

Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van **29 juni 2023** tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5a'

Inleiding

Aan de Halderse Akkers 5a was voorheen een varkenshouderij gevestigd. De eigenaar hiervan heeft besloten om met de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te stoppen met gebruikmaking van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling). Op de achterblijvende locatie worden vier ruimte- voor-ruimte woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning, aangevuld met een bed and breakfastaccomodatie. Om dit mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast.

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 16 december 2022 gedurende zes weken tot en met donderdag 26 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

In de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

Structuur antwoordnota

In de antwoordnota is per zienswijze de hoofdzaak uit de zienswijzen puntsgewijs weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen zijn genummerd en, voor zover ingediend door particuliere personen, geanonimiseerd. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijzen zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

	Zaaknummer	Naam	Namens	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1.	1310326	Van den Hurk Grondwerken B.V.		Halderse Akkers 7	5271 VP	Sint-Michielsgestel	10-01-2023

2a.	1311229	Het Groene Hart Brabant		Bosscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	24-01-2023
2b.	1311229	Het Groene Hart Brabant		Bosscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	24-01-2023
3.	1311228	Waterschap De Dommel		Postbus 10.001	5280 DA	Boxtel	23-01-2023
4.	1311326	Provincie Noord-Brabant		Postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch	25-01-2023

Indiener	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.1	De indiener van de zienswijze vreest dat toekomstige bewoners gaan klagen over geluidsoverlast veroorzaakt door zijn bedrijf. Hij wil door dit bestemmingsplan niet worden beperkt in zijn bedrijfsvoering en toekomstplannen.	In het 'Akoestisch onderzoek Industrie- en wegverkeerslawaai Halderse Akkers 5a Sint-Michielsgestel' wat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt onder andere het industrielawaai gemeten vanaf de inrichting van het bedrijf aan de Halderse Akkers 7. Enerzijds heeft dit onderzoek als doel dat ter plaatse van de nieuwe woningen er een aanvaardbaar geluidsniveau heerst. Anderzijds dient het bedrijf aan de Halderse Akkers 7 niet gehinderd te worden doordat er een nieuwe ontwikkeling (in dit geval woningbouw) plaatsvindt nabij het bedrijf. Om te zorgen dat het bedrijf niet in haar bedrijfsactiviteiten of uitbreidingsmogelijkheden wordt gehinderd is de geluidsproductie gemeten vanaf de rand van het bouwvlak gedurende 24 uur per dag (verdeeld over 3 tijdzones van 8 uur). De uitkomst van dit onderzoek is weergegeven in bovengenoemde rapportage. Hieruit blijkt dat er zowel sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen alsook dat het bedrijf aan de Halderse Akkers 7 nu en toekomstig niet gehinderd wordt in haar bedrijfsactiviteiten. Er behoeven ook geen geluidreducerende maatregelen getroffen te worden (nu en in de toekomst).	
2.1	Een principebesluit ontbreekt in de stukken. Daardoor is het niet duidelijk welke motieven ten grondslag hebben gelegen aan het verlenen van medewerking aan dit plan.	Het is wettelijk gezien niet verplicht om een principebesluit te nemen en het begrip 'principebesluit' heeft ook geen juridische status. Los daarvan heeft het college al op 19 januari 2021 vastgesteld dat het ruimtelijk gewenst is dat	

		de varkenshouderij aan de Halderse Akkers 5a de bedrijfsactiviteiten staakt. Het onderhavige plan is daarnaast met de hoogst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Zo is vooruitlopend hierop een gebiedsvisie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de voorbereiding hiervan hebben keukentafelgesprekken plaatsgehad met alle betrokkenen in het gebied. Het onderhavige plan is een nadere uitwerking van deze gebiedsvisie.	
2.2	Indien het BenW besluit van 24 januari 2023 aangemerkt moet worden als principebesluit dan blijken daar slechts financiële motieven uit. Ruimtelijke overwegingen komen niet aan de orde.	In de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn wel degelijk ruimtelijke motieven genoemd. Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit geborgd in een beeldkwaliteitsplan.	
2.3	In het plan ontbreekt de financiële onderbouwing waarom aan initiatiefnemer een voorschotbedrag is uitgekeerd.	Vanwege de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst die met dit plan kan worden behaald heeft het college toegezegd een bijdrage te willen leveren van 50 % van een eventueel financieel tekort. Definitieve toekenning hiervan vindt plaats op basis van een definitieve gespecificeerde eindafrekening voorzien van een accountantsverklaring. Om de voorinvesteringen te kunnen dekken is besloten 50 % van het maximale toegezegde bedrag als voorschot uit te keren.	
2.4	Wat evenmin aan de orde komt in het plan is de relatie met het Groene Woud.	De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, open en bolle akkers, kampen, bossen en heide. Deze kernkwaliteiten worden door onderhavig plan versterkt vanwege het grote oppervlak aan stallen en verhardingen dat verwijderd wordt en de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing die gehandhaafd blijft en wordt toegevoegd.	

2.4	Het na amoveren van de varkensstallen opnieuw toevoegen van woningen en recreatieve verblijfsfuncties beïnvloedt in negatieve zin het streven naar meer ruimte en rust. Van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is alleen sprake als de nieuwe situatie wordt vergeleken met de tot voor kort aanwezige varkensstallen. Na realisering van de geplande woningen en verblijfsrecreatie is nog steeds sprake van een verrommelde situatie. Zeker in het licht van de nabijgelegen grootschalige natuurontwikkeling en gerealiseerde ecologische verbindingen.	Voor een weerlegging van deze zienswijze kan korthedshalve worden verwezen naar het gestelde onder 2.2	
3.1	Het plan onderbouwt onvoldoende of en op welke manier het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied waterberging behouden blijft bij de geplande nieuwbouw.	Uit uitgevoerde berekeningen blijkt dat in het plangebied een waterberging moeten worden gerealiseerd van minimaal 1.471 m ³ verspreid over minimaal 3.744 m ² . De aanleg en instandhouding van deze waterberging zal feitelijk en juridisch worden verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan onder artikel 6.10 opnemen: 6.10 Voorwaardelijk e verplichting waterberging Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in iedere geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder: a. Het compenseren van de noodzakelijke ophoging van de gronden door middel

			van terreinverlagin g ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', zodat het waterbergend vermogen van de gronden ten minste gelijk blijft.
3.2	Het gemeentelijk regenwaterbeleid moet worden toegepast op de ontwikkeling.	In de toelichting van het bestemmingsplan aangeven dat het afstromend regenwater zal worden opgevangen en zal infiltreren in de bodem.	In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat: "In de beoogde waterhuishoudkundige situatie zal het huishoudelijke afvalwater afkomstig van de huidige bedrijfswoning, de vier ruimte-voor-ruimte woningen en de B&B worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Hemelwater afkomstig van locatie zal niet op het riool worden geloosd, maar wordt geloosd op omliggende gronden en de nieuw aan te leggen waterberging.

			Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Bij deze beantwoording wordt tevens verwezen naar de reactie onder 3.1.
3.3	In artikel 7 zijn de regels opgenomen voor waterbergingsgebied. Deze regels zijn onduidelijk. Zo zijn onder andere in de bestemmingsomschrijving (artikel 7.1) functies opgenomen welke geen binding hebben met 'Waterbergingsgebied'. Verder is de formulering van 7.2.1. onduidelijk en wordt verzocht om artikel 7.4.3. te verduidelijken.	De regels zoals opgenomen in artikel 7 zijn afkomstig uit het moederplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan' zoals vastgesteld op 14-09-2017 met identificatie NL.IMRO.0845.BP2017BGSMG00100-VA01.	De regels in artikel 7 zijn naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.
3.4	Opgemerkt wordt dat de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de sloop dubbel in de bestemming wonen staan.	In zowel artikel 6.5.2. en 6.5.3 en artikel 6.8 en 6.9 staan regels omtrent de voorwaardelijke verplichting. Deze constatering is terecht opgemerkt.	De regels in artikel 6.5.2. en 6.5.3. zijn naar aanleiding van deze zienswijzen verwijderd. Artikel 6.8 en 6.9 blijven behouden.
4.1	Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moeten titels bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn aangekocht.	De locatie is inmiddels gesaneerd, stallen gesloopt en vergunningen ingetrokken. Formeel is er sprake van een beëindiging van de	Toevoegen van de bouwtitelovereenkomst

		varkenshouderij in het kader van de subsidieregeling Warme sanering varkenshouderij. Hierbij zijn, conform artikel 3.79 van de IOV, voor de woningen titels aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. De bouwtitelovereenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.	t aan de toelichting van het bestemmingsplan
4.2	Er is sprake van een beperkte ophoging binnen het gebied dat is aangeduid als regionale waterberging. Verzoek is daarom om met het waterschap in overleg te treden om te bezien of en op welke wijze het (geringe) verlies aan waterbergend vermogen kan worden gecompenseerd.	Zie reactie op de zienswijze van het waterschap onder 3.1	Regels en toelichting van het Bestemmingsplan aanpassen conform reactie van het waterschap.

Alle wijzigingen op basis van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

Toelichting:

- Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01
- Status gewijzigd in 'Vastgesteld'
- Datum gewijzigd in 25-04-2023
- In paragraaf 4.2.3. 'Beoogde waterhuishoudkundige situatie' is opgenomen dat hemelwater afkomstig van de locatie niet wordt geloosd op het riool maar op de omliggende gronden en de nieuw aan te leggen waterberging
- Paragraaf 4.2.3.1. 'Berekening compensatie waterberging' is toegevoegd waarin de compensatie voor het waterbergend vermogen is in berekend en toegelicht
- Paragraaf 6.2.2.1. 'Zienswijzen' is toegevoegd waarin staat vermeld dat er zienswijzen zijn ingediend welke zijn verwoord in de Nota van zienswijzen.
- Paragraaf 6.2.2.2. 'Beroep' is opgenomen naar aanleiding van het toevoegen van paragraaf 6.2.2.1.

Verbeelding:

- Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01
- Status gewijzigd in 'Vastgesteld'
- Toegevoegd functieaanduiding 'Waterberging'

Regels:

- *Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01*
- *Verwijderd artikel 6.5.2 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing). en 6.5.3. (voorwaardelijke verplichting sloop)*
- *Toegevoegd artikel 6.10 (voorwaardelijke verplichting waterberging)*

Bijlagen bij toelichting:

- *Toegevoegd bijlage 15: Ruimte-voor-Ruimte titels*
- *Toegevoegd bijlage 16: Nota van zienswijzen*