

# Gemeente Landerd

## Ontwerpbestemmingsplan Robuuste EVZ 't Mun

### Nota van Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 maart t/m 6 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daarvoor gestelde termijn drie zienswijzen ingediend.

1. Reclamant, Munstraat 14 Schaijk
2. Reclamant, Brabantlaan 1 's Hertogenbosch
3. Reclamant, Domineeshoef 4a Schaijk

1. Reclamant, Munstraat 14 Schaijk

#### Zienswijze

Reclamanten zijn het er niet mee eens dat hun perceel een Woonbestemming (W) heeft gekregen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het ook de bestemming Agrarisch (A). De milieuvergunning hebben ze ook nog steeds.

#### Reactie gemeente

In het geldende plan Buitengebied heeft het perceel inderdaad een agrarische bestemming. Reclamant is toch nog steeds werkzaam als agrariër en als zodanig ook in het bezit van een milieuvergunning. Bij een woonbestemming zou het agrarisch bedrijf niet meer uitgeoefend kunnen worden hetgeen geen gewenste ontwikkeling is.

#### Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door bij de vaststelling van het plan in plaats van een woonbestemming (weer) een agrarische bestemming op te nemen.

2. Reclamant, Brabantlaan 1, 's Hertogenbosch

#### Zienswijze

Art. 5 van de planregels ziet op de bestemming Recreatie. Art. 5.1.2 onder b. ziet op huisvesting van tijdelijke werknemers. Binnen deze regeling is het mogelijk om huisvesting te bieden aan tijdelijke werknemers in het buitengebied. Hoewel de regels bepalen dat de huisvesting ziet op tijdelijke arbeidsplaatsen, maximaal 6 maanden, constateren wij dat sprake is van permanente voorzieningen ten behoeve van tijdelijke werknemers. De regeling ziet overigens ook niet specifiek op het huisvesten van tijdelijke werknemers die voorzien in een arbeidsbehoefte voor het eigen bedrijf. Met name is van provinciaal belang dat het garanderen van de tijdelijkheid van de arbeidsbehoefte en daarmee gepaard gaande huisvestingsmogelijkheden goed is geregeld om ongewenste bewoningsvormen in het buitengebied tegen te gaan. De betreffende regeling in het ontwerpplan, achten wij strijdig met het verwoorde provinciaal belang. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen.

#### Reactie gemeente

In het mondeling vooroverleg heeft reclamant reeds aangegeven dat er een zienswijze zou volgen op art. 5.1.2 onder b (bestemming Recreatie, plan Ladan). Ingevolge dit artikel is het rechtstreeks toegestaan tot maximaal 10 standplaatsen, het aantal tijdelijke werknemers dat wordt gehuisvest mag niet meer bedragen dan 40.

In dit geval is er inderdaad sprake van permanente voorzieningen, namelijk de hooibergen. De regeling ziet inderdaad op huisvesting van tijdelijke werknemers en niet op werknemers die voorzien in een arbeidsbehoefte voor het eigen bedrijf. Anders dan bij een agrarische bestemming, is er binnen de bestemming Recreatie geen sprake van arbeidsbehoefte voor het eigen bedrijf en dus ook geen aanleiding om een regeling hiervoor op te nemen.

#### Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet komen, door artikel 5.1.2 onder b in zijn geheel te schrappen.

### 3. Reclamant, Domineeshoef 4a Schaijk

#### Zienswijze

Voorwaarden grondruil: Voor het uitvoeren van de plannen voor de aanleg van de natuurbrug over de A50 is het noodzakelijk dat reclamant over gaat tot een grondruil met de provincie Noord-Brabant. Het stuk grond wat nog in eigendom is en is gelegen tussen de op de kaart aangegeven gronden met de bestemming Recreatie en de A50 zal, zoals uit de kaart blijkt, uiteindelijk de bestemming Natuur krijgen en in eigendom van de provincie komen. Helaas is er over de voorwaarden van de grondruil nog geen overeenstemming met de provincie Noord-Brabant bereikt, iets wat op korte termijn wel te verwachten valt.

Indien de overeenstemming niet kan worden bereikt wordt bezwaar gemaakt tegen het opleggen van de bestemming Natuur en dienen de gronden de huidige agrarische bestemming te behouden om daarmee de bedrijfsvoering van reclamant ook voor de toekomst veilig te stellen.

Indien overeenstemming wordt bereikt, zal de zienswijze direct worden ingetrokken.

#### Reactie gemeente

Reclamant is nog in onderhandeling met de provincie. In de tussentijd moeten wij verder gaan met het bestemmingsplan. Dit houdt in dat wij de beoogde, gewenste situatie moeten schetsen. De huidige situatie is overigens niet een agrarische bestemming maar de bestemming Manege (Mg1). Indien er overeenstemming wordt bereikt zal reclamant de zienswijze intrekken. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt, staat er voor reclamant nog het rechtsmiddel van beroep open.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemming.

#### Zienswijze

Voorwaarden volwaardigheid uit te voeren plannen: alleen met uitvoering van het totaalplan, waarbij onder meer is voorzien in de bouw van een rijhal en 30 verblijfsrecreatieve eenheden, bedrijfseconomisch verantwoord worden omgeschakeld van de huidige agrarische bestemming naar de geplande recreatieve bestemming. De gemeenteraad zou er toe kunnen besluiten onze plannen niet of gewijzigd vast te stellen, waardoor de omschakeling niet mogelijk is. Indien het gepresenteerde volwaardige alternatief niet volledig kan worden geëffectueerd, worden wij geacht bezwaar te hebben gemaakt tegen de opgenomen recreatieve bestemming, indien deze bestemming niet volgens de ingediende plannen kan worden vormgegeven.

Indien de gemeenteraad de plannen voor de locatie ongewijzigd vast stelt, zal de zienswijze direct worden ingetrokken.

Reactie gemeente

Indien reclamant het niet eens is met het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan, staat het rechtsmiddel van beroep open. De huidige situatie is overigens niet een agrarische bestemming maar de bestemming Manege (Mg1).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemming.

## **Ontwerpbestemmingsplan Robuuste EVZ 't Mun**

## **Ambtelijke wijzigingen**

### **1. Afmeting shelters bestemming Recreatie**

#### Constatering

Bij de bestemming Recreatie (art. 5) ontbreekt de maatvoering van de shelters in de paddocks. Bij de 30 hooibergen zullen 30 shelters komen van maximaal 9 m2 en 3 meter hoog.

#### Reactie Gemeente

In het voorontwerp zal in art. 5.1.2 van de regels in de staat van recreatieve voorzieningen specifiek de maatvoering van de shelters worden opgenomen. Een afmeting van 9 m2 en 3 m hoog is een standaard, gangbare afmeting voor een shelter.

### **2. Goothoogte rijhal bestemming Recreatie**

#### Constatering

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan van Ladan is een goothoogte van 6,5 meter voor de rijhal opgenomen. In art. 5.1.2 van de regels in de staat van recreatieve voorzieningen wordt uitgegaan van een afwijkende goothoogte van 6 meter.

#### Reactie gemeente

Het college van B&W heeft op 15 maart 2011 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief van Ladan voor het oprichten van een rijhal en 30 recreatiewoningen onder de voorwaarde van het afsluiten van een planschadeovereenkomst. Deze overeenkomst is op 7 april door beide partijen ondertekend.

De regels dienen derhalve in overeenstemming te zijn met de ruimtelijke onderbouwing. Art. 5.1.2 zal zo worden aangepast dat er een afwijkende goothoogte van 6,5 meter voor de rijhal is en voor de overige gebouwen 6 meter.

### **3. Landschappelijke inpassing**

#### Constatering

In art. 5 Recreatie is niet duidelijk aangegeven dat de gronden eerst landschappelijk dienen te zijn ingepast.

#### Reactie gemeente

Er wordt het volgende artikel opgenomen:

Art. 5.4.2 Gebruik recreatieve voorzieningen

Het gebruik conform de bestemming, met uitzondering van de bedrijfswoning, is alleen dan toegestaan indien de gronden landschappelijk zijn ingepast.

### **4. Omschrijving kantine/horeca**

#### Constatering

In art. 5.1.2 sub c staat dat een centrale voorziening in de vorm van een kantine als nevenfunctie is toegestaan. In deze omschrijving is niet duidelijk aangegeven dat het moet gaan om een kantinefunctie ten behoeven van het eigen bedrijf.

#### Reactie gemeente

Art. 5.1.2 sub c wordt als volgt gewijzigd:

**Kantine/ondersteunende horeca**

Centrale voorziening in de vorm van een kantine/ondersteunende horeca als nevenfunctie is toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf. Het gebruik ten behoeve van derden is niet toegestaan.