling van deze vrije ruimte op het perceel die bijdragen aan een volgende stap die bijdraagt aan kringlooplandbouw op dit bedrijf. Dit is een gewenste ontwikkeling. De provincie heeft per mail bevestigd dat kan worden ingestemd met deze motivatie en zal hierop geen beroep instellen. ► De intrekking van de vergunning is juridisch vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De bouw van de woning aan de Ooruilweg 9 kan niet plaatsvinden voordat de bouwvergunning voor de bedrijfswoning aan de Kemphaanweg 1 is ingetrokken. ► Er is geen landschappelijk inpassingsplan
---	--

plan dat een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Over de uitwerking van het vereiste zijn met de gemeenten in de regio via het regionaal ruimtelijk overleg afspraken gemaakt. De gemeentelijke regeling houdt in dat gekeken wordt naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving c.q. de bijdrage die het plan aan de plaatselijke omgevingskwaliteit levert. Appellant vindt het lastig te beoordeling of de ontwikkeling zoals vervat in het plan qua kwaliteitsverbetering van het landschap voldoende in balans is, maar stelt vast dat met betrekking tot Kemphaanweg 1 en 3 geen nieuw landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Dit is in beginsel in strijd met artikel 3.9 IOV. Gevraagd wordt om de ontwikkeling daarvan nog eens in ogenschouw te nemen en te bezien in hoeverre het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen alsnog van toegevoegde waarde kan zijn voor de ontwikkeling en de naaste omgeving. Ten aanzien van Kemphaanweg 1 wordt voorgesteld om hiervoor de geopperde sanering van een deel van het bouwperceel zich hiervoor goed laat combineren.

Meijelseweg 33

De vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'paardenhouderij' wordt omgezet naar 'wonen, waarbij de bedrijfswoning voortaan als burgerwoning wordt gebruikt

► Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Over de uitwerking van het vereiste zijn met de gemeenten in de regio via het regionaal ruimtelijk overleg afspraken gemaakt. De gemeentelijke regeling houdt in dat

gevraagd en opgesteld met betrekking tot Kemphaanweg 1 en 3 omdat er op dit moment fysiek niets wijzigt aan de bestaande situatie, terwijl er milieutechnisch een overbelaste situatie wordt opgeheven door de planologische samenvoeging van de bestemmingsvlakken. De ontwikkeling nog eens in ogenschouw nemende zal in de regels aanvullend worden opgenomen: ingeval een omgevingsvergunning voor de bouw of herbouw wordt aangevraagd zal als nadere eis een door het college goedgekeurd beplantingsplan van minimaal 10% landschappelijke inpassing van het bouwvlak worden overgelegd.

► De ontwikkeling is opnieuw in ogenschouw genomen. De locatie is al op een fraaie wijze ingepast. De sloop van de voormalige stal draagt daar nog verder aan bij. Bovendien wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen, hetgeen op deze locatie positief is. Dit betekent dat impact van deze ontwikkeling alleen maar positief is. Conform de gemeentelijke regeling, waarmee door de provincie is ingestemd, is er in dat geval

gekeken wordt naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving c.q. de bijdrage die het plan aan de plaatselijke omgevingskwaliteit levert. Appellant vindt het lastig te beoordelen of de ontwikkeling zoals vervat in het plan qua kwaliteitsverbetering van het landschap voldoende in balans is, maar stelt vast dat met betrekking tot Meijelseweg 33 geen nieuw landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Dit is in beginsel in strijd met artikel 3.9 IOV. Gevraagd wordt om de ontwikkeling daarvan nog eens in ogenschouw te nemen en te bezien in hoeverre het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen alsnog van toegevoegde waarde kan zijn voor de ontwikkeling en de naaste omgeving. Ten aanzien van de Meijelseweg 33 merkt appellant op dat de locatie, zoals de gemeente in de Toelichting van het plan zelf ook aangeeft, al in behoorlijke mate is ingepast. In de ogen van appellant resteert na sanering van de bebouwing nog de vraag hoe deze gronden ingevuld gaan worden. Versterking van de reeds aanwezige landschappelijke inpassing ligt hierbij naar mening van appellant in de rede.

Meijelseweg 66a, Meijelseweg ong., Ooruilweg 7 en Spechtstraat 5
Het plan voorziet in totaal in zes ruimte voor ruimte kavels, elke kavel is bedoeld voor de realisatie van een ruimte voor ruimte woning. Op grond van artikel 3.79 IOV kan een bestemmingsplan voorzien in één of meerdere ruimte voor ruimte kavels in Landelijk gebied, mits deze door de vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit. Hiermee wordt bedoeld dat de ORR certificaten uitgeeft voor titels voor ruimte voor ruimte kavels die bij de ORR worden gekocht.

► Ten behoeve van alle voornoemde ontwikkellocaties is het de bedoeling titels

geen landschappelijke inpassing vereist. Om die reden is ook geen landschappelijk inpassingsplan gevraagd. De gemeente blijft van oordeel dat juist en zorgvuldig is gehandeld. De initiatiefnemer is voornemens om na de sanering het perceel in te zaaien voor gras en enkele bomen aan te planten, waardoor de reeds aanwezige landschappelijke inpassing behouden blijft.

► De certificaten zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan bijgevoegd.

te verwerven. Echter, op vier titels ten aanzien van Meijelseweg ong., Ooruilweg 7 en de Spechtstraat 5 ontbreken deze nog. De planonderdelen, die zien op de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel op deze locaties, zijn daarmee in strijd met artikel 3.79 IOV.	
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
<i>Kemphaanweg 1-3</i> Er zal in de regels aanvullend worden opgenomen: ingeval een omgevingsvergunning voor de bouw of herbouw wordt aangevraagd zal als nadere eis een door het college goedgekeurd beplantingsplan van minimaal 10% landschappelijke inpassing van het bouwvlak worden overgelegd. <i>Meijelseweg ong., Ooruilweg 7, Spechtstraat 5</i> Certificaten voor de bouw van 4 Ruimte-voor-ruimte woningen zijn toegevoegd.	

2 Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70, 5216 PP 's-Hertogenbosch	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er twee locaties toegevoegd, namelijk Meijelseweg 31 en Spechtstraat 5. Bij beide locaties neemt de verharding af en worden er geen ander waterbelangen geraakt. Op basis van het huidige beleid van het waterschap zijn er geen opmerkingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.	► Voor kennisgeving aannemen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Geen	

Ambtshalve wijzigingen

1. Ooruilweg 7	
Aanleiding	Aanpassing
► Voor sloop van de huidige bedrijfswoning aan Ooruilweg 7 dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. In artikel 7.1.3 onder a.1 van de regels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning binnen 4 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet worden gesloopt. Er is een ruimere periode nodig dan 4 maanden voor een nader onderzoek en het uitvoeren van eventuele vervolgmaatregelen. ► De gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 10' heeft als doelstelling om de landschappelijke inpassing te borgen voor de woning op locatie Ooruilweg 7 ten oosten van de Ooruilweg. Voor de gebiedsaanduiding zijn echter in het ontwerpbestemmingsplan geen regels opgenomen.	► Om het nader onderzoek naar vleermuizen uit te kunnen voeren en eventuele maatregelen te kunnen treffen wordt de termijn van 4 maanden in artikel 7.1.3 onder a.1 van de regels gewijzigd in 18 maanden. ► In artikel 7.1.3 onder b wordt een extra sub toegevoegd om de landschappelijke inpassing van de betreffende woning te borgen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In artikel 7.1.3 onder a. 1 van de regels wordt de termijn voor het slopen van de woning wordt gewijzigd van 4 maanden in 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In artikel 7.1.3 onder b van de regels wordt een extra sub toegevoegd om de landschappelijke inpassing van de woning ter plekke van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 10' te borgen.	

2. Meijelseweg 33	
Aanleiding	Standpunt gemeente
► In artikel 7.1.3 onder a.3 van de regels is thans een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat pas vergunning kan worden verleend voor de (ver- en/of her-)bouw van een vrijstaand bijgebouw bij de woning indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens een beperkte uitbreiding van een bestaand bijgebouw bij de woning te realiseren ter vervanging van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. Totdat de beperkte uitbreiding is gerealiseerd is de voormalige	► De voorwaardelijke verplichting in artikel 7.1.3 onder a.3 dient om de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen veilig te stellen. Initiatiefnemer heeft deze bebouwing echter nodig totdat de beperkte uitbreiding van zijn bestaand bijgebouw bij de woning is gerealiseerd. Voorgesteld wordt voorwaardelijke verplichting in de regels te behouden, maar een termijn van 18 maanden te stellen waarbinnen de agrarische bedrijfsbebouwing moet zijn gesloopt. Het verlenen van de vergunning wordt niet afhankelijk gesteld van de sloop

agrarische bedrijfsbebouwing nodig als opslag- en stallingsmogelijkheid. Door de kwalitatieve verplichting is dit niet mogelijk.	van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Aan artikel 7.1.3 onder a. 3 van de regels wordt toegevoegd dat de agrarische bedrijfsbebouwing binnen 18 maanden wordt gesloopt. Dat de vergunning pas kan worden verleend indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, wordt uit de regels verwijderd.	