

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

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 'Buitengebied Erp, herziening Hool 41'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Erp, herziening Hool 41' ligt tot en met 19 april 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Erp, herziening Hool 41' voorziet in een sanering van een intensieve veehouderij waarbij de bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Vervolgens wordt de burgerwoning vergroot en wordt er maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor de vergroting van de woning en het vergroten van het maximaal aantal m² bijgebouwen sloop initiatiefnemer een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen. Het overige deel van de sloopmeters wil initiatiefnemer inzetten tezamen met het inleveren van de fosfaatrechten voor een RvR-titel.

Vooroverleg

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten hebben ons geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Daarom mocht u het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

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

Datum

17 april 2023

Ons kenmerk

C2312227/5247277

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

L.C. (Lynn) den Exter

Telefoon

06 27 74 50 79

Email

LdExter@brabant.nl

Bijlage(n)

-

die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking 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.

Datum

17 april 2023

Ons kenmerk

C2312227/5247277

Inhoudelijk standpunt

Op hoofdlijnen past de ontwikkeling om een intensieve veehouderij te saneren en om te schakelen naar wonen onder voorwaarden binnen ons provinciaal beleid. Wij zijn echter van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan voor welke onderdelen dit geldt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld op grond van artikel 3.9 IOV. Bij dit inrichtingsplan is geen landschapsanalyse toegevoegd. Hierdoor lijken de voorgestelde maatregelen vooral erfinrichting in plaats van een landschappelijke inpassing. De landschapsanalyse dient aan het landschappelijke inpassingsplan worden toegevoegd. Aan de hand van de landschapsanalyse kan worden onderbouwd waarom de landschappelijke inpassing, een inpassing betreft en er geen sprake is van erfinrichting.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In de toelichting is aangegeven dat de woning wordt vergroot naar maximaal 1.000m³. Voor de oppervlakte van het bijgebouw is een maximale maatvoering van 300m² opgenomen. Voor het bijgebouw is de nut en noodzaak beschreven in de toelichting, maar voor de vergroting van de woning niet. In het kader van de ontwikkelingsrichting van het gebied vragen wij om de toelichting aan te vullen met de visie op dergelijke grote woningen in het desbetreffende gebied.

Ruimte voor ruimte

In de toelichting staat beschreven dat de overige sloopmeters en de fosfaatrechten worden ingezet ter verkrijging van een RvR-titel. Het inzetten van fosfaatrechten is niet meer mogelijk. Hieronder leggen wij uit waarom. Met de inwerkingtreding van de Interim omgevingsverordening (15 april 2022) is de toepassing van Ruimte voor Ruimte beperkt ten opzichte van de voorgaande Interim omgevingsverordening van 1 oktober 2019. Het is niet meer mogelijk om de 'oude' regeling toe passen die bekend staat als de 'free riders-regeling'. Hiermee ontstaat er een recht op een ruimte voor ruimte-woning als een intensieve veehouderij wordt gesaneerd, 1.000 m² aan stallen wordt gesloopt en 3.500 kg aan fosfaatrechten worden doorgehaald. In de Interim omgevingsverordening is alleen nog de mogelijkheid opgenomen om een ruimte voor ruimte-woning met een bouwtitel van de ontwikkelingsmaatschappij te realiseren (artikel 3.79). In artikel 3.78 staat de algemene mogelijkheid om een woning te realiseren indien daar voldoende verbetering van omgevingskwaliteit

tegenover staat. Het saneren van een intensieve veehouderij is zo'n verbetering van omgevingskwaliteit. De Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is gemaakt om nadere invulling te geven aan de Interim omgevingsverordening.

Datum

17 april 2023

Ons kenmerk

C2312227/5247277

In de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is opgenomen in artikel 4 dat tot 1 januari 2023 geldt dat dierrechten voor een varkens- of kippenhouderij ter hoogte van 3.500 kg fosfaat kunnen worden ingezet als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit onder de volgende voorwaarden:

1. de gehele varkens- of kippenhouderij moet zijn beëindigd op de locatie en alle in gebruik zijnde bebouwing hiervoor moet volledig zijn gesloopt;
2. op de beëindigde locatie is sprake van een passende herbestemming, waarbij nieuwe bedrijfsbebouwing voor een veehouderij niet is toegestaan;
3. het bestemmingsplan bevat het bewijs dat de dierrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Door de coulanceregeling konden bepaalde plannen die vóór 1 januari 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hadden liggen nog in aanmerking komen voor bovengenoemde regeling. Doordat het ontwerpbestemmingsplan na deze datum ter inzage is gelegd, kunnen de overige sloopmeters en de fosfaatrechten op basis van het oude regime niet worden ingezet ter compensatie van een RvR-titel.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In het kader van artikel 3.78 IOV kunnen de overige sloopmeters mogelijk wel worden ingezet als (een deel van) de tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een RvR. De fosfaatrechten zijn hiervan uitgezonderd. Om een woning te kunnen realiseren op basis van artikel 3.78 IOV is het nodig dat de woning op een aanvaardbare locatie wordt opgericht en er een fysieke tegenprestatie bestaat ter waarde van een RvR-titel. Indien aan deze voorwaarden kan worden voldaan, dient deze locatie gezamenlijk opgenomen te zijn in één bestemmingsplan met de te saneren locatie. Voor het berekenen van de tegenprestatie kan de rekenmodule worden gebruikt die hoort bij de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Sloopverplichting

In het kader van het vergroten van de woning en het vergroten van het aantal m² van het bijgebouw moet er gesloopt worden. In de planregels is geen regel opgenomen die deze sloop waarborgt. Graag een sloopverplichting opnemen in de regels.

Indien ervoor wordt gekozen om alleen de omschakeling te regelen in dit bestemmingsplan, dan moet voor het geheel een sloopverplichting worden opgenomen.

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.

Datum

17 april 2023

Ons kenmerk

C2312227/5247277

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a faint, light blue grid background.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.