6

MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Landelijk gebied, herziening Keur 28, Schijndel’

College B&W 23 januari 2024
Gemeenteraad 28 februari 2024

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 3
3. Zienswijzen 3
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijzen 4
7. Ambtelijke wijzigingen 4
8. Conclusie en advies 4

1. Inleiding

Initiatiefnemer wil het bestaande kassencomplex van 9.000 m2 op het perceel saneren en twee nieuwe (burger)woningen realiseren met behulp van de Provinciale regeling ‘Maatwerk voor Omgevingskwaliteit’. Het agrarisch bedrijf wordt hiermee gesaneerd. De locatie zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Door de sanering van het kassencomplex worden de historische zichtlijnen weer in grote mate hersteld.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Keur 28, Schijndel’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 28 december 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 30 januari 2023 een zienswijze ingediend;

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Bebouwingsconcentratie

In de hoofdnota voor het opstellen van een Omgevingsvisie voor Meierijstad is het volgende opgenomen over bebouwingsconcentraties:
"Voor het inpassen van wonen in het landelijk gebied kijken we niet meer naar de bebouwingsconcentraties die in het verleden erkend waren. In plaats daarvan betrachten we maatwerk vanuit de specifieke gebiedskwaliteiten."
De toelichting zou naar mening van de Provincie daarom meer onderbouwd moeten worden of en waarom er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie aan de Keur 28. Hierbij moet ook de ligging in cultuurhistorisch waardevol gebied worden betrokken.

Beantwoording: De sloop van het kassencomplex van bijna 1 ha biedt op deze plek, gelegen in een cultuurhistorische waardevol gebied, een nadrukkelijke meerwaarde. Het toestaan van twee vrijstaande woningen als compensatie voor deze sloop is maatwerk en leidt, mede gelet op de situering van de woningen en het herstellen van zichtlijnen op het achterliggende gebied, tot nadrukkelijke meerwaarde. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel nader aangevuld.

1.2. Bouwperceel

De Provincie acht de locatie aan de Keur 28 ruimtelijk aanvaardbaar, mits de onderbouwing wordt aangevuld. De onderbouwing om deels buiten het bestaande bouwperceel een tweede woning op grond van artikel 3.78 IOV te ontwikkelen, vinden wij onvoldoende gemotiveerd. In de structuurvisie is opgenomen dat de openheid van het naast het bouwperceel gelegen agrarisch gebied beschermd dient te worden. De toelichting bevat geen onderbouwing over de inbreuk op deze openheid door deels buiten het bestaande bouwperceel te bouwen.

Beantwoording: In het stedenbouwkundig concept is ervoor gekozen om de beide inritten in het midden te concentreren. Daarmee wordt de zichtlijn, komende vanaf de Elde, naar het achtergelegen gebied weer hersteld. De noordelijke woning is daardoor iets naar het noorden opgeschoven, maar gelet op de kwaliteitswinst die daarmee wordt bereikt is dat alleszins aanvaardbaar. De beoogde woning wordt slechts op enkele meters buiten het bestaande bouwperceel gerealiseerd. De situering heeft hiermee geen nadelige impact op de directe omgeving. In de toelichting van het bestemmingplan wordt deze nadere motivering opgenomen.

1.3. Bewijsvoering ruimte voor ruimte titels

In het ontwerpbestemmingsplan is geen bewijs opgenomen van de aankoop van de benodigde maatwerktitel. De Provincie verzoekt om het benodigde certificaat voor de vaststelling bij het plan te voegen.

Beantwoording: In het plan is aangegeven dat een resttitel van € 71.785 moet worden aangekocht. Op basis van een volledige titel van € 125.000, is dit omgerekend 0,57428 bouwtitel. Het benodigde certificaat is aanwezig en wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

1.4. Plattelandswoning Keur 28

In het ontwerpbestemmingsplan is de voormalige bedrijfswoning Keur 28 niet opgenomen. Deze woning is reeds als plattelandswoning aangemerkt. De eigenaren hebben bij de gemeente aangegeven geen onderdeel te willen uitmaken van een planologische procedure om de bestemming te wijzigen in Wonen.
De Provincie kan niet instemmen met het niet herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning. Deze maakt planologisch een geheel uit van het voormalige glastuinbouwbedrijf. Als dit bedrijf wordt gesaneerd op basis van artikel 3.78 IOV, dient de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen feitelijk en juridisch geborgd te zijn. De Provincie ziet niet in dat deze herbestemming nadelige gevolgen voor de eigenaren heeft.

Beantwoording: Met de eigenaren van het perceel Keur 28 is gedurende 2023 langdurig en uitgebreid overleg gevoerd om hen te bewegen deel te nemen aan dit plan en voor dat perceel een reguliere woonbestemming op te nemen.
Ondanks herhaalde pogingen en aangepaste voorstellen zijn zij daartoe nadrukkelijk niet bereid gebleken. Bestuurlijk gezien wordt het ook niet gewenst geacht om dit perceel tegen de nadrukkelijke wil van de eigenaren toch te herbestemmen.

Daarbij speelt tevens een rol dat op dat perceel weliswaar een klein agrarisch bouwvlak overblijft, maar dat het opnieuw opstarten van agrarische activiteiten geen reëel toekomstbeeld is. De Provincie heeft gelijk dat er strikt juridisch nog een klein deel agrarisch bedrijf overblijft, echter gaat het in dit geval om een theoretisch probleem. Het betreft immers een resterend perceel van 1.115 m², waarop reeds een woning met bijgebouw aanwezig is en waar een nieuw agrarisch bedrijf volstrekt hypothetisch is.

Dit aspect is nadien uitvoerig met de Provincie besproken.

1.5. Landschappelijke inpassing

De Provincie geeft aan dat de keuze voor de wijze waarop de landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. Hiervoor kan gemeentelijk beleid gebruikt worden.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing is naar aanleiding van de Provinciale zienswijze aangepast. Er is een nadere motivering aan de landschappelijke inpassing toegevoegd.

7. Ambtelijke wijzigingen

Enkele milieuaspecten uit de toelichting zijn tekstueel aangevuld. Tevens is paragraaf 4.9 (Gezondheid) aan de toelichting toegevoegd. Naar aanleiding hiervan is in de regels en op de verbeelding de functieaanduiding ‘Milieu-spuitzone’ opgenomen. De kaders van het plan blijven hiermee ongewijzigd.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Keur 28, Schijndel’. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting en bijbehorende stukken verwerkt. Tevens wordt het certificaat ten behoeve van de maatwerktitel als bijlage bij de regels gevoegd.