

NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LANDGOED NABBEGAT

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat' heeft van zaterdag 2 juli 2016 tot en met vrijdag 12 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn enkele zienswijzen binnengekomen. De reacties zijn in deze nota kort samengevat en beantwoord. Geheel onderaan deze nota wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast. In het overzicht van de aanpassingen zijn tevens de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

Wet bescherming persoonsgegevens

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn. Omdat deze nota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van een vooroverleg- en inspraakreacties opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
1.	T. Verstegen en P Kroon, Voederheil 29 te Zeeland Ontvangen per brief op 11 augustus 2016
a. Het landgoed mag geen belemmering zijn voor de bedrijfsvoering en groei van het aantal dieren van de veehouderij.	<p>Uit het geuronderzoek en de paragraaf milieuzonering uit de zie toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de planontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende veehouderijen, waaronder het bedrijf van reclamanten.</p> <p>Voor eventuele uitbreiding van de veehouderij van reclamanten zijn voor de milieunormen bestaande omringende woningen zoals het adres Voederheil 31 maatgevend. De nieuwe woningen in het plangebied zijn niet maatgevend vanwege de tussenliggende woning(en).</p> <p>De nieuwe ontwikkeling van natuur is ook in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij geen belemmering voor de bedrijfsvoering en de groei van het aantal dieren. De betreffende veehouderij valt buiten het zeer kwetsbare gebied en de zone van 250 m rondom dit gebied. In de reactie op zienswijze 2, punt b is beschreven dat vaststelling van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de omvang van het kwetsbare gebied en dat voor eventuele aanpassing door Provinciale Staten een separate procedure en belangenafweging is vereist.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <p>- In de toelichting (rijksbeleid) is nadere ingegaan op de Wet ammoniak en veehouderij.</p>
b. De bebouwing in de natuurrand is geen verstandige keuze.	<p>Vermoedelijk refereert reclamant naar het oprichten van de 6 woningen en het woonzorgcomplex waarin het plan voorziet. Ter plaatse van de nieuwbouw is in de huidige situatie geen sprake van een natuurrand of een geldende bestemming die daartoe strekt. De gronden hebben in de bestaande situatie een agrarische bestemming en karakter. In de nieuwe situatie ligt de nieuwbouw weliswaar dichtbij het natuurgebied, maar grenst niet direct aan de natuurbestemming. De nieuwbouw is immers voorzien binnen een bouwvlak (op afstand van de natuurbestemming) van de bestemming wonen. Het bestaande en nieuw te ontwikkelen bos- en natuurgebied blijft daardoor aan de noord- en oostzijde van de woonbestemmingen (woonzorgcomplex en woningen) gevrijwaard van bebouwing. Modellen waarbij de bebouwing onder andere compacter wordt voorgesteld, leiden tot een grotere en hogere bebouwingsmassa die niet passend zijn in de landelijke setting van Nabbehat. Dit geldt ook voor het situeren van bebouwing op grotere afstand van de bestaande woningen. Daarnaast is er voor gekozen de open ruimtes tussen de bestaande woningen te behouden zodat vanaf meerdere plekken het zicht behouden blijft op de open akkers. Het omzomen van de erven met een groene afscheiding verzacht de bebouwingsrand.</p> <p>De beoogde inrichting gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en voldoet tevens aan de provinciale Verordening Ruimte, de regeling Ruimte voor Ruimte, de Landgoederenregeling en de eisen voor kwaliteitsverbetering uit de Verordening. Verder wordt voldaan aan de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>

2.	Achmea Rechtsbijstand, namens E. en A. van Hout V.O.F., Franse Baan 7 te Schaijk Ontvangen per brief op 16 augustus 2016	
	a. Het plan is in strijd met het provinciaal en rijksbeleid, waarin regulier wonen in het buitengebied wordt tegengegaan.	<p>Het ruimtelijke overheidsbeleid biedt ruimte voor functieverandering in het buitengebied in combinatie met sanering van bebouwing en/of de aanleg van natuur of een landgoed.</p> <p>Uit paragraaf 3.1 van de toelichting blijkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het rijk. Het rijk stelt daarbij geen concrete voorwaarden waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.</p> <p>Verder is het plan in overeenstemming met de provinciale Verordening Ruimte. De nieuwe woonfuncties worden mogelijk gemaakt op basis van de landgoederenregeling en de beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Uit paragraaf 3.2.2.2 van de toelichting blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels uit de Verordening Ruimte. Dit overigens nadat de toelichting op onderdelen nog wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie (zie zienswijze 4).</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <p>De toets aan het provinciaal beleid wordt op onderdelen aangepast (zie zienswijze 4 voor de doorgevoerde aanpassingen).</p>
	b. Reclamanten hebben een intensieve veehouderij nabij het plangebied. In verband met de bedrijfsvoering wil men de garantie in het plan dat de nieuwe natuur niet wordt aangemerkt als kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij.	<p>Volgens artikel 6 van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) wordt een omgevingsvergunning voor het veranderen van een veehouderij geweigerd, indien de aanvraag betrekking heeft op een uitbreiding van het aantal dieren van een of meer diercategorieën en een tot de veehouderij behorend dierenverblijf geheel of gedeeltelijk is gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied.</p> <p>Het bouwvlak van het bedrijf van reclamanten valt buiten het aangewezen zeer kwetsbare gebied en de zone van 250 m. Dit blijkt uit onderstaande afbeelding, waarop de locatie van het bedrijf is omcirkeld. Er gelden op dit punt derhalve geen beperkingen vanuit de Wav.</p>  <p>The map displays a geographical area with various zones. A red circle highlights a specific building or farm location. The legend indicates that yellow areas represent 'Zeer kwetsbare gebieden WAV' and grey areas represent 'Zeer kwetsbare gebieden WAV 250 m-zone'. The circled location is situated in a grey area, which is outside the yellow 'Zeer kwetsbare gebieden WAV' zone.</p>

		<p>Het plangebied valt blijkens de voorgaande afbeelding deels in een gebied dat is aangewezen als 'zeer kwetsbare gebieden WAV' en de zone van 250 m rond dit gebied. Provinciale Staten hebben op 1 juli 2011 deze gebieden aangewezen. Een voorwaarde voor aanwijzing was dat het aangewezen gebied volgens de Interimwet ammoniak en veehouderij al voor verzuring gevoelig was. Nieuwe natuur, na juli 2011, kan dus niet alsnog worden bestempeld als zeer kwetsbaar gebied. Los van het feit dat grote delen van het plangebied reeds zijn aangewezen als kwetsbaar gebied, vindt bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de nieuwe natuur zoals beoogd in het plangebied geen uitbreiding van het huidige kwetsbare gebied plaats. Voor nieuwe aanwijzing van kwetsbare gebieden door Provinciale Staten biedt de Wav een eigen afwegingskader (waarin onder andere het belang van bestaande veehouderijen wordt betrokken) en een eigen procedure met rechtsbescherming.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen: - In de toelichting (rijksbeleid) is nader ingegaan op de Wet ammoniak en veehouderij.</p>
c.	<p>1. Reclamant merkt op dat niet is uitgegaan van de meest recente toetsingskaders (uitspraak Rechtbank Oost-Brabant, 27 juni 2016, ECLI:NL:RBOBR:2016:3384). Gelet hierop is niet uitgesloten dat de omliggende bedrijven enorm beperkt zullen worden in hun groei- en uitbreidingsmogelijkheden.</p> <p>2. Dat zou worden voldaan aan de huidige milieuregels, wat reclamant betwist gelet op genoemde uitspraak, staat los van de vraag of rekening is gehouden met groeimogelijkheden voor de bestaande omliggende bedrijven.</p>	<p><i>1. Status van het onderzoek</i> Uit het onderzoek waarnaar in de uitspraak wordt verwezen, blijkt dat er meer hinder lijkt te zijn dan volgens de relaties tussen geurbelasting en hinder die in de Handreiking Wgv zijn opgenomen. Het betreft een onderzoek in Noord-Limburg en Oost-Brabant in concentratiegebieden. De gegevens zijn echter niet te generaliseren naar een nationaal niveau, vooral omdat het een locatie met specifieke kenmerken betreft. In het onderzoek wordt mede geconcludeerd dat de uitkomsten nadere duiding verdienen.</p> <p>In een oplegnotitie (RIVM, 5 oktober 2015, kenmerk 138/2015M&V/EvS/JvdR/mth) is onder andere een nadere duiding gegeven van het verschil tussen het in de uitspraak aangehaalde onderzoek (GGD/IRAS) en het blootstellingsonderzoek dat gebruikt wordt in de Wgv (PRA2001, handreiking Wgv) en als basis heeft gediend voor het geuronderzoek bij dit bestemmingsplan. Uit de oplegnotitie blijkt dat beide onderzoeken moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. De oorzaken zijn van methodische aard: verschillen in aantallen deelnemers, andere vraagstelling, andere context van het onderzoek, verschillende modellen voor het bepalen van de geurbelasting en toepassen van luchtwassers. Een aantal contextuele en persoonlijke factoren zoals bijvoorbeeld houding ten opzichte van de geurbron en bezorgdheid over de gezondheid door de aanwezigheid van de bron verklaren mede of de geurbelasting als hinderlijk wordt ervaren. Gelet op de methodische verschillen tussen beide onderzoeken is het maar de vraag of de hinderpercentages met elkaar vergelijkbaar zijn.</p> <p>De resultaten van het GGD/IRAS-onderzoek vergen, zoals in de aangehaalde uitspraak ook wordt geconstateerd, een nader standpunt met betrekking tot de waarde die aan het GGD-onderzoek moet worden gehecht en de gevolgen voor het gemeentelijke en provinciale beleid. Uit overleg op ambtelijk niveau blijkt dat de provincie van oordeel is dat ondanks de gerechtelijke uitspraak dat de provinciale handreiking een goed toetsinstrument is voor de beoordeling van het aspect geur bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De gemeente Landerd sluit zich daarom hierbij aan en gebruikt de provinciale handreiking bij de beoordeling van het aspect geur in dit bestemmingsplannen, maar ook bij andere plannen en omgevingsvergunningen binnen de gemeente Landerd.</p>

Verordening Ruimte 2014

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Verordening Ruimte 2014. In artikel 7.3 is bepaald dat bij een bestemmingsplan de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%. Voor dit bestemmingsplan geldt dat omliggende geurgevoelige objecten onderdeel uitmaken van het buitengebied.

Volgens de handreiking Wgv wordt de grens van 20% (Verordening Ruimte) bereikt bij 20 Ou.

Volgens het GGD/IRAS-onderzoek wordt de grens van 20% (Verordening Ruimte) bereikt bij 10,3 Ou. Zoals hierboven reeds is toegelicht sluit de gemeente Landerd zich aan bij de provinciale handreiking Wgv.

Overwegingen voor dit bestemmingsplan

Uit het geuronderzoek (gebaseerd op de handreiking Wgv) bij het bestemmingsplan blijkt dat bij 5 van de 10 waarneempunten sprake is van een achtergrondbelasting hoger dan 10,3 Ou (zie de navolgende tabel). Bij de nieuwe woonfuncties in het bestemmingsplan is sprake van een lage achtergrondbelasting (tot maximaal 4,9 Ou). De waarneempunten waarbij sprake is van een hogere achtergrondbelasting dan 10,3 Ou hebben betrekking op twee burgerwoningen (Nabbegat 5 en 6) en drie agrarische bedrijfswoningen (waaronder de bedrijfswoning op het perceel Nabbegat 9 zelf).

Uit het geuronderzoek voor het bestemmingsplan blijkt verder dat door de planologische wijziging op het perceel Nabbegat 9 een verbetering van de geuremissie plaatsvindt. Verder blijkt dat de veehouderij Nabbegat 12 het grootste aandeel heeft in de berekende de achtergrondbelasting en derhalve voor een groot deel bepalend is voor het woon- en leefklimaat bij de woningen Nabbegat 5 en 6.

waarneempunten	Achtergrond- belasting (ou_E/m³)
Wnp.3	4.9
Wnp.4	4.9
Wnp.5	4.8
Wnp.6 (woonzorgcomplex)	4.4
Wnp.7 (Nabbegat 11)	9.9
Wnp.8 (Nabbegat 14)	14.7
Wnp.9 (Nabbegat 12)	14.9
Wnp.10 (Nabbegat 6)	20.4
Wnp.11 (Nabbegat 5)	12.1
Wnp.12 (Nabbegat 9)	13.9

Uitsnede tabel 5 met berekende geurbelasting (bron: geuronderzoek bij het bestemmingsplan)

De berekende achtergrondbelasting uit het geuronderzoek achten wij niet in strijd met een goede ruimtelijk ordening gezien de planologische verbetering van de geurbelasting afkomstig van het perceel Nabbegat 9, het feit de veehouderij Nabbegat 12 het grootste aandeel heeft in de berekende de achtergrondbelasting en het feit dat bij de nieuwe woonfuncties sprake is van een lage achtergrondbelasting.

		<p>2. In het bestemmingsplan Nabbegat wordt het juridisch-planologisch kader gesteld voor een grondgebonden schapenhouderij. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom artikel 7.3 van de Verordening Ruimte 2014 van belang. In dit artikel, onder d, worden normen gesteld aan de achtergrondconcentratie in geval van een herziening van het bestemmingsplan voor een veehouderij.</p> <p>Deze normen gelden onafhankelijk van het aantal geurgevoelige objecten die er in de omgeving aanwezig zijn. De toevoeging van geurgevoelige objecten leidt voor wat betreft de achtergrondconcentratie dan ook niet tot een beperking van de groei- en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant. Bovendien vindt toetsing aan dit artikel alleen plaats wanneer de uitbreiding leidt tot een wijziging van het planologische regime. Een uitbreiding die past binnen het planologische regime wordt alleen getoetst aan de voorgrondbelasting. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning of bij de toets onder het Activiteitenbesluit wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij getoetst aan de geurnormen in de Wgv of het Activiteitenbesluit. Hierbij wordt geen rekening gehouden met cumulatie. In dat kader wordt opgemerkt dat de geurgevoelige objecten die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet wezenlijk dicht bij het bedrijf van reclamant liggen.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>d. Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.</p>	<p>In paragraaf 4.10 van de toelichting is een onderbouwing gegeven van de ontsluiting van het plangebied op basis van de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen. Hieruit blijkt dat het plangebied, mede gezien de geringe toename, voldoende kan worden ontsloten op het omliggende wegennet. Wij delen de zorgen van reclamant niet.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>e. Onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor de te realiseren woningen van deze prijscategorie. Reclamant vraagt alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.</p>	<p>Voor de woningen in het woonzorgcomplex is in de Woonvisie 2015-2019 geconstateerd dat in Landerd een licht overschot aan intramurale zorgwoningen bestaat. De beoogde intramurale woonzorgeenheden dragen echter bij aan een bijzonder woonvorm, waarbij sprake is van een concrete behoefte. Er is sprake van een realisatieovereenkomst (met afnameverplichting en planningsafpraak) tussen de toekomstige huurder van de nieuwbouw en de initiatiefnemer. De kwalitatieve behoefte aan de woonzorgeenheden kan worden onderbouwd omdat sprake is van een concreet initiatief waarvoor een realisatieovereenkomst is ondertekend.</p> <p>De zes nieuwe vrije sector woningen passen binnen de zachte plancapaciteit van de gemeente. Er is contingent beschikbaar. De kwalitatieve behoefte aan de vrije sector woningen kan niet worden onderbouwd op basis van de kwalitatieve speerpunten van de woonvisie. Er is echter sprake van dringende redenen die medewerking rechtvaardigen. Er wordt geïnvesteerd in aanleg en beheer van natuur binnen het landgoed. Het landgoed biedt verder een voor de gemeente specifiek woonmilieu: geclusterd wonen in het buitengebied. Dit is in lijn met de woonvisie. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de woonbestemming uit het plan te halen als binnen 5 jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwtitel.</p>

		<p>Met de bestemming Natuur wordt voor de planperiode het beoogde gebruik van de gronden vastgelegd. De uitvoering van de bestemming is aan de initiatiefnemers. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat de landschappelijke inrichting binnen twee jaar naar ingebruikname van de nieuw te realiseren woongebouwen moet zijn uitgevoerd. Met de verkoop van de woningen wordt een deel van de aanleg en het onderhoud gefinancierd. De aanleg en het onderhoud komt volgens de exploitatieopgave van de initiatiefnemer niet in gevaar vanwege de financiering vanuit de regeling 'landschappen van allure'. Alle gronden in het plangebied zullen in eigendom komen van de initiatiefnemer. De exploitatieopzet is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>f. Reclamant vreest dat zijn bedrijf in waarde daalt na realisering van het bouwplan, omdat hij wordt beperkt in de groei- en uitbreidingsmogelijkheden door de aanwezigheid van woningen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.</p>	<p>De afstand tussen het bouwvlak van reclamants bedrijf en het bestemmingsvlak voor de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 1.000 m. In het gebied tussen reclamants bedrijf en de nieuwe woningen zijn diverse bestaande en voor Wonen bestemde woningen aanwezig. Deze bestaande woningen kunnen reeds belemmeringen opleveren voor eventuele uitbreiding van het bedrijf in de richting van de nieuwe woningen in het plangebied. Gezien het voorgaande, en onze reactie bij punt c, bestaat geen aanleiding om de bestemming voor de nieuwe woningen op deze plek te heroverwegen.</p> <p>Op grond van artikel 6.1 Wro kan een verzoek om planschade worden ingediend. Eventuele planschade kan in die procedure aan de orde worden gesteld. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden voor planschade meegewogen in de besluitvorming. Voor wat betreft de groei- en uitbreidingsmogelijkheden, is hierboven al een en ander overwogen.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>g. Blijkens de plantoelichting is er een toename van verharding. Onverhard gebied zorgt voor een goede afvoer van hemelwater. Uit de plantoelichting valt niet op te maken dat rekening is gehouden met de afvoer van hemelwater door de toename van verharding. Voor agrarische bedrijven is overlast door een verminderde/gebrekkige afvoer van hemelwater erg nadelig voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>Uit paragraaf 4.2 van de plantoelichting blijkt dat rekening is gehouden met de afvoer van hemelwater door de toename van verharding in het plangebied. De waterbergingsopgave is berekend, waarbij is uitgegaan van een hogere gevoeligheidsfactor (gelijk aan die van het gebied waarbinnen reclamants bedrijf zich bevindt) dan die ter plaatse van de beoogde nieuwbouw geldt. Dit heeft geresulteerd in een waterbergingsopgave voor het plangebied. Berging is gezien de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden mogelijk. De berekende waterbergingsopgave valt overigens nog iets lager uit, omdat extra bebouwing wordt gesloopt op het perceel Nabbegat 9. Bij het plan kan worden voldaan aan de waterbergingsopgave. Daarom wordt, zeker ook gezien de afstand van de verharding tot het perceel van reclamant geen belemmeringen verwacht voor de afvoer van hemelwater. Het waterschap is overigens akkoord met de waterparagraaf.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>

3.	Aelmans, namens ASR Vastgoed Vermogensbeheer en ASR levensverzekering NV Ontvangen per brief en fax op 12 augustus 2016	
	a. Reclamanten zijn eigenaar van circa 10 hectare landbouwgrond in het plangebied. In het bestemmingplan wijzigt de bestemming naar Natuur, wat een waardedaling van de gronden meebrengt. Reclamanten zijn niet voornemens om de gronden gedurende de planperiode voor natuur te gebruiken. Het bestemmingsplan kan zo niet worden vastgesteld, omdat het niet uitvoerbaar is. Reclamanten zijn bereid om grond te verkopen aan initiatiefnemer zodat de bestemming wel kan worden verwezenlijkt. Hiervoor moeten nadere afspraken worden gemaakt tussen partijen.	Tussen de initiatiefnemer en reclamant zijn nadere financiële afspraken gemaakt. Reclamant heeft naar aanleiding van deze afspraken de zienswijze in februari 2017 ingetrokken. Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.
	ZIENSWIJZE OVERHEDEN	BEANTWOORDING
4.	Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch Binnengekomen per brief op 28 juli 2016	
		Algemene reactie op de zienswijze. In het bestemmingsplan is sprake van drie ruimtelijke ontwikkelingen die als zelfstandig planologisch initiatief beschouwd kunnen worden, maar die onderling met elkaar verbonden zijn doordat: <ul style="list-style-type: none"> – de ontwikkelingen in elkaars nabije omgeving plaatsvinden; – de locatie van de nieuwbouwwoningen vanuit ruimtelijke (landschappelijke) overwegingen is geclusterd; – de te beëindigen intensieve veehouderij op twee adressen is gevestigd; en – de initiatieven door dezelfde initiatiefnemer zijn geïnitieerd. Gezien het bovenstaande is een integrale beoordeling van het bestemmingsplan wenselijk. Ook als wordt uitgegaan van een afzonderlijke beoordeling van de onderdelen voldoet het plan aan de verordening Ruimte. De drie onderdelen van het provinciale belang zijn hieronder samengevat en getoetst. 1. Twee Ruimte-voor-ruimte-woningen Provinciaal belang is Beleidsregel Ruimte voor Ruimte: <ul style="list-style-type: none"> • Beëindiging intensieve veehouderij activiteiten op Zevenhuis 4. • Inzet: Slooplocatie Zevenhuis 4. Te slopen: minimaal 2.000 m² en inleveren minimaal 7.000 kg fosfaatrechten

		<p>(verdeeld over de locatie Zevenhuis 4 en Nabbegat 9).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Passende herbestemming slooplocatie: bedrijfswoning Zevenhuis 4 wordt burgerwoning. • Twee Ruimte-voor-ruimte-woningen worden elders, nabij de slooplocatie (binnen het plangebied), gebouwd. <p>2. Vier landgoedwoningen en één woonzorgcomplex Provinciaal belang is landgoederenregeling verordening (artikel 6.9 en 7.9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet: bestemmen deel agrarische gronden voor landgoed, met natuurontwikkeling (ca. 33,8 ha). • Nieuw landgoed van circa 33,8 hectare geeft mogelijkheid voor 6 wooneenheden en 9.000 m³ nieuwbouw. Invulling als volgt: <ul style="list-style-type: none"> o woonzorgcomplex van maximaal 4.000 m³; o vier landgoedwoningen nabij het woonzorgcomplex (gezamenlijk 3.500 m³). o in dit plan wordt slechts 7.500 m³ van de beschikbare 9.000 m³ gebruikt. <p>3. Herbestemming agrarisch bedrijf Nabbegat 9 Provinciaal belang is verordening (artikel 7.3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beëindiging intensieve veehouderij activiteiten op Nabbegat 9. Omschakeling intensieve veehouderij naar schapehouderij t.b.v. onderhoud landgoed, waarbij per saldo op deze locatie sprake is van uitbreiding bebouwing (nieuwbouw is 2.600 m², te slopen op deze locatie is 1.600 m². Dit resulteert in 1.000 m² extra aan bebouwing (benodigd voor de bedrijfsvoering). In combinatie met de sloop op de locatie Zevenhuis 4 is er per saldo sprake van een algehele afname van de bebouwing op beide locaties; • Inzet: regels zorgvuldige veehouderij, landschappelijke inpassing (o.a. door sloop gebouwen). <p>Met de bovenstaande samenvatting als basis, hebben wij de reactie op de verschillende onderdelen van de zienswijze geformuleerd.</p>
	<p>a. De provincie geeft aan dat voor vaststelling zeker moet zijn gesteld dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' en de bewijsstukken hiervoor moeten zijn geleverd.</p>	<p>In het plan is een voorwaardelijke verplichting tot sloop opgenomen. Deze sloopverplichting ligt daarnaast ook vast in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst zijn nadere afspraken gemaakt over het inleveren van de fosfaat- en milieurechten. De provincie wordt geïnformeerd over de ondertekende overeenkomst en ook over de overige benodigde bewijsstukken, namelijk het bewijs van de bedrijfsvoering op de voormalige bedrijfslocaties, het bewijs van in productie zijn op 10 september 1999, het bewijs van herbestemming en het bewijs van niet reeds ontvangen subsidies. Met de afspraken in de overeenkomst wordt voldaan aan de genoemde bewijsstukken. De overeenkomst is expliciet benoemd in de beleidsparagraaf.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen: In paragraaf 3.2.3.2. is expliciet vermeld dat de sloop en het inleveren van de fosfaat- en milieurechten in een overeenkomst is vastgelegd.</p>
	<p>b. Voor de locatie Nabbegat 9 zijn de regels van zorgvuldige veehouderij van toepassing bij uitbreiding van het bouwvlak of van bebouwing binnen een vigerend bouwvlak. Deze regels zijn in het bestemmingsplan niet opgenomen</p>	<p>In het bestemmingsplan is voor het perceel Nabbegat 9 de vertaling van de artikelen 6.3, 7.3 en 34 uit de verordening op twee manieren doorgevoerd (in de bijlagen bij deze zienswijzennota is dit in tabelvorm samengevat). Een volledige vertaling van de verordening heeft plaatsgevonden bij flexibiliteitsbepalingen (zoals artikel 3.3.7). Een gedeeltelijke vertaling heeft plaatsgevonden voor de bouw van de schapenstal. Het plan maakt bij recht de bouw van één gebouw voor het stallen van schapen mogelijk (artikel 3.2.2, lid a, sub 2a). Bij afwijking is het mogelijk om meerdere gebouwen voor het stallen van schapen te realiseren (maximaal toegestane oppervlakte blijft gelijk, artikel 3.3.8). In artikel 3.3.8 wordt verwezen naar artikel 3.4.3 waarin onder andere eisen in verband met een zorgvuldige</p>

	<p>voor de bouw van de nieuwe schapenstal. Artikel 3.3.8 zou daarom in overeenstemming gebracht moeten worden met artikel 3.3.7 en daarmee de verordening.</p>	<p>veehouderij (verordening Ruimte) zijn vermeld. De volgende eisen uit de verordening zijn in artikel 3.3.8 van het ontwerpbestemmingsplan echter niet teruggekomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd; 2. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling. <p>Naar aanleiding van de zienswijze zijn beide uitzonderingen heroverwogen en alsnog meegenomen in de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.8.</p> <p>De zienswijze heeft verder aanleiding gegeven voor een andere (ambtelijke) wijziging in de regels van artikel 3.3.8. Er is namelijk geen verwijzing opgenomen naar de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing (artikel 3.4.4). Dit is hersteld.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <p>In artikel 3.3.8 van de planregels worden de twee in deze beantwoording genoemde voorwaarden opgenomen.</p>
	<p>c. De provincie geeft aan dat de herbestemming van de locatie Nabbegat 9 niet aansluit bij de 'passende bestemming' zoals bedoeld in artikel 8, sub 1b in de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 en artikel 3.1 uit de verordening. Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een passende bestemming, omdat sprake is van toevoeging van bebouwing in plaats van ontstening.</p>	<p>Er is sprake van een omzetting van intensieve veehouderij naar schapenhouderij (maximaal 800 schapen). De schapen worden ingezet voor het beheer van het landgoed, wat de provincie een passende bestemming acht. De omvang van de bouwmogelijkheden past volgens de provincie echter niet binnen een 'passende bestemming'.</p> <p>In bijlage 3 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt in het kader van de beleidsregels Ruimte-voor-Ruimte 2006. Op de locatie Zevenhuis 4 wordt in totaal circa 1.625 m² aan bebouwing gesloopt. Op de locatie Nabbegat 9 wordt in totaal circa 675 m² aan bebouwing gesloopt. In totaal bedraagt de te slopen oppervlakte circa 2.300 m², waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het minimumvereiste van 2.000 m².</p> <p>Voor het omzetten van de intensieve veehouderij naar schapenhouderij heeft de initiatiefnemer nogmaals kritisch bekeken welke bedrijfsgebouwen nodig zijn voor een goede bedrijfsvoering. In de toelichting is de benodigde oppervlakte nader onderbouwd (paragraaf 2.2). De nadere onderbouwing is als bijlage aan deze zienswijzennota gevoegd. Uit de onderbouwing blijkt dat onder andere dat de bestaande bebouwing niet voldoet aan de huidige eisen voor huisvesting van de schapen. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk (circa 2.600 m² voor 800 schapen). Bestaande bebouwing kan deels worden hergebruikt voor bijvoorbeeld opslag van stro. Bebouwing die niet nodig is voor de bedrijfsvoering kan worden gesloopt. Bovenop de reeds in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde 675 m² blijkt dat op de locatie Nabbegat 9 nog extra bestaande bebouwing kan worden gesloopt (schuur en sleufsilos, gezamenlijke oppervlakte 925 m²). De totale te slopen oppervlakte (Zevenhuis 4 en Nabbegat 9) bedraagt derhalve circa 3.225 m². De nieuwe te slopen oppervlakte wordt aangepast in de regels. Deze sloopopgave is, ook met de bouw van de nieuwe schapenstal, een wezenlijke bijdrage aan de ontstening van het landschap, waarbij sprake is van een passende bestemming op de locatie Nabbegat 9. Aanvullend op de sloop van de bebouwing ziet de initiatiefnemer reële mogelijkheden om een betonnen kavelpad (ca 1.000 m²) te verwijderen. Dit is weliswaar geen sloop van gebouwen, maar draagt wel bij aan de ontstening.</p>

		<p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In bijlage 3 van de regels wordt het overzicht van te slopen opstallen voor het perceel Nabbegat aangepast zodat duidelijk wordt dat minimaal 3.225 m² aan bebouwing wordt gesloopt; - In artikel 9.3.3 onder b wordt de oppervlaktemaat 2.000 m² gewijzigd in 3.225 m²; - In de toelichting (paragraaf 2.2) wordt meer aandacht besteed aan de noodzaak van de bebouwing op het perceel Nabbegat 9.
5.	Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's Hertogenbosch Ontvangen per brief op 18 juli 2016	
	a. De A-watgang in het plangebied is niet geheel bestemd voor Water. Het deel ten zuiden van Nabbegat ontbreekt namelijk. Het waterschap ziet deze A-watgang graag in zijn geheel bestemd voor Water.	<p>De A-watgang is abusievelijk niet geheel opgenomen op de verbeelding. Dit wordt gecorrigeerd.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemming Water wordt aan de gehele A-watgang toegekend. Hiervoor wordt de verbeelding aangepast.
	b. In de toelichting moet worden benoemd dat er een A-watgang door het plangebied loopt en dat de keur nadere beperkingen oplegt.	<p>Het benoemen van de A-watgang en de keur is een waardevolle aanvulling op de waterparagraaf.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 4.2.2 van de toelichting is de A-watgang en de relatie met de keur expliciet benoemd.
OVERZICHT WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN (doorgaande letternummering aangehouden)		
<p>Toelichting</p> <p>a. Naar aanleiding van de reactie onder 5 wordt in paragraaf 4.2.2 de A-watgang en de relatie met de keur expliciet benoemd.</p> <p>b. Naar aanleiding van de reactie onder 4 is het volgende aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in paragraaf 3.2.3.2. is expliciet vermeld dat de sloop en het inleveren van de fosfaat- en milieurechten in een overeenkomst is vastgelegd. - in de toelichting (paragraaf 2.2) wordt meer aandacht besteed aan de noodzaak van de bebouwing op het perceel Nabbegat 9. 		
<p>Regels</p> <p>c. Naar aanleiding van de reactie onder 4 is het volgende aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in bijlage 3 van de regels wordt het overzicht van te slopen opstallen voor het perceel Nabbegat aangepast zodat duidelijk wordt dat minimaal 3.225 m² aan bebouwing wordt gesloopt; - in artikel 9.3.3 onder b wordt de oppervlaktemaat 2.000 m² gewijzigd in 3.225 m²; - in artikel 3.3.8 een tweetal voorwaarden uit de verordening Ruimte opgenomen. Aan artikel 3.3.8 wordt een tweetal subleden toegevoegd, die als volgt komen te luiden: <ul style="list-style-type: none"> <i>h. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;</i> <i>i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.</i> 		
<p>Verbeelding</p> <p>d. Naar aanleiding van de reactie onder 5 wordt de A-watgang in zijn geheel opgenomen binnen de bestemming Water.</p>		

OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN (doorgaande cijfernummering aangehouden)

Toelichting

1. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typfouten en vernummering, zijn doorgevoerd.
2. De toets aan de provinciale verordening Ruimte (paragraaf 3.2.2.2) is aangevuld met een samenvatting van de toets.
3. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 is een memo opgesteld waarin de gevolgen van deze wet in relatie tot het eerder uitgevoerde onderzoek en het bestemmingsplan zijn beschreven. De memo is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Paragraaf 4.3 is geactualiseerd op basis van voornoemde memo.

Regels

4. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typfouten en vernummering, zijn doorgevoerd.
5. In artikel 3.3.8 ontbreekt een verwijzing naar de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassingen. Dit is gecorrigeerd. Artikel 3.3.8, eerste zin, komt hiermee als volgt te luiden:
Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van 3.4.3 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. en 3.4.4, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a, sub 2b teneinde de bouw van meerdere bedrijfsgebouwen voor het stallen van schapen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schapenstal' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
6. In artikel 3.3.8 is reeds verwezen naar artikel 3.4.3, waarin een voorwaardelijke verplichting in verband met enkele regels uit de provinciale verordening Ruimte zijn opgenomen. Ter verduidelijking is in artikel 3.4.3 benoemd dat de voorwaarden ook van toepassing zijn op de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.3.8. Aan artikel 3.4.3 is daarom een nieuw lid toegevoegd. Dit lid komt als volgt te luiden:
d. het bepaalde onder a tot en met d is van overeenkomstige toepassing op de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 3.3.8.
7. In de bestemming Wonen worden woningen op basis van de provinciale landgoederenregeling en woningen op basis van de provinciale Beleidsregel ruimte-voor-ruimte mogelijk gemaakt. Als de ruimte-voor-ruimtetoningen als eerste in tijd worden gerealiseerd, is het buiten proportioneel om daaraan de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing van het gehele landgoed te koppelen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte-woningen opgenomen. Echter, hierbij is de verplichting voor de inpassing van het gehele landgoed niet uitgezonderd. Dit is als volgt gecorrigeerd. In artikel 9.1.2, sub b is, wat betreft aantallen, onderscheid gemaakt in de ruimte-voor-ruimte-woningen en de landgoedwoningen. Bij de ruimte-voor-ruimte-woningen is uitgegaan van maximaal 2 woningen. De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning Zevenhuis 4 is buiten de verplichting gelaten. De voorwaardelijke verplichtingen zijn gekoppeld aan of de landgoedwoningen of de ruimte-voor-ruimte-woningen. Er zijn begrippen voor de landgoederenregeling en de provinciale Beleidsregel ruimte-voor-ruimte opgenomen. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

In artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

1.14 *regeling ruimte-voor-ruimte:*
de regeling als bedoeld in artikel 6.8 en 7.8 van de Verordening ruimte 2014;

1.40 *landgoederenregeling:*
de regeling als bedoeld in artikel 6.9 en 7.9 van de Verordening ruimte 2014;

Artikel 9.1.2, sub b komt als volgt te luiden:

b Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1 *het gezamenlijke aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt maximaal 7, waarbij geldt dat is toegestaan:*

- a maximaal 2 woningen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;*
- b maximaal 4 woningen in het kader van de landgoederenregeling;*
- c maximaal één woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'.*

Artikel 9.4.2, 9.4.3 en 9.4.4 komen als volgt te luiden:

9.4.2 Voorwaardelijke verplichting – landgoed (landschappelijke inpassing)

- a Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken binnen deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het landgoed als bedoeld in 15.2.1 conform bijlage 1 van de regels;
- b In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan gronden en/of bouwwerken ~~overeenkomstig~~ de bestemming te gebruiken of laten gebruiken onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van één van de woningen, zoals bedoeld in 9.1.2 onder 1b, de inrichting van de landschappelijke inpassing gerealiseerd is en in stand blijft conform bijlage 1 van de regels.

9.4.3 Voorwaardelijke verplichting - ruimte voor ruimte (sloop)

- a Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zoals bedoeld in 9.1.2 onder 1a, kan uitsluitend worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - 1 de gebouwen die in bijlage 3 zijn aangegeven als 'te slopen bedrijfsgebouwen' zijn gesloopt;
 - 2 minimaal 7.000 kilogram fosfaat is ingeleverd;met dien verstande dat het voorgaande niet geldt voor de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b In afwijking van het bepaalde onder a, sub 1, geldt dat binnen de slooplocaties zoals aangegeven in bijlage 3 ook andere bedrijfsgebouwen mogen worden gesloopt dan de in bijlage 3 aangegeven 'te slopen bedrijfsgebouwen', mits gezamenlijk niet minder dan 3.225 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting - ruimte voor ruimte (landschappelijke inpassing)

- a Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of woningen als bedoeld in 9.1.2 onder 1a zonder de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing door aanleg van het natuurbeheertype 'laan', 'hoogstamboomgaard' en 'bossingel en bosje' (direct ten noord van het bestemmingsvlak 'Wonen') conform bijlage 1 van de regels;
- b In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan gronden en/of bouwwerken ~~overeenkomstig~~ de bestemming te gebruiken of laten gebruiken onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van woningen als bedoeld in 9.1.2 onder 1a, de inrichting van de landschappelijke inpassing gerealiseerd is en in stand blijft conform het bepaalde onder a.

Verbeelding

8. Enkele redactionele wijzigingen, zoals een wijziging van datum en versiecode, zijn doorgevoerd.
9. De goothoogte zoals opgenomen in het aanduidingsvlak voor de bestemming Wonen-1 is gewijzigd van 3 m naar 4 m. Uit een verkennende studie voor het conceptbouwplan bleek dat in verband met het te realiseren programma en de daarbij benodigde ruimte het wenselijk is om de goothoogte te verhogen met één meter. Het bebouwingsbeeld blijft hierbij één bouwlaag met een hogere kap. Ook in de omgeving komen goten voor die wat hoger zijn dan de nu voorgeschreven 3 m. Er bestaat geen aanleiding om medewerking te onthouden aan het verzoek voor verhoging van de goothoogte.

BIJLAGEN BIJ DE NOTA ZIENSWIJZEN

Bijlage 1. Tabelvorm bij de beantwoording van de zienswijze van de provincie.

Regels verordening	Onderbouwing/vertaling		
6.3, 7.3, 34	<i>Vertaling b</i>	<i>Vertaling b</i>	<i>Vertaling a</i>
	<i>Één gebouw als schapenstal (max. 2.600 m²) binnen aanduiding (artikel 3.2.2, lid a, sub 2a)</i>	<i>Afwijking meerdere gebouwen als nieuwe schapenstal (max. 2.600 m²) binnen aanduiding (artikel 3.3.8)</i>	<i>Afwijking nieuw bedrijfsgebouw (artikel 3.3.7)</i>
<i>a. landschappelijke inpassing</i>	<i>artikel 3.4.4</i>	<i>artikel 3.4.4¹</i>	<i>artikel 3.3.7</i>
<i>b. ontsluiting</i>	<i>verkeersparagraaf</i>	<i>verkeersparagraaf</i>	<i>artikel 3.3.7</i>
<i>c. dialoog</i>	<i>reeds gevoerde informele en formele overleg</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.3.7</i>
<i>d. zorgvuldigheidsscore</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.3.7</i>
<i>e. milieueisen</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.3.7</i>
<i>f. houden van dieren in één bouwlaag</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.4.3</i>	<i>artikel 3.3.7</i>

¹ Verwijzing naar 3.4.4 is abusievelijk niet opgenomen in artikel 3.3.8. Dit is hersteld.

Bijlage 2. Onderbouwing bebouwing Nabbegat 9.

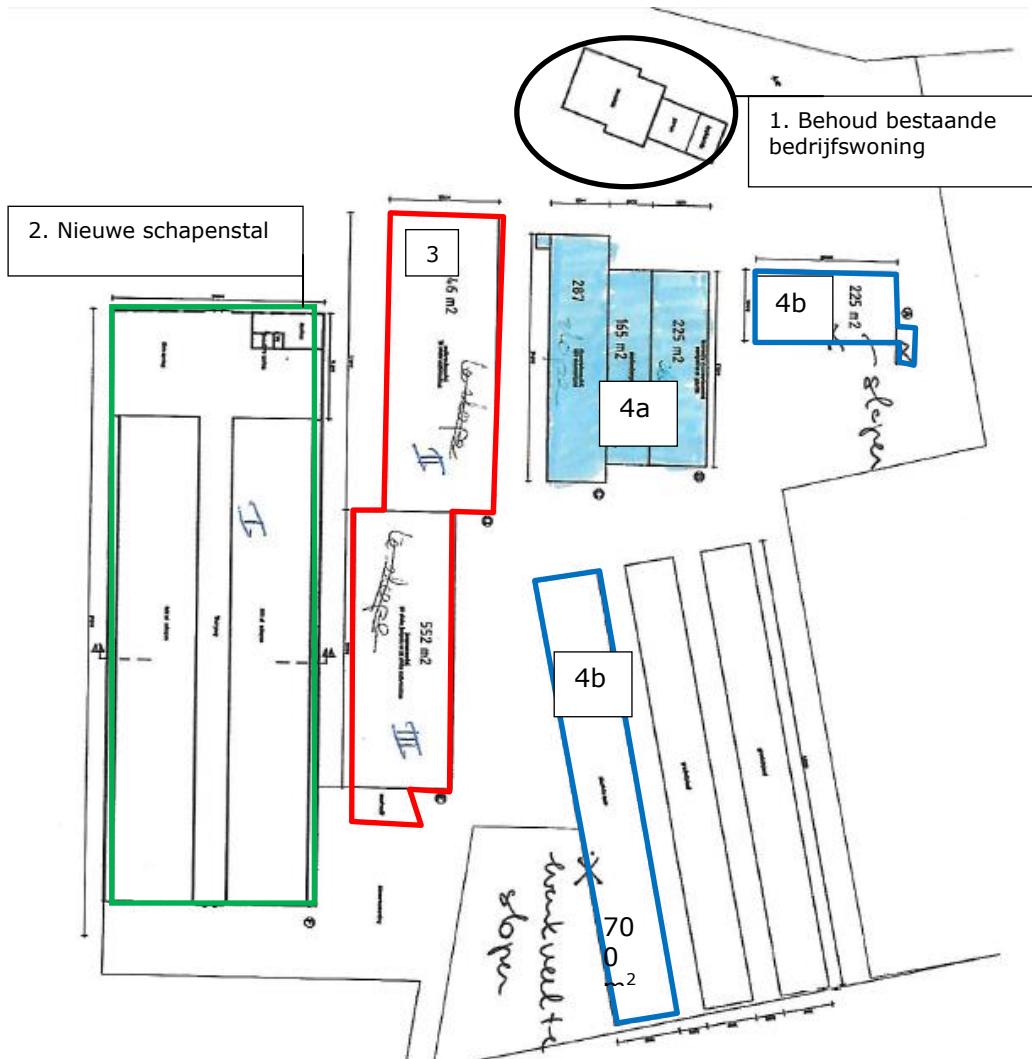
Beoogd gebruik:

Omvormen intensieve veehouderij naar schapenhouderij met 800 schapen ten dienste van het onderhoud van het nieuwe landgoed Nabbegat en de begrazingsprojecten in en rondom De Maashorst.

Beoogde bebouwing:

Het voorstel voor de locatie Nabbegat 9 is om in totaal een oppervlakte van ca. 1.600 m² te slopen (in combinatie met de locatie Zevenhuis 4 wordt dan in totaal ca 3.225 m² gesloopt) en maximaal 2.600 m² nieuw te bouwen (schapenstal Nabbegat 9). Hieronder volgt de samenvatting van het voorstel Nabbegat 9 op kaart. De onderbouwing per nummer is verderop in dit document opgenomen.

1. Behoud bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen (zie nr. 1 op de kaart);
2. Nieuwbouw schapenstal (max. 2.600 m², zie nr. 2 op de kaart);
3. Hergebruik enkele bestaande bedrijfsgebouwen (ca. 1.200 m², zie rood omlijnd nr. 3 op de kaart);
4. Sloop enkele bestaande bedrijfsbebouwing. (op de kaart zijn 4a (blauw gearceerde gebouwen (ca. 675 m²) als te slopen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. 4b (blauw omlijnd) is het voorstel voor extra sloop (ca. 925 m²) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)



Ad. 1 Behoud bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen

Ook na de omvorming is het voor de bedrijfsvoering en het dierenwelzijn noodzakelijk om een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel te hebben. Dit vergt geen nadere toelichting.

Ad. 2 Nieuwbouw schapenstal (max. 2600 m²).

De bestaande bedrijfsgebouwen voldoen wat betreft oppervlakte en inrichting niet aan de moderne eisen voor een dierenverblijf ten behoeve van 800 schapen.

Nieuwbouw is daarom noodzakelijk. De minimale oppervlakte van de nieuwbouw is 2.500 m² en is als volgt bepaald:

- Volgens het handboek Schapenhouderij van Wageningen UR (ISSN 0169-3689) blz 59 tabel 4.1 "Minimale benodigde oppervlakten per dier" is per ooi met lammeren een ingestrooide ligruimte nodig van 2,1 m² per ooi.
800 maal 2.1 m² = 1680 m²
- Volgens bovengenoemde tabel heeft een volwassen een vreetbreedte nodig van 0.45 mtr (dit is de benodigde voerheklengte per ooi)
- 800 maal 0.45 mtr = 360 mtr voerheklengte. De huidige praktijkervaring bij onze Kempische Heideschapen is dat je door de smallere lichaamsbouw kunt volstaan met 5 cm minder voerbreedte per ooi. Dat resulteert dan in 320 mtr voerheklengte. Dit resulteert in een vierrijige stal om voldoende voerheklengte te hebben.
- Bij een vierrijige stal heb je 2 voergangen á circa 4 meter nodig en 3 controlegangen van 0.9 m nodig, zodat je voor de ingestrooide ligruimtes een netto breedte overhoud van circa 20 meter.
Daaruit volgt een nettolengte van 84 meter.
- Doordat we met Kempische Heideschapen werken, die iets smaller van lichaamsbouw zijn en gemiddeld iets minder tweelinglammeren krijgen, verwachten we met circa 5% minder ligruimte te kunnen volstaan. Deze ruimte van circa 100-150 m² kunnen we dan gebruiken voor kantine, sanitaire voorzieningen en een kleinmateriaal-opslag.

Wij willen 100 m² extra in het ontwerpbestemmingsplan(dus 2.600 m² ipv 2.500 m²) enige flexibiliteit behouden om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen.

Ad. 3 Hergebruik enkele bestaande bedrijfsgebouwen

De stal II (zie de kaart) gaan we gebruiken voor opslag van hooi en stro.

We winnen het grootste deel van het benodigde ruwvoer als hooi. Daarvoor is bij 800 schapen volgens het handboek schapenhouderij 8 maal 40 = 320 m² vloeroppervlakte nodig. Daarnaast is ongeveer een gelijke oppervlakte nodig voor de opslag van strooisel. Bij een netto vloeroppervlakte van 640 m² zullen we ook een gedeelte van stal III moeten gebruiken voor de opslag van strooisel. We gebruiken na realisatie van ons Landgoed Nabbegat een groot gedeelte van het maaisel wat vrijkomt bij het onderhoud als strooisel in de schapenstal. Momenteel gebruiken we als strooisel gedeeltelijk ook al maaisel afkomstig uit de terreinen die we beheren met onze schapen. Dit wordt momenteel nog buiten opgeslagen in de vorm van foliepakken. Dit willen we binnen op gaan slaan waardoor het wikkelen met milieubelastend plastic folie niet meer nodig is. Door dat we met verschillende soorten strooisel werken (stro en natuurmaaisel) hebben we naast de netto vloeroppervlakte voor de opslag ook minimaal 150 m² manoeuvreerruimte nodig. De dan nog resterende oppervlakte (1198 m² (stal II en III) -/- 640m² -/- 150m² = 408 m²) hebben we nodig voor werkplaats, stallingsruimte voor tractor, werktuigen, aanhangers en machines. Deze restruimte wordt van stal III gebruikt.

Ad. 4 Sloop enkele bestaande bedrijfsbebouwing

Op basis van de onderbouwing bij punt 3 blijkt dat enkele bedrijfsgebouwen niet direct nodig zijn voor de beoogde bedrijfsvoering. Ter aanvullende onderbouwing van de passende bestemming (ontstening) kan extra bebouwing worden gesloopt. Deze bebouwing bestaat uit een schuur (ca. 225 m²) nabij de bedrijfswoning en een sleufsilos (ca. 700 m²). De extra te slopen oppervlakte bedraagt dus circa 925 m². Daarnaast zijn wij voornemens om een betonnen kavelpad (ca 1.000 m²) te verwijderen. Dit is weliswaar geen sloop van gebouwen, maar draagt wel bij aan de ontstening.