

Vooroverleg provincie Noord-Brabant m.b.t. locatie Volmolenweg 16-25 en de reactie daarop (brief 6 oktober 2023, kenmerk C2319139/5342678)

1.	Bij het noordoostelijke deel van het gekoppelde bouwvlak (gedeelte Volmolenweg nr. 25) in de nieuwe situatie ligt de te realiseren landschappelijke inpassing op enige afstand van het bouwvlak. Dit is niet in lijn met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en nodigt uit tot oneigenlijk gebruik van deze grond. De inpassing moet in, of aansluitend op, het bouwvlak worden gesitueerd.	Het gedeelte van het bouwvlak aan de Volmolenweg 25 is verkleind van 7.613 m ² naar 1.679 m ² . Bij de landschappelijke inpassing is aangesloten bij de bestaande erfbeplanting. Nieuwe beplanting - in de vorm van een bomenrij en hagen - wordt toegevoegd waardoor een compact erf rond de woning en bijgebouwen ontstaat. Ons inziens is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing (verbetering) en hoeft niet gevreesd te worden voor oneigenlijk gebruik.
2.	Bij Volmolenweg nr. 16 staan gebouwtjes/ bouwwerken (waarschijnlijk t.b.v. de zonnepanelen) naast de meest noordelijke stal buiten het huidige bouwvlak. In de nieuwe situatie worden deze niet binnen het bouwvlak gelegd. Het spreekt voor zich dat alle bedrijfsvoorzieningen in beginsel binnen het bouwvlak moeten liggen.	Het betreft een trafohuisje en omvormers voor de zonnepanelen die op de daken liggen. Het bouwvlak is aangepast zodat deze bouwwerken binnen het bouwvlak liggen.
3.	In de nieuwe situatie wordt aan de Volmolenweg nr. 25 een nieuwe sleuvsilo voorzien en wordt een werktuigenberging gehandhaafd. Er blijft aan deze zijde van het koppelde bouwvlak dus een bedrijfsmatig gebruik. Wij vragen ons af hoe dit zich verhoudt met de omvorming van de 2e bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Welke afweging heeft uw college hierin gemaakt en is hier (gezien de korte afstand op de woning) wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (voor bewoning door derden)? Uitgangspunt van dit bestemmingsplan, zo blijkt uit de toelichting, is toch juist om de bedrijfsactiviteiten op Volmolenweg nr. 16 te concentreren? Zijn bedrijfsactiviteiten op nr. 25 dan nog wel passend ook in het kader van een evenwichtige toedeling van functies zoals de IOV dat voorschrijft?	Het plan is aangepast. Op nr. 25 worden de bedrijfsactiviteiten geheel beëindigd. Er wordt niet voorzien in een sleuvsilo en de werktuigenberging wordt een berging t.b.v. de plattelandswoning.
4.	Het uitbreidingsverbod voor veehouderijen binnen 'Beperkingen veehouderij' (artikel 3.51 IOV) geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, afzonderlijk. Hetgeen inhoudt dat deze ook afzonderlijk in de regels van het bestemmingsplan moeten worden gemaximeerd (zodat bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zondermeer kunnen worden omgezet naar	Het plan is aangepast. Er is een nieuwe Bijlage 11 bij de toelichting toegevoegd. Uit deze bijlage volgen de oppervlaktes van de bestaande bouwwerken, welke bouwwerken worden gesloopt, welke bouwwerken worden behouden en de bouwwerken die initiatiefnemer wil gaan realiseren.

	gebouwen). Dit is bij het voorliggende plan nog niet het geval.	In de Toelichting en bijlage 11 is onderbouwd dat de bebouwde oppervlakte voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, afzonderlijk niet toeneemt. Om dit te borgen is in de planregels voor zowel bedrijfsgebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde, een maximum oppervlakte opgenomen.
5.	In de regels dient de voorwaardelijke verplichting (artikel 3.6) te worden uitgebreid zodat niet alleen de bouw, maar ook het gebruik (het in gebruik hebben) hier onder valt. Ook gaat het niet alleen om het nieuwe bedrijfsgebouw waarbij deze voorwaarde moet gelden, maar om alle nieuwe bouwwerken. Daarnaast moet ten aanzien van de sloop onomstotelijk vast staan om welke overtollige bebouwing het gaat. Dus aansluiten bij de in de bijlage genoemde term: 'te slopen gebouwen en bouwwerken'.	Regel 3.6 is aangepast overeenkomstig de opmerkingen.
6.	Er wordt in de regels onvoldoende aangesloten bij de definities en voorwaarden die gelden vanuit de IOV ten aanzien van veehouderijen. Zo is in artikel 3.2.f. van de regels opgenomen dat bij uitbreiding van een dierenverblijf alleen dient te worden voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Dat is niet juist. Uitbreiding van een veehouderij in 'Beperking veehouderij' is uitgesloten, tenzij er sprake is van grondgebondenheid volgens de 'Nadere regels zorgvuldige veehouderij' (artikel 3.51 IOV). En als de uitbreiding een dierverblijf betreft zijn er naast het voldoen aan de BZV ook nog andere voorwaarden van toepassing (artikel 3.50 IOV).	<p>In de toelichting van het plan is nader ingegaan op de instructieregels en de rechtstreek werkende regels uit de IOV.</p> <p>In de toelichting van het plan is aan de voorwaarden van artikel 3.50 IOV getoetst. Vervolgens is een maximale oppervlakte van 7.115 m² dierenverblijf vastgelegd in de planregels. De regels bevatten daarom een verbod op een verder toename oppervlakte bouwperceel.</p> <p>De uitzondering uit artikel 3.51 lid 3 is niet overgenomen omdat aan de eisen uit lid 1 wordt voldaan en dit is geborgd in de bouwregels.</p>
7.	Eerder hebben we (ambtelijk) aanvullende informatie gevraagd. Naar aanleiding van onze vraag heeft de initiatiefnemer de opzet van het plan iets aangepast (de te slopen en nieuwe bebouwing zijn gewijzigd). De wijzigingen moeten nog consistent in het bestemmingsplan en bijlagen worden doorgevoerd. Afgezien van de wijzigingen zitten in het voorontwerp ook verschillen in de door het plan heen genoemde oppervlakten/aantallen. Ten aanzien van de te slopen bebouwing, die	Zie hieronder de reactie op de eerder per mail gestelde vragen en opmerkingen. Alle wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

	wordt ingezet voor de nieuwbouw, gaan wij ervan uit dat u als gemeente heeft nagaan of deze bebouwing elk afzonderlijk (op 21 september 2013) legaal aanwezig/vergund was.	
8.	Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Met dit plan wordt op een enigszins gekunstelde wijze ontwikkelingsruimte gegeven aan een veehouderij binnen 'Beperking veehouderij'. Wij zijn van mening dat de inzet hier, gezien de ligging van de locatie in een gevoelig gebied, juist gericht zou moeten zijn op extensivering. De ondernemer gaat nu investeren op een locatie die in onze ogen niet toekomstbestendig is, tenzij wordt toegewerkt naar grondgebondenheid (daar is bij dit plan geen sprake van). Wij vragen ons af of er hier kansen zijn voor een alternatieve, wellicht meer natuurinclusieve, bedrijfsontwikkeling. Zoals wij eerder al (ambtelijk) hebben aangegeven gaan wij hierover graag met u en de ondernemer in gesprek.	Het betreft de enige veehouderij in dit gebied. Door de verandering van het bouwvlak kan de ondernemer het bedrijf nog ontwikkelen, zonder uitbreiding van bedrijfsgebouwen of overige bebouwing. De ondernemer wil zijn bedrijfsvoering verder verduurzamen en onderzoekt daarbij ook hoe het bedrijf natuurinclusief kan worden.
Eerder per mail gestelde vragen/opmerkingen van provincie Noord-Brabant		
1.	<u>Mestopslag wordt ingezet voor oprichten nieuwe stal</u> In relatie tot de IOV (Beperking veehouderij, verbod uitbreiding) is belangrijk dat aangetoond wordt dat er geen uitbreiding plaatsvindt. (dit geldt voor gebouwen en bouwwerken afzonderlijk) In de toelichting staat omschreven dat er geen uitbreiding is omdat voor de nieuwe stal gebouwen op nr. 25 worden ingezet (gesloopt). Op bijlage 3 bij de regels is een mestopslag aangegeven (nr. 5) die hiervoor wordt ingezet. Wij betwijfelen of dit wel een gebouw is? (lijkt meer een <i>bouwwerk geen gebouw zijnde</i>) Kun jij hier duidelijkheid in verschaffen?	De mestopslag is geen gebouw, maar 'een bouwwerk, geen gebouw zijnde'. De vierkante meters van de mestopslag worden ingezet op de locatie aan de Volmolenweg 16 voor de realisatie van nieuwe mestopslag. In de toetsing aan de IOV en op de plattegronden zal onderscheid worden gemaakt tussen de oppervlakte aan te slopen/te realiseren gebouwen en te slopen/te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
	<u>Bestaande bebouwing melkveestal nr. 16</u> Om te bepalen wat bestaande bebouwing is wordt in de IOV als peildatum 21 september 2013 gehanteerd. De meest noordelijke melkveestal op nr. 16. is (zo zien we op luchtfoto's) pas rond 2015 gerealiseerd. Kan worden aangegeven van welke datum de omgevingsvergunning is?	De meest noordelijke melkveestal op Volmolenweg 16 is vergund op 28 juni 2013, dus vóór 21 september 2013 en telt dus mee bij de oppervlakte aanwezige bebouwing.

3.	<p><u>Bebouwing legaal aanwezig?</u> Is gecheckt of de gebouwen en bouwwerken die gehandhaafd blijven en die door middel van sloop worden ingezet voor nieuwbouw nu <u>legaal</u> aanwezig zijn?</p>	<p>Er is onderzoek gedaan naar de verleende bouwvergunningen voor het adres Volmolenweg 25.</p> <p>Op 30 augustus 1977 is vergunning verleend voor het oprichten van een boerderij (kenmerk 77.463, BVG10267). Een kopie van de vergunning ontbreekt echter in het archief en is ook niet meer aanwezig bij de eigenaar. Uit topografische kaarten uit die tijd blijkt dat de gebouwen 1, 3 en 5 destijds zijn gebouwd. Gebouw 1 is de woning (blijft behouden), gebouw 3 (berging) wordt gedeeltelijk gesloopt en gebouw 5 (stierenstal) wordt geheel gesloopt.</p> <p>Op 29 januari 1985 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging (kenmerk 84.609, BVG 16578). Dit is gebouw 2 en dit blijft behouden.</p> <p>Op 23 juli 1985 is vergunning verleend voor het bouwen van een stierenstal (kenmerk 85.400, BVG17102 en 85.401 oprichten stierenstal BVG17103). Dit betreft een vergroting van de gebouw 5 (stierenstal) en de bouw van gebouw 4 (berging). Beiden worden gesloopt.</p> <p>Voor agrarische bouwwerken zoals mestopslag, paardenbak, sleufsilos geldt geen (bouw)vergunningplicht. Deze zijn wel gemeld in het milieuspoor.</p>
4.	<p><u>Tekening gewijzigd bouwvlak</u> Op basis van de stukken kunnen we moeilijk zien of het bouwvlak na vormverandering gelijk blijft in omvang. Is er een tekening met beide bouwvlakken en oppervlakten beschikbaar?</p>	<p>In bijlage 11 (nieuw) bij de toelichting is de omvang van het bouwvlak aangegeven.</p>
5.	<p><u>Is er nu sprake van onderbezetting van dieren?</u> Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande stal circa 25 meter verlengd. Hiermee wordt de gehele stal een lengte van circa 117 meter. Op dit moment is er een vergunning aanwezig om in deze stal 199 melkkoeien te huisvesten. In de beoogde situatie, na verlenging van de stal, is het de bedoeling dat in deze stal 393 melkkoeien gehouden worden. Wat opvalt is dat een beperkte verlenging van de stal ervoor zorgt dat het aantal dieren verdubbeld kan worden. De meest logische</p>	<p>Op grond van de omgevingsvergunning (verleend 9 augustus 2022) mogen in de stal die verlengd wordt 185 melkkoeien worden gehouden. De stal biedt inderdaad meer ruimte dan het aantal melkkoeien dat er maximaal in gehouden mag worden. In de huidige stal is een groot aantal ligboxen aangewezen als separatiestal. Voorheen waren in deze stal meer melkkoeien en ook 60 stuks jongvee vergund.</p> <p>In de verlenging van de stal worden 100 nieuwe ligboxen gerealiseerd. Samen met de</p>

	verklaring zou zijn dat er op dit moment een onderbezetting in de stal is, klopt dat?	bestaande ligboxen wordt het totaal aantal plaatsen voor melkkoeien 393.
<p><i>Vooroverleg Waterschap De Dommel m.b.t. Voorontwerp Volmolenweg 16-25 Veldhoven d.d. 31 juli 2023 en de e-mail van 23 november 2023 en de reactie daarop</i></p>		
1.	<p>In artikel 3.7.2 wordt een verwijzing gemaakt naar artikel 3.4.2. sub b maar dat artikel bestaat niet.</p> <p>Het waterschap wil worden gehoord als er ingrepen zijn in het plangebied en er dient positief advies op te worden gegeven. Graag 'positief advies' toevoegen.</p>	<p>De verwijzing naar artikel 3.4.2 betreft een verschrijving. Ook was de volgorde van de artikelen niet juist. De regels zijn als volgt aangepast:</p> <p>De artikelen 3.7.2 en 3.7.3 zijn omgewisseld. De uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 3.7.2 en de toelaatbaarheid in artikel 3.7.3. Artikel 3.7.3 verwijst naar artikel 3.7.1. sub a (Attentiezone waterhuishouding). Daarin is toegevoegd: "... en een positief advies is afgegeven".</p>
2.	<p>De regels zijn onnodig ingewikkeld gemaakt en zouden minder en vereenvoudigd kunnen worden.</p>	<p>Bij het opstellen van de regels wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan en de IOV. Daarbij moet maatwerk worden toegepast om te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor bedrijfsuitbreiding. Dit maakt dat de regels ingewikkeld worden. Waar mogelijk zijn de regels vereenvoudigd.</p>
3.	<p>Onduidelijk is hoeveel verharding en bebouwing wordt weggehaald.</p> <p>De huidige en toekomstige situatie dient beter inzichtelijk te worden gemaakt.</p>	<p>De te verwijderen bouwwerken en verharding is aangegeven op bijlage 3 bij de regels. Aan de toelichting is bijlage 11 toegevoegd waarin is aangegeven welke bestaande bebouwing moet worden verwijderd, welke gebouwen en bouwwerken behouden blijven en welke nieuw worden gerealiseerd. Hierbij is ook aangegeven wat de bestaande (huidige) en beoogde bebouwde oppervlakte is, onderverdeeld is gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en erfverharding.</p>
4.	<p>Nieuwbouw vindt plaats, circa 4.600 m².</p> <p>Het waterschap wil ik graag dat, op basis van de Waterwet artikel 3.5, de zorgplicht water een plaats krijgt in het plangebied en ook landschappelijke wordt ingepast.</p>	<p>In de toelichting is nader onderbouwd</p>
5.	<p>Tabel: checklist watersysteem graag correct aanpassen met attentiegebied keur en attentie waterhuishouding/EHS of ook wel waterhuishouding overeenkomstig Interim omgevingsverordening (IOV) en b-watergang nabij plangebied .</p>	<p>De tabel is aangepast.</p>
6.	<p>In het verleden is er al een waterbergingsopgave noodzakelijk geweest voor de uitbreiding verharding en</p>	<p>In de Toelichting en het Landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt hoe extra capaciteit waterberging wordt gerealiseerd.</p>

	ook gerealiseerd waarvoor een watervergunning is afgegeven. Graag daar meer duidelijkheid en deze mogelijk opwaarderen of verleggen. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de eerdere watervergunning.	
7.	De watercompensatie moet per locatie worden bepaald omdat het hemelwater van beide locaties in verschillende watergangen terecht komt, elk met een andere stroomrichting en invloed op het watersysteem. Om die reden kan de toename van verhard oppervlak van Volmolenweg 16 niet gecompenseerd worden met de afname bij Volmolenweg 25.	In paragraaf 4.8 is beschreven dat de toename van verhard oppervlak van Volmolenweg 16 niet gecompenseerd kan worden met de afname bij Volmolenweg 25.
7.	Helder dient te zijn waar het hemelwater naar toe gaat. Nu geeft het plan daar te weinig zicht op.	Op 28 november 2023 heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de watercompensatie. De exacte wijze waarop de watercompensatie gaat plaatsvinden mag later worden bepaald. Hierbij kan ook worden gedacht aan infiltratie in de bodem. Om de watercompensatie mogelijk te maken in de vorm van zowel het realiseren van extra waterberging en/of infiltratie in de bodem in de voorwaardelijke verplichting voor de watercompensatie (artikel 11.2) aangevuld.
8.	Graag ook meer duidelijkheid over de te verplaatsen sloot (niet waterdragend).	In de Toelichting en het Landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt waar de nieuwe sloot wordt gerealiseerd.
9.	Artikel 11.2 is goed opgenomen en zou duidelijker mogen zijn voor nieuw verhard oppervlak omdat tegenwoord 'elke druppel telt' en het is gelegen in buitengebied en attentiegebied waterhuishouding waar je de grondwaterstand wil aanvullen.	Artikel 11.2 is aangevuld met een verwijzing naar het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de regels). Ook is opgenomen dat watercompensatie kan plaatsvinden in de vorm van infiltratie in de bodem.