

Gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021' ligt tot en met 5 mei 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021' betreft een verzamelplan waarbij 8 locaties betrokken zijn, waarop uiteenlopende ontwikkelingen plaatsvinden. Het plan bestaat niet alleen uit losse ontwikkelingen, maar kent samenhang doordat het zich richt op locaties die in hetzelfde gebied zijn gelegen en waarbij tevens de diverse ontwikkelingen afhankelijk zijn van elkaar om gerealiseerd te kunnen worden.

Het betreft de volgende ontwikkelingen. Alle ontwikkelingen vinden plaats ten oosten van de kern Heusden, in het gebied tussen het grootschalige glastuinbouwgebied en de natuur van de Groote Peel:

- Kemphaanweg 1 en 3. Op nr.1 is de vigerende bestemming Agrarisch bedrijf met functie-aanduiding pluimveehouderij. Op nr.3 is de vigerende bestemming 'Wonen'. Het bouwperceel voor Wonen komt te vervallen en de woning wordt als (eerste) bedrijfswoning aan het bouwperceel van de pluimveehouderij toegevoegd. De 'burger' woonbestemming wordt verplaatst naar locatie Ooruilweg 9, ook onderdeel van dit plan.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

- Meijelseweg ong. De vigerende (gebieds) bestemming Agrarisch wordt omgezet naar een bouwperceel met de bestemming 'Wonen'. Dit ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor ruimte woning.
- Meijelseweg 33. De vigerende bestemming Agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'paardenhouderij' wordt omgezet naar 'Wonen', waarbij de bedrijfswoning voortaan als burgerwoning wordt gebruikt.
- Meijelseweg 39. De vigerende bestemming Bedrijf- Agrarisch verwant met functie aanduiding 'paardenkliniek' wordt omgezet naar Wonen met de functieaanduiding 'Hondenkennel en pension'. De bedrijfswoning wordt voortaan als burgerwoning gebruikt. Als nevenfunctie zal een hondenkennel (max 12 honden) worden gevoerd.
- Meijelseweg 66a. De vigerende bestemming Agrarisch bedrijf-intensieve veehouderij wordt gewijzigd naar drie woonbestemmingen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er worden twee ruimte voor ruimte woningen toegevoegd.
- Ooruilweg 7. De vigerende bestemming Agrarisch bedrijf (gekoppeld bouwperceel) met functie-aanduiding paardenhouderij wordt gewijzigd naar twee bestemmingen Wonen, één op elk bouwvlakdeel. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er wordt een ruimte voor ruimte woning toegevoegd.
- Ooruilweg 9. De bestemming Agrarisch bedrijf met de functie-aanduiding pluimveehouderij-overig wordt gewijzigd naar twee woonbestemmingen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De op te heffen woonbestemming aan de Kemphaanweg 3 wordt 'verplaatst' en op deze locatie geprojecteerd.
- Spechtstraat 5. De bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met functie-aanduiding 'pluimveebedrijf overig' wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen, waarbij de bedrijfswoning omgezet wordt naar burgerwoning met bijgebouwen en de mogelijkheid van 1000 m2 opslag. Daarnaast worden twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen beoogd langs de Spechtstraat.
- Meijelseweg 31. De bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met functie aanduiding 'pluimveebedrijf overig' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met functie-aanduiding 'metaalbewerking'.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

Vooroverleg

Bij brief van 13 december 2021, kenmerk C2286226/4997026, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast heeft er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze op 20 januari 2022 ambtelijk overleg plaatsgevonden omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant

vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging is vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, op 15 april 2022 in werking getreden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Reeds in de vooroverlegreactie en in het ambtelijk overleg is waardering uitgesproken voor het doorlopen proces en de doelstellingen van het plan. Wij achten het op zijn plaats deze nogmaals in deze zienswijze te herhalen. Het plan heeft als insteek leegstaande bedrijfsgebouwen en dreigend leegkomende bedrijfsgebouwen te saneren, tevens enkele benarde milieusituaties op te heffen en de betreffende locaties een voor de toekomst robuuste bestemming te geven. Deze insteek sluit aan bij enkele provinciale beleidsdoelen en ambities, zoals het bevorderen van omgevingskwaliteit, het voorkomen van leegstand en het streven naar een zorgvuldige veehouderij. Ook de manier waarop de ontwikkeling tot stand is gekomen, door een interactief proces van samenwerking tussen diverse partijen, waarbij inwoners en ondernemers zich verbinden om tot een resultaat te komen, wordt toegejuicht, gelet op onder meer de provinciale Omgevingsvisie.

Daarnaast is in de vooroverlegreactie en in het ambtelijk overleg aangegeven dat dit niet per definitie betekent dat wij op onderdelen geen reactie zullen geven, indien de provinciale ruimtelijke belangen dat, ondanks onze beleidsmatige ambities en opgaven, alsnog verlangen.

Tegen deze achtergrond hebben wij het plan beoordeeld en dient de zienswijze te worden gelezen. De zienswijze heeft bovendien betrekking op onderdelen die wij tot dusver nog niet of niet goed hebben kunnen beoordelen of aspecten die wij eerder reeds kenbaar hebben gemaakt.

Zorgvuldig ruimtegebruik/maatwerk

Aan de Kemphaanweg 1 en 3 gaat een bouwperceel ten behoeve van een burgerwoning onderdeel uitmaken van het bouwperceel van het naastgelegen agrarisch bedrijf (pluimveehouderij). De voormalige burgerwoning gaat als bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf fungeren. Een eerder verleende vergunning voor een bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwperceel wordt ingetrokken zo geeft u te kennen. De planologisch-juridische

rechten van de woonbestemming worden verplaatst naar de locatie Ooruilweg 9, ook onderdeel van voorliggend ontwerpplan, en aldaar als nieuw bouwperceel voor Wonen geprojecteerd.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

Wij merken hierbij op dat 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 merken wij op 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* omgevingskwaliteitswinst 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 én, niet in de minste plaats, gelet op de aard en de doelstellingen van voorliggend plan, vinden wij het niet passen dat aan de 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 omgevingskwaliteitswinst en wij overwegen daarom om de maatwerkbevoegdheid ingevolge artikel 3.81 IOV toe te passen. In dat kader verzoeken wij u echter de omvang van het bouwperceel te heroverwegen en de onbenutte planologische ruimte van het bouwperceel te laten vervallen. Tevens vertrouwen wij erop dat u ervoor zorgdraagt dat de eerder verleende vergunning voor realisatie van de bedrijfswoning wordt ingetrokken.

Helaas hebben wij dit planonderdeel eerst nu op kunnen merken, aangezien eerder het plan niet digitaal met ondergronden van de feitelijke situatie beschikbaar was.

Kwaliteitsverbetering landschap

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 tot kwaliteitsverbetering van het landschap 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. Elke locatie van voorliggend plan is gelegen in Landelijk gebied en bij vrijwel elke locatie in dit plan is door u geconcludeerd dat de impact verwaarloosbaar is of zeer gering zodat geen aanvullende tegenprestatie vereist wordt. Aangezien de gemeentelijke regeling geen methodiek kent waarbij de bijdrage concreet wordt vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de door veel gemeenten gehanteerde methodiek van bestemmingswinst, vinden wij het lastig vast te stellen dat alle ontwikkelingen zoals vervat in dit plan qua kwaliteitsverbetering van het landschap voldoende in balans zijn.

Het plan als geheel draagt daarnaast onmiskenbaar bij aan een goede omgevingskwaliteit, dit laat echter onverlet dat op grond van artikel 3.9 IOV elke afzonderlijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Op basis van de regionale afspraken dient daarbij naar onze mening elke ontwikkeling gepaard te gaan met de basisinspanning van landschappelijke inpassing.

Wij hebben geconstateerd dat voor twee ontwikkellocaties, te weten Kemphaanweg 1 en 3 en Meijelseweg 33 geen nieuw landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Dit is in beginsel in strijd met artikel 3.9 IOV. Wij vragen u beide ontwikkelingen ten aanzien 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 elke afzonderlijke ontwikkeling en de naaste omgeving.

Ten aanzien van de Kemphaanweg 1 merken wij in verband daarmee op dat de hiervoor geopperde sanering van een deel van het bouwperceel zich goed laat combineren met landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de Meijelseweg 33 merken wij op dat de locatie, zoals u in de Toelichting van het plan zelf ook aangeeft, al in behoorlijke mate is ingepast. In onze ogen 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 onze mening in de rede.

Ruimte voor ruimte

In het plan wordt in het totaal voorzien in zes ruimte voor ruimte kavels, elke kavel bedoeld voor de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning. De zes kavels worden voorzien op vier ontwikkellocaties, te weten: twee aan de Meijelseweg 66a, één aan de Meijelseweg ong., één aan de Ooruilweg 7 en twee aan de Spechtstraat 5.

Op grond van artikel 3.79 IOV kan een bestemmingsplan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Landelijk gebied, mits deze door of 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 te verwerven, aldus de Toelichting van

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

het plan. Echter, wij merken op dat vier titels ten aanzien van de locaties Meijelseweg ong., Ooruilweg 7 en de Spechtstraat 5, nog ontbreken. 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.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295957/5068652

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.