

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 'Asten Verzamelplan 2022-2'

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Uw kenmerk

–

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(06) 52 78 36 38

Email

jmulders@brabant.nl

Bijslage(n)

1

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2' ligt tot en met 22 december 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 Asten Verzamelplan 2022-2 voorziet in een 8-tal ruimtelijke ontwikkelingen en een 11-tal reparaties.

Vooroverleg

Het plan is niet als voorontwerp ter beoordeling aangeboden.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Een beoordeling van de aangeleverde informatie aan de hand van de IOV is uitgevoerd. Onderstaand zal voor elke ontwikkeling en reparatie afzonderlijk aangegeven worden waar aanpassingen dienen te worden doorgevoerd om het plan in overeenstemming te brengen met de IOV. Tevens zullen de artikelen uit de IOV worden vermeld op basis waarvan deze aanpassingen noodzakelijk zijn. Tot slot zijn nog enkele opmerking in meer algemene zin opgenomen.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Ommelse Bos 3

Het plan voorziet in de omzetting van de bestemming Bedrijf en Agrarisch met waarden naar de bestemming Wonen voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Deze nieuwe woonbestemming is slechts voor een klein gedeelte gelegen binnen een vigerende bedrijfsbestemming, voor het overgrote deel binnen een vigerende agrarische bestemming. Het plangebied dat overeenkomt met de nieuwe woonbestemming heeft een omvang van 1070 m² en een bouwvlak van 150 m². Deze locatie is gelegen binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

Ondanks dat de geschiktheid voor de locatie niet wordt onderbouwd in de toelichting kunnen wij instemmen met een "ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling" op deze locatie. Op pagina 18 e.v. wordt het provinciaal beleid uitgewerkt. Hier zijn echter de relevante artikelen uit de IOV (artikel 3.5 tot en met 3.9 en artikel 3.77 tot en met 3.79) niet uitgewerkt. Op pagina 26 e.v. wordt een landschappelijke inpassing omschreven maar een afbeelding, die als bijlage bij de planregels dient te worden opgenomen, ontbreekt. Ook is een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte woning niet bijgesloten. Ten aanzien van deze ontwikkeling merken wij dus op dat de relevante artikelen dienen te worden uitgewerkt in de toelichting, een landschappelijke inpassing nog moet worden toegevoegd en, voor de vaststelling van het plan, een titel moet zijn aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte. Vooralsnog is deze ontwikkeling dus niet in overeenstemming met bovenvermelde artikelen uit de IOV.

Beekstraat 20

Het plan voorziet in de vergroting van een woonbestemming ten koste van een agrarische bestemming. De vigerende woonbestemming wordt met dit plan met ruim 1000 m² vergroot tot een woonbestemming van ongeveer 5100 m². Het plangebied is gelegen in Gemengd landelijk gebied en voor een deel binnen werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Voor de gehele woonbestemming wordt met dit plan tevens de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – logies" opgenomen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.6 van de IOV bepaalt dat de toedeling van nieuwe functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. De uitwerking die hiervoor is opgenomen in paragraaf 3.2.2.3. van de toelichting is onvoldoende. De onderbouwing (nut/noodzaak) voor een dergelijk grote woonbestemming dient verder uitgewerkt te worden.

Tevens vragen wij ons hierbij af of, gezien het beoogde gebruik, hier nog wel een woonbestemming is te rechtvaardigen.

Bovendien constateren wij dat een mantelzorgwoning wordt beoogd. De noodzaak van een mantelzorg wordt niet nader gemotiveerd. Ook de planregels sluiten niet uit dat deze woning als reguliere woning in gebruik wordt genomen. Een medische indicatie (noodzaak) dient ten grondslag te liggen aan het gebruik van een mantelzorgwoning. Ook dienen in dat geval planregels te borgen dat dit gebruik wordt beëindigd als deze noodzaak niet meer bestaat. Tot slot merken wij op dat aan de hand van een luchtfoto is geconstateerd dat buiten het bouwperceel verharding ten dienste van onderhavige locatie is aangebracht. Dit is eveneens strijdig met het principe van "zorgvuldig ruimtegebruik" en versterkt onze behoefte aan een nadere motivering omtrent nut en noodzaak en beoogd gebruik.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Gezandebaan 46 a

Het plan voorziet in de verkleining en verplaatsing van een bouwvlak voor opslag. De twee deelgebieden zijn gelegen in werkingsgebied Gemengd landelijk gebied. Het nieuwe bouwvlak (anders dan het oude bouwvlak) is deels gelegen binnen het werkingsgebied Waterberging en volledig binnen het werkingsgebied Attentiezone waterhuishouding. Daarnaast grenst het deelgebied waar het bouwvlak wordt opgenomen direct aan het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB).

NNB

Artikel 3.16 van de IOV bepaalt dat een ontwikkeling in de werkingsgebieden Landelijk gebied en Stedelijk gebied geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het NNB (externe werking) en, waar mogelijk, deze negatieve effecten worden beperkt en gecompenseerd. Ondanks dat een uitwerking aan de hand van dit artikel ontbreekt kunnen wij, met het oog op het NNB, instemmen met deze ontwikkeling. Wel adviseren wij bouwactiviteiten niet te verrichten tijdens het broedseizoen.

Attentiezone waterhuishouding

Artikel 3.26 van de IOV bepaalt o.a. dat een bestemmingsplan van toepassing op "Attentiezone waterhuishouding" strekt tot bescherming van de waterhuishouding.

In het plan zijn geen regels opgenomen voor de bescherming van deze attentiezone. In de toelichting wordt op geen enkele manier onderbouwd dat er geen negatief effect te verwachten is. Onderstaand zijn enkele zaken opgenomen waardoor wij zeker niet uit kunnen sluiten dat negatieve effecten op kunnen treden:

- Gemiddelde hoogste grondwaterstand is op delen van het perceel 0-20 cm wat betekent dat het water tot op het maaiveld staat. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe verharding kan worden aangebracht en een gebouw kan worden gerealiseerd zonder deze grondwaterstand te verlagen.
- Voor de aanleg van het gebouw wordt een poel gedempt. Ook dit zal gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse.

Beschermende regels voor dit werkingsgebied moeten worden toegevoegd aan het plan. Daarnaast zal een uitgebreidere beschrijving van de hydrologische situatie ter plaatse moeten worden opgenomen in het plan. Tevens zal de hydrologische situatie in de omgeving beter in beeld gebracht moeten worden. Inzichtelijk moet worden gemaakt welke natuur aanwezig is en welke hydrologische omstandigheden dan zijn vereist. Ook zal inzichtelijk gemaakt moeten worden welke maatregelen worden genomen om die hydrologische omstandigheden niet te verslechteren.

Aangegeven wordt dat hiervoor regels in de bouwvergunning worden opgenomen. Hiermee kunnen wij niet instemmen. Een vergunning die betrekking heeft op bouwactiviteiten wordt ons niet meer ter beoordeling aangeboden en daarom moet nu al worden vastgesteld dat extra bebouwing en verharding geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding binnen dit werkingsgebied. Wel wordt aangegeven dat in de nieuwe situatie minder verharding aanwezig zal zijn. Wij merken op dat de te verwijderen verharding niet is gelegen binnen het werkingsgebied "Attentiezone waterhuishouding". Daarnaast merken wij op dat, in geval de te verwijderen verharding wel daarbinnen had gelegen nog diende te worden aangetoond dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten zou hebben op de waterhuishouding binnen dit werkingsgebied. Het plan is dan ook niet in overeenstemming met artikel 3.26 van de IOV.

Regionale waterberging

Artikel 3.35 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Regionale waterberging mede strekt tot het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Het plangebied is gelegen binnen dit werkingsgebied. In de toelichting wordt dit onderdeel niet uitgewerkt en ook zijn hiervoor geen regels opgenomen in het plan. Een ontwikkeling hierbinnen is dus voorstelbaar mits geborgd is dat het waterbergend vermogen behouden blijft. Wij gaan ervan uit dat ook het waterschap ten aanzien van dit onderdeel een inhoudelijke reactie zal afgeven. Vooralsnog is deze ontwikkeling dus strijdig met artikel 3.35 van de IOV.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Voor deze ontwikkeling is in de toelichting een landschappelijke inpassing met woorden omschreven. Een bijlage bij de planregels waarin deze is uitgewerkt ontbreekt.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Vaalbaan 1

Deze ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf met de functieaanduiding Specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig. Voor deze uitbreiding zal een deel van een agrarische bestemming verdwijnen. Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 23.500 m².

In de vigerende situatie heeft het agrarisch bedrijf een omvang van ruim 16.000 m². In de gewenste situatie zal de agrarische bedrijfsbestemming een omvang hebben van ruim 20.000 m². Voor ongeveer 3.500 m² zijn agrarische bestemmingen voorzien binnen het plangebied. Per saldo dus een uitbreiding van ruim 4.000 m² van de agrarische bedrijfsbestemming. Het plangebied is gelegen in werkingsgebied Groenblauwe mantel en kent ook de aanduiding Attentiezonde waterhuishouding. Verder grenst het plangebied aan de werkingsgebieden NNB en Beperking veehouderij.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

Een onderbouwing aan de hand van een meerwaardeberekening is niet aangetroffen bij de stukken. Dit dient uitgewerkt te worden aan de hand van de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Asten. Vervolgens zal dan ook, indien sprake is van een meerwaarde, inzichtelijk gemaakt moeten worden hoe de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd. Weliswaar is een landschappelijke inpassing bijgevoegd maar ook daar wordt niet duidelijk gemaakt wat de kosten zijn voor de realisatie en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing. Vooralsnog is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV. Wij verzoeken u de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken en hierbij tevens rekening te houden met het feit dat het plangebied is gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

Landbouw/zorgvuldige veehouderij (BZV)

Het plan voorziet in een grondige renovatie van een bestaande veehouderij, waarbij alleen de meest nieuwe legkippenschuur overeind blijft en tevens wordt verlengd. Oude kippenschuren worden gesloopt waarvan nummer 3 al leeg staat en ook de melkveeststal wordt vernieuwd. De vergunde veebezetting bestaat

uit 53.300 stuks legkippen, 60 melk/kalkoeien en 71 stuks jongvee tot 2 jaar (revisievergunning d.d. 06-01-2012, bron KRD). De beoogde veebezetting houdt een uitbreiding in van zowel legkippen als melkrundvee met respectievelijk 12.500 legkippen, 70 melk/kalkoeien en 19 stuks jongvee tot 2 jaar waarvoor nog geen milieuvergunning verleend.

De beoogde renovatie is (mede) bedoeld om te voldoen aan de verduurzamingseisen van huisvestingssystemen overeenkomstig 2.66 van de IOV. De initiatiefnemer stelt eveneens dat het bedrijf een "natuurinclusieve" bedrijfsvoering beoogt overeenkomstig o.a. artikel 2.67 en artikel 2.69 van de IOV. Het plan maakt echter niet duidelijk hoe aan de voorwaarden voor een "natuurinclusieve" bedrijfsvoering wordt voldaan.

In het kader van de emissiearme huisvestingssystemen merken wij op dat een recente gerechtelijke uitspraak over de RAV-systematiek voor onzekerheid heeft gezorgd ten aanzien van de vergunbaarheid hiervan. In eerste instantie geldt dit vooral voor wat betreft de rundveehuisvesting maar breder staat dit inmiddels ook voor andere systemen zoals luchtwassers ter discussie. Wat dit betekent voor de provinciale eisen in 2024 is daarmee op dit moment onzeker hoewel formeel die eis nog wel staat. Als ook gekeken wordt naar de aanvullende opgaven die volgen uit het NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied) ten aanzien van bodem/water en klimaat (CO2 reductie) staat de sector voor aanvullende extensiveringsopgaven. Op dit moment is het dan ook niet goed mogelijk om het voorliggend initiatief (waarbij sprake is van uitbreiding van de veestapel) als "principeel haalbaar" te bestempelen.

Kijkend naar het plan, waarbij de opmerking over de actualiteit buiten beschouwing wordt gelaten, merken wij het volgende op. Het bestemmingsvlak Agrarisch-agrarisch bedrijf geldt als bouwvlak (geen aparte aanduiding bouwvlak). Op het bestemmingsvlak Agrarisch -Agrarisch bedrijf ligt de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - pluimveehouderij overig". Volgens de regels is dan een pluimveehouderij, intensieve veehouderij en melkrundveehouderij mogelijk. Er zijn in het plan 2 vlakken met de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch-ruwvoeropslag opgenomen. Ook zijn er ten opzichte van de vigerende bestemming een 3-tal stroken opgenomen met de aanduiding agrarisch met waarden ten behoeve van tuin/erfbeplanting. Ons inziens is daar dus ten onrechte ook de functieaanduiding "agrarisch-pluimveehouderij overig" opgenomen. Helder is wel dat zowel de differentiatievlakken ruwvoer als de agrarisch waardenvakken nodig zijn om te voorkomen dat het plan een te grote bedrijfsomvang krijgt. In het vigerend plan (2016) had het bedrijf al de omvang van ongeveer 1,6 ha. Dit zal ook de rede zijn dat deeltjes van het plangebied anders zijn gedeut. In het verlengde hiervan merken wij op dat de entree/inrit (erfverharding) ook moet worden voorzien binnen het initiële bouwvlak. Gezien

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

het bovenstaande constateren wij dat het bedrijfsbouwwlak, ondanks de aanduidingen voor deeltjes van het plangebied, wel zeer ruim is.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

In de plantoelichting wordt getoetst aan de rechtstreekse werking van de landbouwbepalingen opgenomen in de IOV. Voor de toepassing van de artikelen 2.73 en 3.50 van de IOV is relevant of sprake is van toename van "oppervlakte dierenverblijf". In dit verband merken wij op dat een rekenkundig "was-wordt" overzicht ontbreekt. Niet duidelijk wordt hoeveel vierkante meters worden gesloopt en hoeveel vierkante meters nieuw worden opgericht. Dit is zeker ook relevant om na te gaan of gestaldeerd moet worden (artikel 2.74 en artikel 3.52 van de IOV). Hiervoor dient de "was-wordt-berekening" te worden gebaseerd op dierenverblijven "hokdieren" (=pluimvee). Deze berekening ontbreekt en dient te worden toegevoegd. In de toelichting wordt geconcludeerd dat "geen uitbreiding plaatsvindt van huisvestingsoppervlakte". Dit zal dus inzichtelijk gemaakt moeten worden aan de hand van deze berekening.

Een BZV-toets overeenkomstig versie 2.2. is bijgevoegd. Certificaten zijn niet overgelegd. Deze zullen aanwezig moeten zijn op het moment van de bouwaanvraag. De score van 7.26 is zeer minimaal gelegen boven de ondergrens van 7.25. Of deze score daadwerkelijk haalbaar is hangt dus ook af van de consequenties van de eerder vermelde gerechtelijke uitspraak. De beoogde "natuurinclusieve bedrijfsvoering" dient nader te worden onderbouwd, onder meer door het overleggen van de meest recente gecombineerde opgave. De geurberekening is voldoende maar ook daarvoor geldt de opmerking dat de gehanteerde emissiereductiewaarden in rechte alsnog overeind moeten blijven.

Tot slot merken wij op dat de instructieregels van paragraaf 3.6.1. (Veehouderij) van de IOV niet/onvoldoende zijn overgenomen.

Bovenstaande maakt duidelijk dat deze ontwikkeling vooralsnog niet in overeenstemming is met bepalingen uit de IOV.

Indien u vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van bovenstaande opmerking in het kader van Landbouw/BZV dan adviseren wij u hierover rechtstreeks contact op te nemen met de heer P. Ossenblok (possenblok@brabant.nl).

Ecologie/Natuur/Water

NNB

Ook voor deze ontwikkeling is het al eerder vermelde artikel 3.16 van de IOV niet uitgewerkt. Deze informatie is dus nodig zodat "externe werking" op het NNB kan worden uitgesloten. Dit artikel zal voor deze ontwikkeling alsnog in het plan moeten worden uitgewerkt.

Natura-2000

In de quickscan “Flora en Fauna” wordt gemeld dat het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied op circa 680 meter ligt. Controle heeft uitgewezen dat de afstand ruim 100 meter minder bedraagt. In geval van onderhavige ontwikkeling dient vooral ook dit onderdeel zorgvuldig te worden uitgewerkt. Niet alleen in het kader van Natura-2000 maar zeker ook gezien het feit dat de locatie is gelegen binnen de zeer stikstofgevoelige en nu al zwaar overbelaste Groote Peel.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Attentiezone waterhuishouding

Artikel 3.26 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan voor dit werkingsgebied strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

In het plan zijn geen regels opgenomen die strekken tot deze bescherming. In de toelichting wordt niet ingegaan op de hydrologische situatie ter plaatse. Ook wordt niet beschreven welk effect deze ontwikkeling zal hebben op deze hydrologische situatie.

Er is sprake van toename van bebouwing en verharding. Wat hiervan de gevolgen zijn voor de afvoer van het regenwater (waar wordt dat naar afgevoerd, hoe infiltreert dit in de bodem, de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstanden, de drooglegging ten behoeve van de gebouwen en/of drainage) wordt niet beschreven.

Het plan zal inzichtelijk moeten maken wat de hydrologische situatie ter plaatse en in de omgeving is. In beeld moet worden gebracht welke natuur aanwezig is, welke hydrologische omstandigheden deze natuur vereist en welke maatregelen hiervoor noodzakelijk zijn. De locatie is gelegen in de buurt van De Peel en dat vraagt zeker aandacht voor het verhogen van de (grond)waterpeilen en het beperken van beregening uit grondwater. Ook hierover staat niets vermeld in de toelichting. Een uitwerking aan de hand van artikel 3.26 zal voor deze ontwikkeling aan het plan moeten worden toegevoegd evenals benodigde planregels.

Tureluurweg 7

Het plan voorziet in de interne uitbreiding van een camping. Met deze ontwikkeling worden 100 in plaats van 60 kampeerplaatsen mogelijk gemaakt. Ook worden 10 recreatiehuisjes toegevoegd met dit plan. Daarnaast wordt het oppervlak ondersteunende bebouwing binnen en buiten bouwvlak vergroot. In de vigerende situatie is nu 200 m² binnen het bouwvlak en 50 m² buiten het bouwvlak toegestaan. Met dit plan worden 300 m² binnen het bouwvlak en 100 m² buiten bouwvlak mogelijk gemaakt. Tot slot wordt nog voor “routegebonden horeca” 100 m² bebouwing toegestaan. Het plangebied is gelegen in werkingsgebied “Groenblauwe mantel”.

Gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling kunnen wij hier in principe mee instemmen. Wel gaan wij er dan vanuit dat de 10 nieuwe recreatiehuisjes die kunnen worden gerealiseerd, worden opgericht binnen het bouwvlak. Dit maakt het plan nu nog niet inzichtelijk en dat zal wel geborgd moeten worden.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Kennisstraat 2

Het plan voorziet in de omzetting van een bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen en Agrarisch zodat een ruimte-voor-ruimte woning kan worden opgericht. Het plangebied is gelegen in de werkingsgebieden "Verstedelijking afweegbaar" en "Gemengd landelijk gebied".

Wij kunnen instemmen met de onderbouwing van de geschiktheid van deze locatie voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Tevens kunnen wij instemmen met de landschappelijke inpassing die voor deze locatie is bijgevoegd.

Voor wat betreft de aanvullende voorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling verwijzen wij u naar de algemene opmerkingen aangaande "ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen" waarmee deze zienswijze wordt afgesloten.

Deurneseweg 24

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming (intensieve veehouderij) naar wonen zodat 2 ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden opgericht en de bedrijfswoning kan worden bestemd als een reguliere woning. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied" en tevens binnen het werkingsgebied "Waterwinning voor menselijke consumptie".

Wij kunnen instemmen met de onderbouwing van de geschiktheid van deze locatie voor de realisatie van 2 ruimte-voor-ruimte woningen. Tevens kunnen wij instemmen met de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Wel merken wij op dat voor deze locatie een vereiste landschappelijke inpassing ontbreekt en dient te worden toegevoegd overeenkomstig de algemene opmerkingen waarmee deze zienswijze wordt afgesloten.

Waterwinning voor menselijke consumptie

Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied "Waterwinning voor menselijke consumptie" op de verbeelding van de IOV. Voor gronden gelegen binnen dit werkingsgebied dient een plan te voorzien in een beschermingsregime. In dit verband verwijzen wij u naar paragraaf 2.1.4. en artikel 3.12 (boringsvrije zone) van de IOV. Weliswaar is in artikel 20.1 van de planregels hiervoor een bepaling opgenomen echter wordt hier een boordiepte van 30 meter gehanteerd en dit is niet in overeenstemming met de voorwaarden

uit de IOV waar een boordiepte van 10 meter wordt voorgeschreven. De planregels dienen overeenkomstig bijlage 1 bij deze zienswijze te worden aangepast.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Schoolomgeving basisschool Voordeldonk

Voor deze ontwikkeling is geen informatie aangeleverd. De gemeente geeft desgevraagd aan dat zij zich realiseert dat het toevoegen van een locatie bij de vaststelling van het plan juridische risico's met zich meebrengt maar dat op dit moment onvoldoende capaciteit aanwezig is om hiervoor een aparte planologische procedure te doorlopen en nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2023 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Gevraagde en ontvangen aanvullende gegevens maken o.a. duidelijk dat t.z.t. voor deze locatie de bestemmingen Groen, Verkeer en Bos zullen worden opgenomen. Eventueel ontbrekende planregels zullen dan ook, overeenkomstig de planregels van het bestemmingsplan "Woongebieden Asten", op een later moment worden toegevoegd.

Wij kunnen op basis van de aangeleverde informatie niet beoordelen of en zo ja in hoeverre de provinciale belangen überhaupt aan de orde zijn. Gelet op de ligging van de locatie in Landelijk gebied ligt het wel in de rede dat hierbij provinciale belangen gemoeid zijn. De wijze waarop deze locatie op deze manier is opgenomen in het plan gaat voorbij aan het principe van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies, maar ook aan de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Wij achten het plan voor deze ontwikkeling dan ook op voorhand in strijd met artikel 3.5 IOV. De overige provinciale belangen kunnen wij op dit moment dus niet beoordelen. Wij adviseren u met klem deze locatie niet mee te nemen bij de vaststelling van het plan.

REPARATIES

Ommelsveld 25

Op deze locatie wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenartsenpraktijk' van het perceel verwijderd. Deze locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en hier kunnen wij mee instemmen.

Pannenhoeft 9

Het plan voorziet in de vormverandering van het bouwvlak zodat een paardenbak daarbinnen wordt gebracht. Het betreft een Agrarisch – Agrarisch bedrijf met functie-aanduiding "Paardenhouderij".

Na controle is gebleken dat hier geen sprake is van een vormverandering van het bouwvlak maar tevens van een minimale vergroting van het bouwvlak met

ongeveer 150 m². Dit betekent strikt genomen dat sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor in principe een onderbouwing is vereist waarin ook de relevante artikelen van de IOV dienen te worden uitgewerkt. Bovendien zou gelet op het vrij omvangrijke, onbenutte oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse, naar onze inzichten en gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, overwogen kunnen worden het bouwperceel te verkleinen.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Ommelse Bos 10 en 15

Het plan voorziet voor deze locatie in de aanpassing van de begrenzing van de bestemming 'Verkeer' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' waardoor de niet juist overgenomen bestemmingen in het vigerende plan worden gecorrigeerd. Wij constateren dat sprake is van een vergroting van de bedrijfsbestemming. Gelet op de beperkte impact kunnen wij hier echter mee instemmen.

Kloosterstraat 35

Het plan voorziet in de opname van een bedrijfsactiviteiten in de tabel binnen de bestemming en de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'opslag' komen te vervallen volgens de toelichting.

In de vigerende situatie zien wij wel de aanduiding "opslag" maar geen aanduiding "bedrijfswoning". In het vigerend plan is het oprichten van een bedrijfswoning dus niet mogelijk en dat wordt met dit plan wel planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Bewijsstukken dienen te worden aangeleverd dat hier abusievelijk een bedrijfswoning is wegbestemd. Mocht dit niet het geval zijn dan is ook hier sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een toelichting moet worden opgesteld waarin de relevante artikelen uit de IOV zijn uitgewerkt.

Kleine Heittrak 17

Op deze locatie wordt met dit plan het hoveniersbedrijf planologisch verankerd in het bestemmingsplan omdat dit bij de vaststelling van het vigerend plan niet goed is overgenomen. Op deze locatie vigeert de bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant" en deze bestemming krijgt met in dit ontwerp de functie-aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf". De bedrijfsbestemming en de omvang hiervan blijft gehandhaafd. Met deze reparatie kunnen wij instemmen.

Kleine Heittrak 36a

Met deze "reparatie" wordt de bestemming omgezet van 'Bedrijf - Agrarisch verwant' naar 'Bedrijf - 2'. Het bouwperceel in voorliggend plan heeft een omvang van ongeveer 10.400 m². In vigerende situatie heeft het bouwperceel met de bestemming Bedrijf – Agrarisch verwant een omvang van slechts 6300 m². Het restant van het plangebied heeft de vigerende bestemming "Agrarisch". Dit betreft dus een uitbreiding van een bestaande niet agrarische functie in landelijk gebied.

Hiervoor zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld waarin de gehele ontwikkeling nader zal moeten worden onderbouwd en waarin dus ook de relevante artikelen uit de IOV moeten worden uitgewerkt. Wij adviseren dan ook deze ontwikkeling vooralsnog niet mee te nemen bij de beoogde vaststelling van voorliggend plan.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Buizerdweg 1a

Volgens de toelichting voorziet deze reparatie in het verleggen van het bestemmingsvlak zodat de minicamping op deze locatie erbinnen valt. Er vigeert een bestemming "Horeca" van ongeveer 2500 m². De nieuwe horeca-bestemming heeft een omvang van ruim 8200 m². Deze uitbreiding gaat ten kosten van een bestemming Agrarisch met waarden.

Ook in dit geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld waarin de gehele ontwikkeling nader zal moeten worden onderbouwd en waarin dus ook de relevante artikelen uit de IOV moeten worden uitgewerkt. Wij adviseren dan ook deze ontwikkeling vooralsnog niet mee te nemen bij de beoogde vaststelling van voorliggend plan.

Voorste Heusden 43

Voor deze locatie wordt in de bestemmingsomschrijving "Fietsenwinkel" toegevoegd welke niet is meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan. Dit betreft een kleine bedrijfsbestemming binnen bestaand stedelijk gebied en hiermee kunnen wij instemmen.

Sengersbroekweg 7

Voor deze locatie wordt de functieaanduiding 'pluimveehouderij' vervangen door de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Door deze nieuwe functieaanduiding wordt een pluimveehouderij uitgesloten en blijven de overige gebruiksmogelijkheden in stand. Hier is dus sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden. De omvang en vorm van de vigerende bestemming is ongewijzigd overgenomen. Met deze reparatie kunnen wij instemmen.

Oostappensedijk 65

Deze reparatie voorziet in de toevoeging van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij", de omvang van de vigerende bestemming is ongewijzigd overgenomen.

Voor deze locatie is onderstaande passage opgenomen in de toelichting;

Oostappensedijk 65, de melkrundveehouderij op deze locatie mist een corresponderende aanduiding. Door de aanduiding toe te voegen wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie en de milieuvergunningen die voor dit adres reeds verkregen zijn.

Voor deze locatie dient aangetoond te worden dat inderdaad sprake is van een bestaand recht. Hiervoor dienen bewijsstukken toegevoegd te worden aan het plan. Vooralsnog beoordelen wij deze reparatie ook als een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een onderbouwing moet worden opgesteld waarin ook de relevante artikelen uit de IOV zijn uitgewerkt, in dit geval dus o.a. ook de artikelen die betrekking hebben op de vestiging van een Veehouderij.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Kruisbaan 1, Meijelseweg 45, Meijelseweg 53, Pijlstaartweg 5, Reeweg 3, Sperwerstraat 10, Waardjesweg 88 en Zeilhoekweg 2

Voor deze locaties zijn in dit plan aangepaste erfbeplantingsplannen opgenomen omdat de eerder beoordeelde erfbeplantingsplannen in inmiddels vastgestelde plannen, om praktische redenen, niet kunnen worden gerealiseerd. Wij hebben kennisgenomen van deze actualisatie en gaan ervan uit dat de gemeente hiervoor kwalitatief vergelijkbare landschappelijke inpassingen heeft toegevoegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN

Ruimte voor ruimte woningen:

Het plan bevat dus een aantal ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen. Waarschijnlijk ten overvloede merken wij hier dus op dat wij in kunnen stemmen met de planologische aanvaardbaarheid van de locaties die hiervoor zijn gekozen. Voor de vaststelling zal voor elke ruimte-voor-ruimte woning echter wel een bouwtitel moeten worden aangeleverd. Dit om deze ontwikkeling in overeenstemming te brengen met artikel 3.79 van de IOV.

Landschappelijke inpassing:

Voor een aantal ontwikkelingen is dus een landschappelijke inpassing vereist. Bij dit ontwerp zijn nog niet alle landschappelijke inpassingen bijgesloten en deze dienen te worden toegevoegd. In het verlengde hiervan merken wij op dat, voor de leesbaarheid en handhaafbaarheid van het plan, wij adviseren voor elke landschappelijke inpassing afzonderlijk een genummerde bijlagen op te nemen bij de planregels. In de planregels zal dan een voorwaardelijke gebruiksbepaling moeten worden opgenomen waardoor realisatie en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing is geborgd. Hierbij moet dan verwezen worden naar deze bijlagen. De voorwaarden opgenomen in artikel 19 van de planregels borgen dit nog onvoldoende.

Planregels:

Voor de locatie Vaalbaan 1 is ook de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen op de verbeelding. In de planregels bij dit ontwerp zijn regels opgenomen voor de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". Planregels voor de bestemming "Agrarisch met waarden" ontbreken.

De verbeelding en planregels dienen in overeenstemming met elkaar te worden gebracht.

Duidelijk is inmiddels dat nog wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de planregels voor de vaststelling. De aangepaste planregels zullen door ons gedetailleerder worden beoordeeld. Ook dit kan aan bod komen tijdens een ambtelijke afstemming.

Datum

19 december 2022

Ons kenmerk

C2306736/5182796

Wij betreuen het dat voor dit plan abusievelijk het voorontwerp is overgeslagen. Te meer daar onderdelen van dit plan in onze ogen niet rijp zijn om als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te liggen. Wij gaan ervan uit dat, voordat dit plan wordt vastgesteld, ambtelijke afstemming met ons zal plaatsvinden.

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,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.