MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'

College B&W 3 november 2020

Gemeenteraad 28 januari 2021

Inhoud

1. Inleiding 3

2. De procedure 4

3. Zienswijzen 4

4. De ontvankelijkheid 4

5. Leeswijzer 5

6. Reactie op de zienswijze 5

1. Zienswijze 1, reclamant 1 5

1.1 Het loskoppelen en splitsen van de monumentale bedrijfswoning 5

2. Zienswijze 2, Provincie Noord-Brabant 6

2.1 De begrenzing van ‘binnen de bebouwde kom’ en ‘buitengebied’ ontbreekt 6

2.2 Oprichten van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in het buitengebied binnen een bestaand bouwperceel 6

2.3 Oprichten van bouwwerken voor ruwvoer buiten het bestaande bouwvlak 7

2.4 Uitsluiting van nevenfuncties binnen de Groenblauwe Mantel 7

2.5 Voorwaarden voor mestbewerking 7

2.6 Beperken van oprichten van schuilgelegenheden voor dieren tot de kernrandzones 8

3. Zienswijze 3, ZLTO De Meijerij 8

3.2 Het verzoek tot toestaan van ‘multifunctionele bedrijven’ 8

3.3 Verbreding van toegestane detailhandel met streekgebonden producten (Artikel 8.8 lid c) 9

3.4 Vergroting van de toegestane oppervlakte voor ondersteunende horeca (Artikel 8.8 lid 6) 9

3.5 Toepassing van een zonneladder (Artikel 10 lid 2) 9

4. Zienswijze 4, Beheersmaatschappij Johema B.V. en Van Cranenbroek Schijndel B.V. 10

4.1 Vrees voor een beperking van de bedrijfsvoering van Van Cranenbroek 10

5. Zienswijze 5, reclamant 5 10

5.1 De afstand van bijgebouwen tot de beeldbepalende woning 10

5.2 Het verzoek tot verruiming van de mogelijkheden van Bed & Breakfast in het buitengebied naar maximaal 7 kamers 11

5.3 Het uitoefenen van B&B in bijgebouw(en) 12

6. Zienswijze 6, reclamant 6 12

6.1 De vraag of een correctieve herziening meegenomen moet worden 12

7. Zienswijze 7, Stichting Schaapskooi Schijndel 13

7.1 De vraag of een correctieve herziening meegenomen moet worden 13

8. Zienswijze 8, reclamant 8 13

8.1 De definitie van ‘agrarisch bedrijf’ 13

8.2 De verkoop van ter plaatse geteelde producten 14

8.3 De definitie van hobbydieren 14

8.4 Een onterechte beperking van het houden van hobbydieren tot enkel het buitengebied 14
8.5 Een onjuiste benaming van artikel 12 (schuilgelegenheden) 15
8.6 De definitie van nevenfuncties 16
8.7 Wenselijkheid van verkoop van reststroken 16
8.8 De definities ‘zone tuin’ en ‘zone erf’ en een fictief bouwvlak voor reststroken 17
8.9 Maatvoering van bijbehorende bouwwerken bij woningen 17
8.10 Het gebruik van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken 18
8.11 Huisvesten van personen in de vorm van kamerverhuur 18
8.12 Verkeersaantrekkende werking en parkeren bij kamerverhuur 18
8.13 De gehanteerde minimum afstand tussen locaties voor kamerverhuur 19
8.14 Huisvesten van personen in bijzondere woonvormen 19
8.15 De omvang van de oppervlakte die gebruikt mag worden voor Bed & Breakfast 20
8.16 De toepassing van parkeernormen 21
8.17 De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de (bedrijfs)woning 21
8.18 Bestaande matenregeling 21
8.19 Nevenfuncties zijn ondergeschikte hoofdactiviteiten 22
8.20 Relatie met de beleidsregel kruimelgevallen Meierijstad 22
8.21 Er zou sprake zijn van rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid 23
8.22 Er zou strijdigheid zijn met het recht 23
8.23 De wens om te worden gehoord 23
8.24 Verzoek tot vergoeding van gemaakte kosten op grond van artikel 7:15 Awb 23
9. Zienswijze 9, TenneT 24
9.1 Grondopstellingen voor zonnepanelen 24
9.2 Windturbines voor eigen gebruik 24
10. Zienswijze 10, reclamant 10 25
10.1 Verbreding van de mogelijkheden om schuilgelegenheden voor dieren op te richten 25
7. Ambtelijke wijzigingen 26
8. Conclusie en advies 29

1. Inleiding

Voordat de Omgevingswet in werking treedt per 2022 maken we graag onze regels in orde. Dan gaat het om de huidige bestemmingsplannen van de gemeente die opgaan in het omgevingsplan-van-rechtswege en om de verordeningen die daarnaast blijven gelden. Met het oog op de bestemmingsplannen volgen we een aanpak van laaghangend fruit. Dat houdt in dat we harmoniseren en actualiseren waar dat zonder grote complicaties mogelijk is. Dit ontwerpbestemmingsplan vormt de 1e tranche van laaghangend fruit.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’ is een zogenoemd paraplu-bestemmingsplan bestaande uit regelingen zonder eigen verbeelding. Er worden eerdere beleidsregels mee gecodificeerd (geformaliseerd tot algemeen verbindende voorschriften) en er wordt met dit bestemmingplan doorwerking gegeven aan intussen ontwikkeld beleid. Het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ bevat nieuwe regelingen voor de volgende onderwerpen:

1. Wonen binnen de bebouwde kom
    a. Toegestane woonvormen
    b. Aan huis verbonden bedrijven en beroepen
    c. Bed & Breakfast
2. Toestaan van extra bebouwing bij maatschappelijke voorzieningen
3. Aanpassing van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij diverse bestemmingen van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode
4. Bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom
5. Wonen in het buitengebied
    a. Bouwregels voor (bedrijfs)woningen
    b. Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde
    c. Regels over (afwijkend) gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken
6. Agrarische bedrijfsmatige activiteiten
    a. Maatvoering van bedrijfsgebouwen en afwijkingsmogelijkheden
    b. Bouwregels over bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen en buiten het bouwvlak
    c. Bouwregels over bouwwerken voor opslag van ruwvoer
    d. Bouw- en gebruiksregels voor nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf
7. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied
8. Bouwregels met betrekking tot energieopwekking in het buitengebied
    a. grondopstellingen voor zonnepanelen
    b. windturbines voor eigen gebruik
9. Regels over recreatieve activiteiten in het buitengebied
    a. Toestaan van kleinschalig kamperen
10. Regels over schuilgelegenheden voor hobbymatig houden van dieren

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 16 juli 2020 bekendgemaakt in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. Vanwege de vermelding van een onjuiste datum is deze bekendmaking op 24 juli 2020 gerectificeerd. In de periode van 27 juli tot en met 6 september 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Ook stond hierover een kort bericht op de gemeentepagina's in de lokale huis-aan-huisbladen van week 30. 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

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' de volgende zienswijzen ingediend:

1. Per e-mail van 27 juli 2020, ingekomen op 27 juli 2020, heeft <reclamant 1> een schriftelijke zienswijze ingediend.
2. Per brief van 26 augustus 2020, ingekomen op 27 augustus 2020, heeft de Provincie Noord-Brabant een schriftelijke zienswijze ingediend.
3. Per brief van 26 augustus 2020, ingekomen op 28 augustus 2020, heeft ZLTO De Meierij een schriftelijke zienswijze ingediend.
4. Per brief van 31 augustus 2020, ingekomen op 1 september 2020, heeft Stijl advocaten namens Beheersmaatschappij Johema B.V. en Van Cranenbroek Schijndel B.V. een schriftelijke zienswijze ingediend.
5. Per brief van 2 september, ingekomen op 3 september 2020, heeft <reclamant 5> een schriftelijke zienswijze ingediend.
6. Per brief van 3 september 2020, ingekomen op 3 september 2020, heeft <reclamant 6> een schriftelijke zienswijze ingediend.
7. Per brief van 6 september 2020, ingekomen op 7 september 2020, heeft de Stichting Schaapskooi Schijndel een schriftelijke zienswijze ingediend.
8. Per brief van 4 september 2020, ingekomen op 4 september 2020, heeft <reclamant 8> een schriftelijke zienswijze ingediend.
9. Per brief van 4 september 2020, ingekomen op 8 september 2020, heeft TenneT een schriftelijke zienswijze ingediend.
10. Per e-formulier van 8 september 2020 heeft <reclamant 10> een schriftelijke zienswijze ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd en worden geen persoonsnamen of adressen genoemd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen 1 tot en met 9 zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk. Zienswijze 10 is buiten de termijn ingediend, terwijl niet is gebleken van feiten of omstandigheden die het niet tijdig indienen van de zienswijze verschoonbaar maken, en daarom niet ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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. Zienswijze 1, reclamant 1

1.1 Het loskoppelen en splitsen van de monumentale bedrijfswoning

De zienswijze het betreft de splitsing van een agrarische bedrijfswoning die is aangeduid als gemeentelijk monument. Het is gelegen aan <adres reclamant 1> te Veghel (Mariaheide). Aan deze woning is decennia lang geen onderhoud gepleegd. Een verder gegeven is dat het bestaande hectare agrarisch bouwblok in stand moet blijven. Het herstel van de woning als gemeentelijk monument vraagt een hele grote investering. Hiervoor zal het 'vier schouder' principe noodzakelijk zijn, aldus splitsing van het monument in 2 zelfstandige woningen. Ten behoeve van de financiering zal een hypothecaire lening nodig zijn. De bank vraagt hiervoor een woonbestemming.

In combinatie betekent dit dat het aanmerken van een agrarische bedrijfswoning als gemeentelijk monument onhoudbaar is omdat daarmee de financieringsbasis, die nodig is om het monument in stand te houden, onmogelijk wordt gemaakt. De oplossing kan als volgt worden gevonden:

a. Het opsplitsen van het totale agrarische bouwblok in 2 gedeelten:
    1. Het boerderijgebouw (het monument)
    2. Het restant van het agrarische bouwblok, wat als zodanig in stand blijft
b. Het opsplitsen van het boerderijgebouw in 2 zelfstandige woningen, ieder met een woonbestemming

Beantwoording: de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant schrijft voor dat als een bestemmingsplan voorziet in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, er in dat bestemmingsplan geregeld wordt dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Primair wordt er dus vanuit gegaan dat het omzetten van een bedrijfswoning naar ‘burger’woning alleen mogelijk is bij bedrijfsbeëindiging, omdat de agrarische bedrijfsvoering dusdanige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat, dat een reguliere woonbestemming op die plek vanwege wettelijke normen niet mogelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet wel in een mogelijkheid om de bedrijfswoning aan te duiden als ‘plattelandswoning’. Daarmee blijft de woning in planologisch opzicht beschouwd worden als ‘bedrijfswoning’, waarvoor minder bescherming geldt, maar mag deze wel bewoond worden door personen die geen relatie hebben met het bedrijf. In dergelijke gevallen zal woningsplitsing echter technisch gezien leiden tot een toename van het aantal bedrijfswoningen, wat niet wenselijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2, Provincie Noord-Brabant

2.1 De begrenzing van 'binnen de bebouwde kom' en 'buitengebied' ontbreekt

In de Regels van voorliggend plan maakt u onderscheid tussen bepalingen voor activiteiten in de bebouwde kom (bijvoorbeeld in artikelen 3, 4, 5 en 6 van het bestemmingsplan) enerzijds en bepalingen voor activiteiten in het buitengebied (artikelen 7, 10 en 11 van het bestemmingsplan) dan wel agrarisch gebied (artikel 12 van het bestemmingsplan) anderzijds. In de Toelichting en op de Verbeelding ontbreekt de plaatsbepaling en begrenzing van bebouwde kom, buitengebied en agrarisch gebied. Het is dus onduidelijk waar welke regels exact van toepassing zijn. Dit creëert rechtsonzekerheid. Hierdoor kunnen wij niet goed bepalen of provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn, aangezien deze wel via exacte plaatsbepaling aan werkingsgebieden zijn gekoppeld. Wij bevelen u ten zeerste aan de regels van het bestemmingsplan te koppelen aan geometrische plaatsbepalingen.

> Beantwoording: er zal een bijlage aan de regels toegevoegd worden in de vorm van een kaart waarop de begrenzing van de 'bebouwde kom' en 'buitengebied' blijkt. In de betreffende artikelen zal daarnaar verwezen worden. Deze begrenzing is gebaseerd op de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad en wordt reeds gehanteerd voor de toepassing van de term 'bebouwde kom' bij afwijkingen op grond van de 'kruimellijst' (art. 2.12 Wabo onder a, 2°).

2.2 Oprichten van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in het buitengebied binnen een bestaand bouwperceel

In artikel 7.3 van het plan zijn regels opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in het buitengebied. Op basis van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals vastgelegd in artikel 3.6, lid 1, sub c IOV, dienen dergelijke voorzieningen te worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel. Deze voorwaarde ontbreekt. Wij raden u aan een voorwaarde op te nemen, waarin wordt gesteld dat het oprichten van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen een bestaand bouwperceel plaats dient te vinden.

In artikelen 7.12 en 7.13 van het plan zijn regels opgenomen ten aanzien van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, alsmede een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van vee in het buitengebied. Op basis van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals vastgelegd in artikel 3.6, lid 1, sub c IOV, dienen bijbehorende bouwwerken te worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel. Deze voorwaarde ontbreekt. Wij raden u aan een voorwaarde op te nemen, waarin wordt gesteld dat het oprichten van bijbehorende bouwwerken binnen een bestaand bouwperceel plaats dient te vinden.

> Beantwoording: aan artikel 7.3 (straks 7.4 door toevoeging van een lid 7.1 over wat verstaan wordt onder 'buitengebied'), zal de voorwaarde toegevoegd worden dat bouwwerken uitsluitend binnen bestaande bouwvlakken of, bij ontbreken daarvan, bestaande bouwpercelen opgericht mogen worden. In artikel 7.12 en 7.13 (straks 7.13 en 7.14) zal opgenomen worden dat de overige bepalingen (maatvoering en situering) voor deze bouwwerken bij toepassing van de sloop-bonus regelingen om een grotere oppervlakte toe te staan, van toepassing blijven.

2.3 Oprichten van bouwwerken voor ruwvoer buiten het bestaande bouwvlak

In artikel 8.5 van het plan zijn regels opgenomen ten aanzien van bouwwerken voor opslag van ruwvoer buiten het agrarisch bouwvlak. Dit artikel verhoudt zich niet met artikel 3.6, lid 1, sub c IOV, waarin wordt bepaald dat alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel, hetgeen betekent dat de genoemde voorzieningen binnen het bouwvlak dienen te worden opgericht.

Wij hechten hieraan niet alleen vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik belang, maar ook op basis van het beleid voor een zorgvuldige veehouderij, waarbij onder meer het bouwperceel voor een veehouderij begrensd is op 1,5 ha. De uitzondering om af te wijken van de omvang van het bouwperceel voor een veehouderij ten behoeve van ruwvoer, zoals opgenomen in artikel 3.53, lid 3 IOV, biedt de mogelijkheid om het bouwperceel van een veehouderij te vergroten ten behoeve van ruwvoeropslag, maar niet om dergelijke bouwwerken buiten elk bouwperceel dan wel bouwvlak, ongeacht functie en omvang, mogelijk te maken. Bovendien is wijziging van het bouwperceel alleen mogelijk via een bestemmingsplan dan wel een wijzigingsbevoegdheid, maar niet via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

> Artikel 8.5 van het ontwerpplan maakt voorzieningen buiten het bestaande bouwvlak mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel zal veranderd worden naar een wijzigingsbevoegdheid en in overeenstemming gebracht worden met artikel 3.53, lid 3 IOV, door aan te geven dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf niet meer mag bedragen dan 2 ha, nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. De volgorde van de regels veranderd omdat deze bevoegdheid opschuift tot ná de afwijkingsbevoegdheden binnen artikel 8.

2.4 Uitsluiting van nevenfuncties binnen de Groenblauwe Mantel

In artikel 8.8, sub d, onderdeel 1 worden mogelijkheden geboden voor de vestiging van agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven als nevenfunctie. Ingevolge artikel 3.61 IOV, in samenhang gelezen met artikel 3.3 IOV, dient hierbij de voorwaarde te worden opgenomen dat vestiging van de genoemde nevenfuncties niet mogelijk is op locaties waarop het werkingsgebied *Groenblauwe mantel* van toepassing is.

> Beantwoording: aan artikel 8.8 (straks 8.7), sub d, onder 1 zal toegevoegd worden dat de nevenfuncties in de vorm van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven niet toegestaan worden binnen de Groenblauwe mantel.

2.5 Voorwaarden voor mestbewerking

Artikel 8.11, sub b onderdeel 2 van het plan biedt onder voorwaarde de mogelijkheid tot mestbewerking van elders geproduceerde mest. De daarbij behorende voorwaarden dienen in exacte overeenstemming te worden gebracht met artikel 3.49, lid 3 IOV, waarbij met name aandacht wordt gevraagd aan de voorwaarden benoemd bij onderdelen a en b.

> Beantwoording: de voorwaarden uit artikel 3.49, lid 3 IOV zullen aan artikel 8.11, sub b onderdeel 2 verbonden worden.

2.6 Beperken van oprichten van schuilgelegenheden voor dieren tot de kernrandzones

In artikel 12.2 van het plan zijn regels opgenomen ten aanzien van schuilgelegenheden voor dieren in het buitengebied. Onderdeel f van voornoemd artikel verhoudt zich niet met artikel 3.45 IOV waarin wordt bepaald dat schuilgelegenheden voor dieren alleen in kernrandzones mogen worden opgericht. De opgenomen mogelijkheid om in alle bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied, deze op te richten, achten wij te ruim. Wij raden u aan dit artikel als zodanig aan te passen.

> Beantwoording: de voorwaarde (toepassingsbereik) van artikel 12.2, onder 'f' zal gewijzigd worden van 'bebouwingsconcentratie' naar 'kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone' conform 3.45, sub b onder '1' IOV.

3. Zienswijze 3, ZLTO De Meijerij

3.1 Voorwaarden voor het toestaan van plattelandswoningen (Artikel 7.18 d)

U geeft aan dat een plattelandswoning alleen kan bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Wij redeneren graag andersom. Als het een volwaardig toekomst gericht bedrijf is wil de ondernemer niet dat zijn woning een plattelandswoning wordt. Een plattelandswoning kan namelijk toekomstige ontwikkelingen toch in de weg staan, zo blijkt uit jurisprudentie. Hier moet de ondernemer alleen voor kunnen kiezen als het zeker is dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer plaats vinden of alleen ontwikkelingen die leiden tot minder hinder.

> Beantwoording: er kan per definitie alleen sprake zijn van een plattelandswoning als er sprake is van een bedrijfswoning. Dat is immers de strekking van de wetgeving: het bewonen van bedrijfswoningen door derden. Dat zou inderdaad kunnen leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering, maar dat is dan de keuze van de ondernemer die de woning verkoopt aan derden. Het alternatief is dat de ondernemer zelf de woning bewoont. In andere gevallen moet er volgens de jurisprudentie handhavend opgetreden wordt tegen bewoning van een bedrijfswoning door derden, omdat dit in strijd is met de agrarisch bedrijfsmatige bestemming.

3.2 Het verzoek tot toestaan van 'multifunctionele bedrijven'

ZLTO vindt het belangrijk dat andersoortige activiteiten op een agrarisch bedrijf als volwaardig worden gezien. Een bovenmaat van maximaal 1200 m^2 voor al deze activiteiten doet daar bijvoorbeeld geen recht aan. Daarom willen wij ervoor pleiten om bedrijven, waar het meer wordt dan een nevenactiviteit, de bestemming multifunctioneel agrarisch bedrijf krijgt. Deze bedrijven veranderen regelmatig hun activiteiten bijvoorbeeld vanwege veranderende marktvraag. We vinden dat het eenvoudiger moet worden om nieuwe multifunctionele activiteiten onder deze hoofdactiviteit te realiseren.

> Beantwoording: het bestemmingsplan voorziet niet in het toekennen van nieuwe (vormen van) bestemmingen, alleen in een harmonisatie van bestaande regels. Het opnemen van verbrede mogelijkheden in de vorm van een bedrijfsvoering die uit meerdere hoofdactiviteiten bestaat achten we om die reden niet passen in deze parapluherziening. Wel kan dit verzoek op termijn bekeken worden bij het formuleren van regels voor bedrijvigheid in het buitengebied in het omgevingsplan dat vanaf 2022 van kracht wordt.

3.3 Verbreding van toegestane detailhandel met streekgebonden producten (Artikel 8.8 lid c)

Alleen productie gebonden detailhandel is toegestaan. Wij pleiten dat verkoop van andere streekproducten ook mogelijk moet zijn.

Beantwoording: in de Detailhandelsvisie en -beleid van de gemeente Meierijstad (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2019) is op pagina 24 een passage opgenomen over detailhandel in het buitengebied. Hierin staat expliciet dat *de detailhandel in directe relatie staat met de aanwezige bedrijfsvoering* en dat het *de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten* betreft. De term 'streekproducten' is dermate breed uit te leggen dat bij ieder agrarisch bedrijf een winkel gestart zou kunnen worden met een assortiment dat niets met de bedrijfsvoering ter plaatse van doen heeft. Dat achten we –mede gezien de onder druk staande kernwinkelgebieden- niet wenselijk.

3.4 Vergroting van de toegestane oppervlakte voor ondersteunende horeca (Artikel 8.8 lid 6)

Bij ondersteunende horeca is 100 m^2 voor een multifunctioneel agrarisch bedrijf, aan de kleine kant. We vragen om 200 m^2 voor het binnen gedeelte.

Beantwoording: op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad de nieuwe Horecavisie en -beleid voor Meierijstad vastgesteld. Hierin staat op pagina 20 dat, in lijn met het advies van Koninklijke Horeca Nederland, ondersteunende horeca in het buitengebied wordt beperkt tot 100 m^2 binnenruimte en 100 m^2 terras. We zien vooralsnog geen aanleiding om deze oppervlaktes te verruimen.

3.5 Toepassing van een zonneladder (Artikel 10 lid 2)

We missen het toepassen van een zonneladder in het bestemmingsplan. Dat betekent in onze ogen dat eerst gekeken moet worden of energieopwekking op daken en of in het stedelijk gebied kan plaatsvinden. Daarnaast ontbreekt ook een afwegingscriterium dat de agrarische structuur en goede agrarische gronden niet aangetast mogen worden. Ook is er geen afwegingscriterium of het opwekken van zonne-energie meerwaarde heeft voor de omgeving. Dat moet ons inziens toegevoegd worden.

Beantwoording: het bestemmingsplan maakt uitsluitend kleinschalige opstellingen van zonnepanelen voor eigen gebruik van particulieren of bedrijven in het buitengebied mogelijk. In zekere zin zit er een zonneladder in de regels, want als voorwaarde (art. 10.2, onder b) wordt gesteld dat door de aanvrager aangetoond wordt dat de rechtstreeks toegestane mogelijkheden (plaatsing op een dak of via grondopstelling op het erf) niet mogelijk zijn. Omdat hierbij sprake is van energieopwekking voor uitsluitend eigen gebruik, is een criterium van een meerwaarde voor de omgeving naar onze mening niet aan de orde. De regeling bevat genoeg voorwaarden om te kunnen borgen dat in het gebied aanwezige waarden en belangen niet aangetast worden.

4. Zienswijze 4, Beheersmaatschappij Johema B.V. en Van Cranenbroek Schijndel B.V.

4.1 Vrees voor een beperking van de bedrijfsvoering van Van Cranenbroek

Beheersmaatschappij Johema B.V. is eigenaar van de percelen kadastraal bekend Gemeente Schijndel, sectie D, nummers 6655, 6297, 6244 (adres Duinweg 24), 7904 (adres Duinweg 22), 6656 (adres Huygensweg 19C) en 6457 (adres Huygensweg 21), alsmede van de zich daarop bevindende bedrijfsgebouwen ten behoeve van de winkelvestiging van de firma Van Cranenbroek. Van Cranenbroek Schijndel B.V. is de exploitant van het op voormelde percelen gevestigde winkelbedrijf.

In de planregels (artikel 9) van het ontwerpbestemmingsplan worden uitbreiding van (niet-agrarische) bedrijfsgebouwen en gebruikswijzigingen verboden. Uit de titel van het planvoorschrift blijkt dat bedoeld is deze beperkingen op te leggen voor het buitengebied. Echter, dit staat zo niet verwoord in de planregels. Bovendien staat nergens in de planregels, en ook niet in de plantoelichting, omschreven, wat wordt verstaan onder het buitengebied. Onduidelijk is of ook het bedrijfsterrein waar Van Cranenbroek is gevestigd, daaronder valt. Het lijkt er dus op dat met dit ontwerpbestemmingsplan bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van Van Cranenbroek - wil veronderstellen onbedoeld - op slot worden gezet en/of beperkt. Dat kan niet de bedoeling zijn. Van Cranenbroek wenst zijn planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden te behouden en dient dan ook hierbij zekerheidshalve een zienswijze in tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

> Beantwoording: het bedrijventerrein ‘Duin’, waar de genoemde percelen van reclamant zich bevinden, ligt binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom van Schijndel. Artikel 9 van onderhavig bestemmingsplan betreft bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Voor de bedrijfsvoering van Van Cranenbroek heeft het bestemmingsplan dus geen gevolgen. Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 2.1 zal de begrenzing verduidelijkt worden in de vorm van een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 5, reclamant 5

Wij zijn eigenaar van een perceel dat in uw plangebied ligt. Het gaat om het perceel <adres reclamant 5> in het buitengebied van Eerde. Op dit moment is ons perceel nog een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Met uw gemeente is reeds contact geweest over de omschakeling van 'Agrarisch met waarden’ naar 'Wonen’. Vooruitlopend op de omschakeling reageren wij op uw ontwerpbestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’.

5.1 De afstand van bijgebouwen tot de beeldbepalende woning

Artikel 7.3 onder e (Bouwen van bijbehorende bouwwerken), stelt dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 15 meter van het hoofdgebouw af mogen staan. In het huidige bestemmingplan ‘Buitengebied’ is deze afstand 30 meter. De mogelijkheden worden duidelijk ingeperkt. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is deze nieuwe bepaling niet vreemd, echter wordt dit in de toelichting niet gemotiveerd. Daarnaast wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid tot maatwerk.

Onze woning is door de gemeente Meierijstad aangemerkt als beeldbepalend. Wij vinden het afbreuk doen aan het pand als we bij de realisatie van een eventueel bijgebouw worden verplicht deze op korte afstand (maximaal 15 meter) van de woning te plaatsen. Het aanzicht van een karakteristieke boerderij zoals die van ons wordt in

de toekomst potentieel vervuild door een bijgebouw, door de nieuwe regels, dicht tegen de boerderij geplaatst moet worden. Door meer afstand tussen hoofd- en bijgebouwen toe te laten wordt het mogelijk bijgebouwen op een passende manier ten opzichte van hoofdgebouwen te plaatsen.

Het verdient aanbeveling om - zeker in situaties zoals onderhavige - in ieder geval de mogelijkheid te bieden tot maatwerk door een afwijkingsbevoegdheid m.b.t de afstand op te nemen tot de huidige 30 meter. Relateer dit aan de typering 'beeldbepalend' of denk aan een relatie hiervan met de perceels-/korrelgrootte. Liever nog zien wij dat u de huidige regeling in stand laat.

> Beantwoording: de motivatie achter een minimale afstand tussen woningen en vrijstaande bijgebouwen ligt inderdaad in het compact houden van de bouwmogelijkheden in het buitengebied. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel is deze afstand 30 meter, in 'Landelijk Gebied' van de voormalige gemeente Schijndel is dit 15 meter en in bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is geen maximum afstand opgenomen.
>
> Het belangrijkste is dat bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen het bestaande bouwperceel opgericht worden. Hiervoor wordt op grond van zienswijze 2.2 van de Provincie Noord-Brabant een voorwaarde opgenomen. Voor de maximale afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken zal daarom de maximale afstand van 15 meter gehandhaafd blijven, maar er zal een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden om een afstand van maximaal 30 meter toe te staan als er gegronde redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

5.2 Het verzoek tot verruiming van de mogelijkheden van bed & breakfast in het buitengebied naar maximaal 7 kamers

Artikel 7.6 onder a (Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een bed & breakfast), stelt dat een bed & breakfast (hierna te noemen B&B) maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers mag hebben. Voor zowel het buitengebied als de bebouwde kom zijn dezelfde regels opgenomen. Ook hier worden de mogelijkheden ingeperkt. De huidige regeling gaat uit van maatwerk waarbij de omgeving mee wordt genomen in de afweging, terwijl in de nieuwe regeling een beperkt maximum wordt opgenomen en indien men 'meer' wil moet overschakelen naar de bestemming 'Horeca'.

Wij vinden de nieuwe bepaling niet passend voor het buitengebied. Een meer gebiedsgerichte benadering zou wenselijk zijn. Een perceel alsook de aanwezige bebouwing in het buitengebied biedt veel meer ruimte dan in de kom. Daarbij komt dat in het buitengebied het effect van een B&B op de omgeving heel anders is dan in de bebouwde kom. Zo is de verkeersgeneratie op de bestaande wegen vaak lager en kan best wat meer hebben, is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar en ervaren omwonenden minder snel overlast omdat de percelen groter zijn en verder uit elkaar liggen. Voor u is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie een ondergeschikte nevenfunctie bij maximaal vier bedden en twee slaapkamers. Dit wordt echter door u verder niet gemotiveerd.

Wij vragen u dit alsnog te doen. Daarbij hopen wij dat u bij uw motivering op andere gedachten wordt gebracht door de beleidsnotitie voor gemeenten hierover die door Stichting Bed and Breakfast is opgesteld (zie bijlage). Hierin worden onder andere de regels van diverse gemeenten ten aanzien van het voeren van een B&B uiteengezet. Op basis van marktgegevens constateren zij dat het omslagpunt van een kleinschalige naar commerciële B&B landelijk gezien bij maximaal 7 kamers ligt. Wij vragen u - in ieder geval voor het

buitengebied - dit aantal als ondergeschikte nevenfunctie dan wel als omslagpunt richting omschakeling naar de bestemming ‘Horeca’ in overweging te nemen.

> Beantwoording: Stichting Bed and Breakfast hanteert een veel ruimer omslagpunt naar ‘commerciële’ B&B dan Koninklijke Horeca Nederland (KHN) hanteert. De op 19 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ‘Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad’ (P.17) baseert zich op het advies van de KHN en in het beleid is vastgelegd dat het omslagpunt voor de gemeente Meierijstad ligt bij twee kamers en vier bedden. Dat wil niet zeggen dat er in voorkomende gevallen geen medewerking mogelijk is in de vorm van een bestemmingswijziging naar een horecabestemming, maar dat valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

5.3 Het uitoefenen van B&B in bijgebouw(en)

U geeft in uw toelichting aan dat u in het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')’ in aanvulling op het horecabeleid voorziet in de mogelijkheid om een B&B ook uit te oefenen in een bijbehorend bouwwerk die bij de woning hoort. In de regeling die u voor B&B’s heeft opgenomen vinden wij dit slechts half/ half (voor meerdere interpretaties vatbaar) terug. Daarnaast vinden wij dat uw voorgenomen B&B-regeling geen recht doet aan de visie recreatie en toerisme van uw gemeente, waarin u toerisme en goede recreatiemogelijkheden als erg belangrijk beschouwt.

> Beantwoording: terecht wordt opgemerkt dat uit de regeling niet expliciet blijkt dat het uitoefenen van een Bed & Breakfast in de woning en/of bijbehorende bouwwerken bij de woning plaats mag vinden. De regeling zal op dat punt aangepast worden.

6. Zienswijze 6, reclamant 6

6.1 De vraag of een correctieve herziening meegenomen moet worden

Door ons is geconstateerd dat er een discrepantie in het bestemmingsplan buitengebied zat. We hebben daarop gereageerd en er zijn diverse gesprekken geweest met de gemeente. Dit is uiteindelijk in een hoorzitting d.d. 5-10-2016 aan de orde geweest. Naar aanleiding hiervan hebben we een schrijven gehad dat bij de eerst volgende wijziging van het bestemmingsplan dit gecorrigeerd zou worden. We weten echter niet of dit de bestemmingsplan-correctie is waar vanuit de hoorzitting naar wordt verwezen. Als dat wel zo is lijkt het ons dat het nu meegenomen kan worden.

> Beantwoording: het bestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van bestemmingen, alleen van de regels die daarop van toepassing zijn. Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' leent zich daarom niet voor een (correctieve) herziening van de bestemming op een specifieke locatie. Daar er in het verleden vergunning verleend is op het (private) tennispark voor een commercieel horecabedrijf, had de gemeente daar bij de vaststelling van de huidige bestemming ‘Sport’ daar rekening mee moeten houden. Er komt een ronde van herzieningen van locaties in het buitengebied aan, daarin kan deze correctie meegenomen worden en in overeenstemming gebracht worden met de vergunde situatie.

7. Zienswijze 7, Stichting Schaapskooi Schijndel

7.1 De vraag of een correctieve herziening meegenomen moet worden

Stichting Schaapskooi Schijndel wenst in deze regeling opgenomen te worden zodat alle ruimtelijke regels actueel en kloppend zijn. Daarvoor is nodig dat het bebouwingsoppervlak conform de actuele plattegrond wordt gemaakt, het maximale bebouwingsoppervlak conform de huidige situatie wordt opgenomen en de gebruiksregels op het perceel buiten het bebouwingsvlak conform huidig gebruik worden gedefinieerd. Een kleine wijziging, die voor bestuur, vrijwilligers en bezoekers qua rechtszekerheid van grote betekenis is.

Eerder is meermalen met collegeleden gesproken over de situatie. Met name financiële beperkingen hebben het kloppend maken van de actuele situatie met de regels voor ons helaas onmogelijk gemaakt. Een procedureel en financieel aanbod binnen het proces van dit ontwerp bestemmingsplan is voor Stichting Schaapskooi Schijndel ook een grote brug te ver gebleken. Leges en advieskosten in deze omvang kunnen wij helaas niet dragen.

Verzoek is derhalve aan uw raad om middels een aantal kleine wijzigingen op kaart en in regels een situatie van overgangsrecht cq handhaving te voorkomen, en de mooiste plek van Meierijstad de mooiste te laten blijven. Via een motie en daarmee aanwijzing uwerzijds is dit mogelijk en qua lasten draagbaar voor onze stichting. Gelieve uw college op te dragen in samenspraak met ons stichtingsbestuur tot een oplossing te komen tussen deze ter inzage legging en het moment waarop een gewijzigd ontwerp aan uw raad wordt voorgelegd.

> Beantwoording: het bestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van bestemmingen (waaronder bouwvlakken), alleen van de regels die daarop van toepassing zijn. Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' leent zich daarom niet voor een herziening (legalisatie) van de bestemming op een specifieke locatie.
>
> Dat er bij de gemeente bereidheid is om het bestemmingsplan te herzien, staat niet ter discussie. Zoals reclamant zelf aangeeft is er door het college in juni 2020 al een aanbod gedaan om de voor de Stichting Schaapskooi Schijndel benodigde wijzigingen (legalisatie van illegale bebouwing) tegen sterk gereduceerd tarief mee te nemen in een op stapel staand ‘ontwikkelplan/veegplan’, waarin meerdere locaties in het buitengebied herzien worden, mits er door de Stichting een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd wordt. Van dat aanbod wenst reclamant gezien de zienswijze om financiële redenen geen gebruik te maken.

8. Zienswijze 8, reclamant 8

8.1 De definitie van ‘agrarisch bedrijf’

<Reclamant 8> exploiteert sinds 1996 ter plaatse een agrarisch bedrijf in de vorm van een boomkwekerij die als zodanig ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. In art. 1 (begrippen) is het begrip ‘agrarisch bedrijf’ niet gedefinieerd. De boomkwekerij valt onder het begrip ‘agrarisch bedrijf’. Om voldoende onderscheid te maken tussen een agrarisch bedrijf, een agrarisch technisch hulpbedrijf en een agrarisch verwant bedrijf is het noodzakelijk om het begrip agrarisch bedrijf te definiëren. Temeer omdat als sprake is van een agrarisch verwant bedrijf eerst duidelijk moet zijn wat de definitie van agrarisch bedrijf is, anders kan er geen sprake zijn van verwantschap.

Ondergetekenden verzoeken het begrip ‘agrarisch bedrijf’ toe te voegen aan art. 1 van de regels en stellen de volgende tekst voor. **Agrarisch bedrijf: bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (boomkwekerij gewassen daaronder begrepen) en/of het houden van dieren**.

> Beantwoording: We zullen hiervoor in onderhavig bestemmingsplan voor de volledigheid het algemeen gangbare begrip toevoegen aan de begrippen in artikel 1: *agrarisch bedrijf*: *een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.*

8.2 De verkoop van ter plaatse geteelde producten

Al sinds 1996 vindt kleinschalige verkoop plaats van de ter plaatse geteelde producten, (boomkwekerij gewassen) die een directe relatie hebben met de agrarische activiteiten. <Reclamant 8> wenst de reeds zeer lange tijd bestaande verkoop voort te zetten. Het is aan te merken als een verworven recht. Voor zover nodig doet <reclamant 8> een beroep op het overgangsrecht, dan wel de hardheidsclausule. Het bestaande voortgezet gebruik dient voldoende te worden gewaarborgd in de regels. <Reclamant 8> stelt voor de navolgende tekst toe te voegen aan artikel 13.1 onder d van de regels: **Kleinschalige verkoop van ter plaatse geteelde producten is toegestaan, en wordt niet aangemerkt als strijdig gebruik**.

> Beantwoording: kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde producten bij agrarische bedrijven (productiegebonden detailhandel) wordt reeds mogelijk gemaakt onder artikel 8.6 van de regels.

8.3 De definitie van hobbydieren

De tekst bij artikel 1.26 van de regels is inhoudelijk tegenstrijdig en onjuist. De meeste in de eerste zin genoemde dieren zijn geen hobbydieren, maar dieren die bedrijfsmatig worden gehouden op een agrarisch bedrijf. Hobbydieren worden gehouden uit liefhebberij door mensen die daar plezier aan beleven en door kinderen als leerproces in de omgaan met dieren. Het gaat om kleine aantallen als hobby en niet als nevenactiviteit. De definitie in artikel 1.26 is dan ook onjuist. In de laatste zin van artikel 1.26 staat: Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten. Dit betekent dat buiten een agrarisch bedrijf geen (hobby)dieren meer kunnen worden gehouden omdat het wordt aangemerkt als nevenactiviteit die alleen in het buitengebied mogelijk is. Dit is rechtsongelijkheid en in strijd met het recht.

Ondergetekenden houden hobbydieren zoals o.a duiven kippen katten vogels en ganzen en willen dat graag blijven doen. Echter dat wordt feitelijk onmogelijk gemaakt met de laatste zin van artikel 1.26. Om het houden van hobbydieren voort te kunnen zetten verzoeken ondergetekenden nadrukkelijk om de laatste zin van artikel 1.26 te laten vervallen en de overige tekst te herschrijven.

> Beantwoording: alhoewel het begrip ‘hobbydier’ opgenomen is, komt deze term verder nergens anders voor in de regels en dient deze begripsbepaling dus geen doel. We zullen begrip ‘1.26 hobbydieren’ derhalve in zijn geheel laten vervallen.

8.4 Een onterechte beperking van het houden van hobbydieren tot enkel het buitengebied

In artikel 1.27 van de regels wordt het hobbymatig houden van dieren als volgt gedefinieerd. **Het houden van enkele dieren op een perceel grasland van enige omvang in het buitengebied zonder winstoogmerk**. Ondergetekenden zien geen redenen waarom het hobbymatig houden van dieren binnen de bebouwde kom

niet gelijk is aan het houden van hobbydieren in het buitengebied. Iedereen is vrij om zelf te kiezen welke hobbydieren men wil houden. Dieren kunnen ook op andere wijze worden gehouden dan op een perceel grasland in het buitengebied. Het is ook mogelijk om dieren hobbymatig te houden in dierenverblijven binnen de bebouwde kom. Ondergetekenden worden door artikel 1.27 van de regels, uitgesloten van het houden van enkele hobbydieren, wat in strijd is met het recht. Het is een vorm van discriminatie waardoor ondergetekenden ernstig in haar vrijheden worden aangetast en beknot. Artikel 1.27 is ondemocratisch en in strijd met de grondwet en het EVRM.

In Veghels Buiten Oude Ontginning (kemrandzone) maar ook elders in Meierijstad zijn relatief grote (bouw)percelen aanwezig waar hobbydieren kunnen en ook worden gehouden. Zoals hiervoor al is aangegeven houden ondergetekenden ter plaatse hobbydieren en zouden dat graag blijven doen. Ondergetekenden verzoeken dan ook geen onderscheid te maken tussen het houden van hobbydieren in agrarisch gebied/ buitengebied en de bebouwde kom, mede om rechtsongelijkheid en discriminatie te voorkomen. Daarom stellen ondergetekenden voor de tekst van artikel 1.27 deels te schrappen zodat die als volgt zou kunnen komen te luiden: **Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk**.

> Beantwoording: het is niet de intentie van de gemeente geweest deze tweedeling te maken via de begripsbepaling en daarmee het hobbymatig houden van dieren op daarvoor geschikte percelen binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom uit te sluiten. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de bouwmogelijkheden voor dergelijke functies. Omdat niet voor de productie gehouden dieren niet vallen onder de werking van de Wet milieubeheer, wordt via de APV (art 2:60) mogelijkheden geboden om hinder van dieren te voorkomen. Uw suggestie voor een aanpassing van begrip ‘1:27 hobbymatig houden van dieren’ wordt overgenomen.

8.5 Een onjuiste benaming van artikel 12 (schuilgelegenheden)

Artikel 12 van de regels is strijdig met het uitgangspunt van beleid. In de kop van artikel 12 staat namelijk ‘Regels over schuilgelegenheden in het agrarisch gebied’. De bestemming Agrarisch of Agrarisch gebied is in de gemeente beperkt aanwezig, en betekent dat alleen bij de bestemming(en) agrarisch of bedrijf of wonen (in het agrarisch gebied), binnen het bouwvlak de bouw van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren mogelijk is gelet op artikel 12.1. Dit is strijdig met het beleid omdat ook in bebouwingsconcentraties en derhalve ook binnen de bebouwde kom schuilgelegenheden mogen worden gerealiseerd, aldus de toelichting bij punt 4.5.6. Van belang is ook dat dieren soms verplicht binnen moet blijven zoals i.v.m. het NH5 virus. Ook voor duiven geldt soms een ophokplicht. Artikel 12.2 biedt geen soelaas mede omdat de voorwaarden daaraan in de weg staan, en met name sub h; sub n en sub p.

Ondergetekenden verzoeken de bouw van schuilgelegenheden binnen de bebouwde kom ook rechtstreeks mogelijk te maken door in de kop van artikel 12 de tekst ‘in het agrarisch gebied’ te laten vervallen, zodat deze als volgt kan komen te luiden: **Artikel 12 Regels over schuilgelegenheden**.

> Beantwoording: het is niet de intentie geweest om geschikte percelen binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom (kernrandzones) uit te sluiten. Opgemerkt moet worden dat, op grond van zienswijze 2.5 van de provincie Noord-Brabant, de mogelijkheid om schuilgelegenheden in het buitengebied op te richten beperkt zal worden tot *“een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone”* in plaats van álle bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Daarbij komen ook percelen binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom

(bijvoorbeeld Veghels Buiten) voor de regeling in aanmerking. Het naam van artikel zelf zal gewijzigd worden naar **'Artikel 12 Regels over schuilgelegenheden voor dieren'**.

8.6 De definitie van nevenfuncties

Onder artikel 1.40 wordt een aantal nevenfuncties opgesomd wat o.i. geen nevenfuncties zijn zoals, agrarisch verwante functies en agrarisch technische functies. Dit zijn echter hoofdfuncties. Ook recreatieve functies zijn vaak hoofdfuncties. Nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf zijn aanvullende activiteiten ten opzichte van het agrarisch bedrijf als hoofdfunctie. Voorbeelden zijn een kaasmakerij, ijsmakerij verhuur fietsen, stalling caravans e.d. Ondergetekenden verzoeken artikel 1.40 wegens onduidelijkheid en onjuistheid te herschrijven en stellen hierbij het volgende voor. Nevenactiviteit bij agrarische bedrijven: **een aanvullende ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit**.

Beantwoording: de huidige bestemmingssystematiek van de geldende bestemmingsplannen gaat uit van één hoofdfunctie binnen een bestemming. Voor de bestemming Agrarisch zijn dat de agrarisch bedrijfsmatige activiteiten. Alle overige activiteiten die niet direct gericht zijn op het voortbrengen van agrarische producten, zo ook de agrarisch verwante en agrarisch technische functies en recreatieve functies, worden derhalve beschouwd als 'neven'functies.. Er bestaat de wens om in de toekomst naar een meer 'multifunctionele' agrarische bestemming te komen, zoals de ZLTO in zienswijze 3.2 heeft aangegeven.

Omdat in het paraplubestemmingsplan geen aanpassing van de bestemmingen zelf plaatsvindt, zal aan deze systematiek op dit moment niets gewijzigd worden. De huidige begripsbepaling van nevenfuncties past bij de aanwezige systematiek van bestemmen in de bestemmingsplannen. Nevenfuncties zijn daarbij álle aanvullende aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies. De begripsbepaling zal daarom niet aangepast worden.

8.7 Wenselijkheid van verkoop van reststroken

In artikel 3.6 van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan harmonisatie diverse regelingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen en zijn B&W bevoegd in afwijking van bestaande bestemmingen omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een erfafscheiding bij een (bedrijfs)woning onder de voorwaarden genoemd onder a t/m c. Voor erfafscheidingen zijn helemaal geen voorwaarden opgenomen? Hierdoor wordt bebouwing mogelijk gemaakt in reststroken maar ook in groenstroken zoals bij artikel 3.6 onder punt c van de regels is aangegeven. Het kleine beetje groen wat binnen het stedelijk gebied zoals bijvoorbeeld in woonwijk De Bunders nog aanwezig is dient om vele redenen behouden te blijven en niet in de laatste plaats om de opwarming van de aarde tegen te gaan en $C0_2$ uitstoot te beperken.

Beantwoording: het bestemmingsplan voorziet niet in een beleidswijziging ten aanzien van de gemeentelijke groenvoorzieningen en het verkopen daarvan, zoals verwoord in de gemeentelijke Nota Grondzaken. In de praktijk komt het voor dat 'reststroken' in het openbaar gebied waarvan een duidelijke functie ontbreekt of waarbij het geen probleem vormt om de grond niet meer als openbaar gebied te gebruiken, verkocht worden aan particulieren. Indien de grond wel een duidelijke functie groen, parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, speelveld/speelvoorzieningen, stedenbouw, water, ecologie, flora en fauna, archeologie of cultuurhistorie heeft, wordt deze grond volgens het beleid niet verkocht. Wanneer grond een dergelijke openbare functie moet blijven behouden, is uitgifte van de grond niet mogelijk en is alleen adoptie van het beheer mogelijk. Indien de reststrook wél verkocht

wordt, wordt daarbij wenselijk geacht dat de nieuwe eigenaar deze grond ook kan gebruiken ten behoeve van de woonfunctie, dus ook voor het oprichten van bouwwerken.

Op grond van zienswijze 8.8 en 8.9 wordt geconstateerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor bebouwing van reststroken niet goed tot zijn recht komt. Dit geeft aanleiding om artikel 3.6 in zijn geheel te laten vervallen in dit bestemmingsplan en in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning voor een afwijking te verlenen.

8.8 De definities 'zone tuin' en 'zone erf' en een fictief bouwvlak voor reststroken

Ondergetekenden verzoeken art. 1.58 en 1.59 van de regels te laten vervallen en te vervangen door achtererfgebied respectievelijk voorerfgebied, conform de algemene bepalingen in hoofdstuk 1, art. 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR). Zone erf en zone tuin zijn, behoudens het al bestaande bouwvlak niet wezenlijk anders dan achtererfgebied en voorerfgebied. De begrippen zone erf en zone tuin dragen niet bij aan eenheid en duidelijkheid en zeker niet aan het voeren van een consistent beleid.

Binnen de 'zone erf' inclusief groen- of reststrook wordt een (fictief) bouwvlak gecreëerd wat vervolgens bij de eerst komende herziening van het bestemmingsplan wordt aangemerkt als bouwvlak Wonen of Bedrijf. Op dat (fictieve) bouwvlak, met een oppervlakte van 0 tot 750 m^2, van 750 tot 1000 m^2 en groter dan 1000 m^2, mogen dan met omgevingsvergunning, 200; 225; respectievelijk 250 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Dit betekent dat op het gecreëerd bouwvlak van stel 300 m^2 dus 200 m^2 aan bijbehorende bouwwerken kan worden opgericht zonder dat er reële en objectieve normen en voorwaarden zijn opgenomen, zoals de zone erf of achtererfgebied mag niet meer dan voor 50% worden bebouwd, parkeren op eigen terrein en/of conform het vigerende Paraplubestemmingsplan parkeren Meierijstad alsmede de voorwaarden genoemd in de *beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad 2020*.

Beantwoording: geconstateerd mag worden dat de afwijkingsregeling uit de 'beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad 2020' voor bebouwing zich lastig één op één laten vertalen in een generieke regeling van een paraplubestemmingsplan, omdat deze uitgaat van fictieve zones voor bouwvlak, erf en tuin. Ook zit er in de bestaande regeling een sterke koppeling met overige afwijkingsmogelijkheden van art. 3 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die niet tot zijn recht komt in de bestemmingsregeling. Omdat het toestaan van bebouwing op reststroken erg locatie specifiek is en maar relatief weinig voorkomt, kiezen we er daarom voor om deze regeling niet meer op te nemen in het bestemmingsplan, maar deze in de *beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad 2020* te laten staan. Artikel 3.6 komt in zijn geheel te vervallen.

8.9 Maatvoering van bijbehorende bouwwerken bij woningen

Afwijken van het bestemmingsplan genoemd in artikel 3.6 van de regels is dan ook in strijd met de Wro. Er is sprake van eigen belang, immers de meeste groen- en reststroken zijn in eigendom van de gemeente. Binnen de bebouwde kom is maximaal 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Niet gemotiveerd is waarom in het geval genoemd onder 3.6 van de regels wordt afgeweken van het maximum van 150 m^2 en 250 m^2 wordt toegestaan.

Dat laat onverlet dat ondergetekenden ook aanspraak maken op gelijke bouwmogelijkheden binnen de zone erf of achtererfgebied in afwijking van het bestemmingsplan. Ondergetekenden verzoeken ook elders binnen de bebouwde kom de bouw van bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken van 200; 225; respectievelijk 250 m^2 bij (bedrijfs)woningen met bouwvlakken van 0 tot 750 van 750 tot 1000 respectievelijk groter dan 1000 m^2.

Beantwoording: de gemeente bezit weliswaar veel openbaar gebied, waaronder grond die als ‘reststrook’ geclassificeerd kan worden, maar bezit weinig woningen. Het belang bij een regeling voor het mogen bebouwen van reststroken zal dus met name liggen bij de nieuwe eigenaren van deze gronden. Terecht wordt echter opgemerkt dat de regeling zoals opgenomen was in het bestemmingsplan gebrekkig is. Dat komt met name omdat de samenhang met andere bouwregelgeving uit het Besluit omgevingsrecht verloren is gegaan bij de vertaling van de ‘beleidsregel kruimelgevallen’ naar een generieke bestemmingsplanregeling. Omdat het toestaan van bebouwing op reststroken erg locatie specifiek is en maar relatief weinig voorkomt, kiezen we er daarom voor om deze regeling niet meer op te nemen in het bestemmingsplan, maar deze in de *beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad 2020* te laten staan. Artikel 3.6 komt in zijn geheel te vervallen.

8.10 Het gebruik van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken

Ondergetekenden stellen voor artikel 3.1 sub a te wijzigen in de volgend tekst; (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebruikt worden in overeenstemming met het begrip woning, **tenzij de regels anders bepalen**. Bijbehorende bouwwerken behoren ook tot de woning. De (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken komen ook in aanmerking om te worden gebruikt voor beroep/ bedrijf aan huis of B&B e.d. daarom de toevoeging, **tenzij de regels anders bepalen**.

Beantwoording: deze formulering van artikel 3.1 (wonen binnen de bebouwde kom) zal in overeenstemming gebracht worden met die van artikel 7.1 (wonen in het buitengebied), zodat er geen strijdigheid meer bestaat met de in de regels rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven aan huis. Het toestaan van het gebruik van de woning als Bed & Breakfast, het gebruik voor kamerverhuur en het gebruik voor bijzondere woonvormen worden gedaan via een afwijking van het rechtstreeks toegestane gebruik.

8.11 Huisvesten van personen in de vorm van kamerverhuur

Ter verduidelijking verzoeken ondergetekenden om aan artikel 3.2 onder b van de regels na*, worden gehuisvest*, toe te voegen; **waarvan één in de aanwezige zelfstandige woonruimte**.

Beantwoording: bij het maximaal in de regels toegestane gebruik van de mogelijkheden voor kamerverhuur (4 kamerhuurders) is er geen sprake meer van wonen conform het begrip ‘woning’, door het ontbreken van een huishouden. Er zal dan in veel gevallen ook geen sprake meer zijn van een *zelfstandige woonruimte* (zie begripsbepaling 1.58), maar van het delen van álle aanwezige voorzieningen zoals een keuken en sanitaire voorzieningen en wellicht ook andere gemeenschappelijke ruimtes zoals een woonkamer.

8.12 Verkeersaantrekkende werking en parkeren bij kamerverhuur

Niet duidelijk is gemaakt wat moet worden verstaan onder een zodanige verkeersaantrekkende werking die leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Niet onderzocht is met welk aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van kamerverhuur, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden. Hierdoor is ook niet duidelijk welke parkeerdruk te verwachten is op de openbare ruimte en of deze al dan niet onevenredig is. Ook is niet duidelijk waar op wordt gedoeld met aantasting van de in geding zijnde belangen. De voorwaarden gesteld bij artikel 3.2 onder e zijn onvoldoende concreet en niet objectief De

motivering schiet te kort en de rechtszekerheid is in geding. Ondergetekenden hebben dan ook gegronde vrees voor aantasting van haar woon- en leefklimaat, alsmede aantasting van haar vrijheden.

Mede gelet op vorenstaande verzoeken ondergetekenden om de tekst bij art. 3.2 onder e te laten vervallen, en stellen in de plaats daarvan de volgende tekst voor**: Parkeren op het terrein van de eigenaar(en) van het perceel, en in alle gevallen, conform het vigerende Paraplubestemmingsplan parkeren Meierijstad.** Indien dit onmogelijk is kunnen de benodigde parkeerplaatsen worden aangekocht, (bijvoorbeeld door aankoop van een reststrook.

> Beantwoording: de verkeersaantrekkende werking bij kamerverhuur zal doorgaans redelijk vergelijkbaar zijn en afhankelijk zijn van het aantal kamerhuurders. De impact op de verkeersafwikkeling zal echter locatie-specifiek zijn. Er is daarom bewust een open criterium opgenomen, zodat per locatie de juiste afweging over de impact op de verkeersafwikkeling gemaakt kan worden. Voor parkeren heeft de gemeente wel vaste normen vastgesteld per functie per deelgebied, in de vorm van de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' die als beleidsregel is vastgesteld. Deze normen zijn via het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' gekoppeld aan de bevoegdheden in de bestaande bestemmingsplannen.
>
> Het verwijzen naar de in de gemeente vastgestelde parkeernormen is een prima aanvulling op de criteria en is mogelijk op grond van artikel 3.1.2, lid 2 onder 'a' van het Besluit ruimtelijke ordening. In het plan zal een artikel 15.2 en 15.3 toegevoegd worden, waarin aangegeven wordt hoe er bij de bevoegdheden in dit plan getoetst wordt aan het aspect parkeren (te weten de wijze van parkeren en normstelling die vastgelegd is in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'). Ook zal daarbij aangegeven worden dat bij wijziging van de parkeernormen, deze nieuwe normen gehanteerd moeten worden en zullen de afwijkingsmogelijkheden uit het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' opgenomen worden.

8.13 De gehanteerde minimum afstand tussen locaties voor kamerverhuur

Ook niet onderbouwd is waarom binnen een straal van 75 meter voor niet meer dan één perceel/ gebouw omgevingsvergunning wordt verleend. Niet duidelijk is gemaakt waar die 75 meter op is gebaseerd. Een deugdelijke motivering ontbeert ook hier.

> Beantwoording: deze afstand van 75 meter tussen afzonderlijke locaties waar omgevingsvergunning verleend wordt is overgenomen uit de door de raad op 6 juni 2019 vastgestelde beleidsnotitie '*Huisvesting van arbeidsmigranten, maak er werk van!*'. De motivatie daarbij is dat het ruimtelijk gewenst is om kamerbewoning te spreiden, zodat deze niet geconcentreerd wordt in bepaalde straten of delen van een wijk.

8.14 Huisvesten van personen in bijzondere woonvormen

Bij art. 3.3 van de regels is sprake van *bijzondere woonvormen*. In de begrippenlijst van artikel 1 van de regels ontbreekt een definitie, zodat niet duidelijk is welke woonvormen wel of niet worden toegelaten. Ondergetekenden vrezen (gelet op het verleden) voor hun veiligheid en verregaande aantasting van het woon- en leefklimaat.

> Beantwoording: deze definitie is wel degelijk aanwezig (begrip 1.19 van het ontwerpplan).

Ondergetekenden verzoeken artikel 3.3 onder b en c te laten vervallen en stellen voor in plaats daarvan de tekst in te lassen die is aangegeven in deze zienswijze onder Parkeren. Deze zienswijze heeft in gelijke mate betrekking op artikel 7.16 van de regels, ook m.b.t. de afstand van 75 meter.

Tevens het verzoek om aan art. 3.3 toe te voegen: **er moet minimaal 18 m² gebruiksoppervlak per persoon aanwezig zijn**, wat eveneens van toepassing is op artikel 7.16 van de regels, en als minimum is gesteld bij artikel 3.2, sub c. Bij artikel 3.2 sub c is immers ook minimaal 18 m² aangegeven.

> Beantwoording: bij de beantwoording zienswijze 8.12 is aangegeven hoe er omgegaan zal worden met de parkeernota bij het toepassen van bevoegdheden. Bij de beantwoording van zienswijze 8.13 is aangegeven wat de grondslag is voor de onderlinge afstand van 75 meter voor afwijkende woonvormen.
>
> Het opnemen van een minimale oppervlakte aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied voor een woonfunctie hoort eigenlijk niet thuis is het bestemmingsplan. Dit zijn namelijk wettelijke eisen vanuit afdeling 4.1 van Bouwbesluit 2012. Bij wijziging van Bouwbesluit 2012 (of vanaf 2022 paragraaf 4.5.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving), kan er dus strijdigheid ontstaan van deze normering in het bestemmingsplan met de wettelijke geldende bouweisen. De eis van 18 m² gebruiksoppervlakte per kamerhuurder in de artikelen 3.2 onder ‘c’ en 7.15 onder ‘c’ komt te vervallen omdat de landelijke geldende bouwregels daarin al voorzien.

8.15 De omvang van de oppervlakte die gebruikt mag worden voor Bed & Breakfast

In art. 3.5 van de regels wordt onder punt 4 aangegeven dat in geval van een Bed & Breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw **en** de daarbij behorende bouwwerken daarvoor mogen worden gebruikt, met een maximum van 60 m². Ondergetekenden verzoeken de tekst iets te verduidelijken door na hoofdgebouw **en/of** te schrijven. Immers het hoofdgebouw kan worden gebruikt voor B&B of alleen een bijbehorend bouwwerk, dan wel beide.

Onder punt 4 van art 3.5 van de regels is aangegeven dat maximaal 60 m² mag worden gebruikt voor een B&B. Niet duidelijk is gemaakt waarom bij kamerverhuur minimaal 18 m² gebruiksoppervlak per persoon aanwezig moet zijn en bij een B&B met maximaal 4 bedden, wat resulteert in 4 personen, maar maximaal 60 m² vloeroppervlak mag worden gebruikt. Ondertekenden stellen voor het vloeroppervlak/ gebruiksoppervlak te verhogen tot tenminste maximaal 4 x 18 = 72 m².

Ondergetekenden verzoeken verder om de tekst onder sub 12 van artikel 3.5 te laten vervallen en stellen in de plaats daarvan voor de tekst in te lassen die is aangegeven bij deze zienswijze onder Parkeren. Niet duidelijk is waarom in art.7.6 van de regels geen maximum is gesteld aan het gebruiksoppervlak/ vloeroppervlak, terwijl het aantal bedden hetzelfde is als bij art. 3.5. Dit is meten met twee maten. Ondergetekenden verzoeken dit te corrigeren. Ook hier ontbeert een (deugdelijke) motivering.

> Beantwoording: voor de toepassing van de parkeernormen verwijzen we naar de beantwoording die gegeven is bij zienswijze 8.12. Terecht wordt opgemerkt dat beleidsmatig akkoord is dat het uitoefenen van een Bed & Breakfast in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden (zie ook de beantwoording bij zienswijze 5.3). De tekst zal daarvoor aangepast worden.

Voor een logiesfunctie gelden, in tegenstelling tot woonfuncties, geen wettelijke minimum vereisten aan het niet-gemeenschappelijke gebruiksoppervlakte, alleen een minimum oppervlakte van verblijfsgebieden van 4 m^2 (artikel 4.3 Bouwbesluit 2012). Voor de woonfunctie en voor een logiesfunctie wordt dus inderdaad (letterlijk) gemeten met twee maten, omdat het verschillende gebruiksfuncties betreft. Het hanteren van een maximum van 40% van het vloeroppervlakte voor Bed & Breakfast om zo de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te garanderen achten we dan ook niet onredelijk of inconsistent met de overige regels in het bestemmingsplan.

Het criterium dat (binnen de bebouwde kom) een absoluut maximum van 60 m^2 geldt voor Bed & Breakfast , zou wel kunnen komen te vervallen. Met het beperken tot 40% van het vloeroppervlakte van woning en/of bijbehorende bouwwerken en maximaal 2 slaapkamers en 4 bedden wordt de omvang immers al zodanig beperkt, dat het opnemen van een absoluut maximum aantal m^2 geen directe meerwaarde heeft voor het ondergeschikt houden van de logiesfunctie aan de woonfunctie.

8.16 De toepassing van parkeernormen

Ondergetekenden verzoeken om aan artikel 5.1 en de artikelen onder 7 en 8 alsmede 9 en 10 van hoofdstuk 2 van de regels waarbij sprake is van parkeren of parkeren nodig of noodzakelijk is of wordt, als gevolg van (andere) activiteiten, de tekst in te lassen die is aangegeven bij punt 8 tweede alinea van deze zienswijze onder Parkeren. Voor het overige verwijzen ondergetekenden naar punt 8 van deze zienswijze, laatste alinea, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Niet duidelijk is waarom het Paraplu bestemmingsplan Parkeren Meierijstad, wat wel objectieve maatstaven bevat niet als voorwaarde is opgenomen. Een deugdelijke motivering ontbeert.

Beantwoording: deze opmerking is terecht (zie zienswijze 8.12). In het plan zal een koppeling gelegd worden met de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’.

8.17 De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de (bedrijfs)woning

Bij artikel 7.3 van de regels staat onder sub e een afstand van 15 meter aangegeven. Ondergetekenden stellen voor deze afstand te vergroten tot maximaal 30 meter omdat het erf is ingericht op bestaande bouwwerken en beplanting. Bestaande bouwwerken hebben vaak al een grotere afstand tot het hoofdgebouw dan 15 meter. Daarmee wordt sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken voorkomen, door hergebruik van (agrarische)bebouwing op meer dan 15 meter van het hoofdgebouw.

Beantwoording: voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar de beantwoording die gegeven is bij zienswijze 5.1

8.18 Bestaande matenregeling

Ondergetekenden verzoeken om artikel 7.19 sub a van de regels te wijzigen en stellen het volgende voor: **bestaande maten die meer bedragen dan in artikel 7.2; 7.3 en 7.4 zijn voorgeschreven ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar te achten**. Onder sub b, het laatste zinsdeel te vervangen door**: niet mogen worden vergroot, maar wel worden verhoogd tot de in deze artikelen gestelde bouwhoogtes**. Dan wel een soortgelijke tekst. Niet in te zien valt waarom bouwwerken niet zouden mogen worden verhoogd tot de in voormelde artikelen gestelde bouwhoogte(s). Ondergetekenden stellen voor sub d van art. 7.19 geheel te laten vervallen. Niet duidelijk is gemaakt waarom het overgangsrecht niet van toepassing blijft? Ook bij dit punt ontbeert een deugdelijke motivering.

Beantwoording: de zienswijze stoelt op een onjuiste interpretatie van de regeling door de reclamant. Het doel van deze regeling is niet om beperkingen aan te brengen ten aanzien van de bouwregels, maar juist om te regelen dat de bestaande afwijkende maatvoering geacht wordt in overeenstemming te zijn met het plan. Dus voor bebouwing met een grotere oppervlakte of hoogte of voor bebouwing waarbij er bijvoorbeeld een kleinere minimale afstand gehanteerd is, dan door de bouwregels wordt voorgeschreven. Een aanpassing van dergelijke reeds aanwezige bebouwing, zoals een verhoging, is gewoon mogelijk mits de voorgeschreven hoogtes niet (verder) overschreden worden.

Het overgangsrecht is niet van toepassing, omdat deze bouwwerken door gebruikmaking van de 'bestaande maten' regeling niet strijdig geacht worden met het nieuwe bestemmingsplan. Dat is voor de volledigheid expliciet gemaakt is in artikel 7.19 onder 'd'. Indien deze bebouwing wel onder het overgangsrecht voor bouwwerken (artikel 15.1) zouden komen te vallen, zouden de mogelijkheden voor aanpassing beperkt worden tot slechts het *gedeeltelijk veranderen of vernieuwen* en *éénmalig vergroten van de inhoud met maximaal 10%*. Door de 'bestaande maten' regeling wordt dat vermeden voor deze bouwwerken.

Voor de duidelijkheid zal in de 'bestaande maten' regeling aangegeven worden dat deze bouwwerken wel vergroot of verhoogd mogen worden, als daarmee binnen de in het plan opgenomen maatvoering gebleven wordt. Ook zal de regeling verplaats worden naar de algemene bouwregels, zodat deze niet alleen van toepassing is op artikel 7 (wonen in het buitengebied), maar op alle in het plan opgenomen bouwmogelijkheden.

8.19 Nevenfuncties zijn ondergeschikte hoofdactiviteiten

Bij artikel 8.8 van de regels onder sub d punt 1 staat 'de volgende nevenfuncties zijn toegestaan': 1. Agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven enz. Echter genoemde bedrijven vallen niet sec onder nevenfunctie maar zijn primair hoofdfuncties. Bij uitoefening van genoemde functie(s) naast een agrarisch bedrijf als (hoofdfunctie) is sprake van nevenfuncties. Om duidelijkheid te krijgen en misverstanden te voorkomen is dus de definitie noodzakelijk van agrarisch bedrijf. Ondergetekenden verwijzen naar de tekst bij punt 1 en 5 van deze zienswijze, die hier als herhaald en ingelast is.

Beantwoording: voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar de beantwoording die gegeven is bij zienswijze 8.6

8.20 Relatie met de beleidsregel kruimelgevallen Meierijstad

Onder punt 2.3.1 van de toelichting is aangegeven dat na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, er nog een nadere toelichting komt welke onderdelen van de beleidsregel Kruimelgevallen Meierij stad worden ingetrokken. Ondergetekenden merkwaardige handelwijze die niet anders kan worden opgevat als onbehoorlijk bestuur. De gemeenteraad krijgt hierdoor wel een bestemmingsplan ter goedkeuring voorgelegd wat ongewis is en wat onvoldoende is onderbouwd. Wat er van de Beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad van 08 mei 2020 al dan wordt ingetrokken is een zaak van het college van B&W. Het ontwerpplan is door de gekozen handelwijze rechtsonzeker en strekt niet tot een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: er staat niet dat de toelichting na vaststelling nog aangevuld zal worden, maar dat er na de vaststelling van het bestemmingsplan onderdelen van de kruimelgevallenregeling zullen gaan vervallen. Deze paragraaf in de toelichting is bedoeld om te beschrijven welke onderdelen van de 'beleidsregel kruimelgevallen' door het college van B&W ingetrokken zullen gaan worden en op welk

moment. Omdat enkele regelingen ‘permanent’ gemaakt worden in onderhavig bestemmingsplan, kunnen onderdelen van de *beleidsregel Kruimelgevallen Meierijstad 2020* ingetrokken worden. De beschrijving in de toelichting maakt het voor de lezer duidelijk tot op welk moment er een bepaalde grondslag (de beleidsregel kruimelgevallen dan wel nieuwe bestemmingsplan) door het bevoegd gezag (het college van B&W) gebruikt zal worden om medewerking te verlenen aan omgevingsvergunningen. De toelichting wordt op dit punt aangevuld voordat het plan ter vaststelling aangeboden wordt aan de gemeenteraad.

8.21 Er zou sprake zijn van rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid

Het ontwerpplan is onvoldoende en ondeugdelijk gemotiveerd, de toelichting schiet tekort en/of is onjuist. Het ontwerpplan is strijdig met het recht, is rechtsonzeker, en strekt niet tot een goede ruimtelijke ordening. De (bouw)regels en/of voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan zijn binnen de bebouwde kom niet gelijk aan die van buiten de bebouwde kom, en zelfs binnen de bebouwde kom zijn de (bouw)regels niet gelijk, waardoor rechtsongelijkheid en onvrede ontstaat.

Beantwoording: deze mening dat het plan rechtsonzeker en rechtsongelijk is, zijn wij niet toegedaan. Gelijke gevallen worden gelijk behandeld, maar ongelijke gevallen ongelijk naar de mate waarin zij verschillen. Dit volgt uit artikel 1 van de Grondwet. In het kader van de goede ruimtelijke ordening kan het dus zonder meer voorkomen dat regels binnen de bebouwde kom anders zijn dan de regels buiten de bebouwde kom. Dat soms de regels ook in vergelijkbare situaties niet overal gelijk zijn wordt onderkent, dat is immers de voornaamste reden om het *paraplubestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'* in procedure te brengen.

8.22 Er zou strijdigheid zijn met het recht

Voorts voldoet het ontwerpplan niet aan de thans geldige Interim Omgevingsverordening N-Brabant, artikel 1 van de grondwet, de Wro, het Bro, de Wabo, en het BOR met bijlagen. In de regels en/of voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan is het vigerende Paraplubestemmingsplan Parkeren, ten onrechte niet als voorwaarde opgenomen en is kleinschalige (detailhandel) verkoop van ter plaatse geteelde (gewassen) producten onvoldoende in de regels gewaarborgd.

Beantwoording: de geconstateerde strijdigheden met de Interim Omgevingsverordening worden gecorrigeerd (zie zienswijze 2), het bestemmingsplan discrimineert niet op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook (artikel 1 Grondwet), er is ons inziens geen sprake van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening of overige wetgeving.

8.23 De wens om te worden gehoord

Ondergetekenden wensen gebruik te maken van het recht om te worden gehoord.

Beantwoording: de gemeente kent geen hoorzittingen bij plannen waarbij zienswijzen ingediend kunnen worden. Reclamant heeft binnen de termijn geen gebruik gemaakt om de zienswijzen mondeling in te dienen, maar is alsnog schriftelijk in de gelegenheid gesteld om de ingediende zienswijzen mondeling toe te lichten.

8.24 Verzoek tot vergoeding van gemaakte kosten op grond van artikel 7:15 Awb

Verzoek om vergoeding van gemaakte kosten op grond van artikel 7:15 Awb.

Beantwoording: artikel 7:15 Awb is alleen van toepassing op gevallen waarbij door derden verleende rechtsbijstand heeft plaatsgevonden in een zaak waar bezwaar en/of beroep tegen een besluit is ingediend, en waarbij in de procedure vast is komen te staan dat het bevoegd gezag een onrechtmatig besluit genomen heeft. Artikel 7:15 Awb is niet van toepassing bij voorbereidingsprocedures op grond van afdeling 3:4 Awb (het indienen van zienswijzen op een ontwerp). Van een kostenvergoeding van door derden verleende rechtsbijstand zal in dit geval dus geen sprake zijn.

9. Zienswijze 9, TenneT

Bij de Elektriciteitswet 1998 (de 'E-wet') is TenneT aangewezen als beheerder van het landelijk hoogspanningsnet. Zij is daarmee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van dit net. Een zeer belangrijke kerntaak van TenneT is dan ook het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van nieuw te realiseren en gerealiseerde assets ten behoeve van een ongestoorde ligging daarvan gedurende de gehele levensfase. Uitgangspunt is dat deze vitale en zware infrastructuur een gepaste bescherming kent, verankerd in een duurzaam liggingsregime. De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbindingen kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde waaronder de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbindingen en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden.

Met bovenstaande assets wordt in de vigerende bestemmingsplannen rekening gehouden. Het ontwerp bestemmingsplan harmoniseert en actualiseert, in zowel de toelichting als de regels, een onderdeel waar wij echter graag op reageren. Hieronder treft u onze opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan aan.

9.1 Grondopstellingen voor zonnepanelen

Ter bescherming van de leveringszekerheid en bereikbaarheid van onze assets zouden wij graag zien dat het aanleggen van grondopstellingen voor zonnepanelen binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming hoogspanningsverbinding binnen de vigerende moederplannen) wordt uitgesloten. Ons verzoek is dan ook om de regels onder 10.2 aan te vullen met:

j. geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

Beantwoording: we kunnen instemmen met deze toevoeging

9.2 Windturbines voor eigen gebruik

In de toelichting wordt beschreven dat het mogelijk moet zijn om, bij solitaire agrarische bedrijven, kleine windturbines voor eigen gebruik te realiseren. Windturbines kunnen de leveringszekerheid in gevaar brengen doordat er een kans bestaat dat een falende windturbine (of onderdelen daarvan) de hoogspanningsinfrastructuur van TenneT (deels) beschadigt. Een onderbreking van de leveringszekerheid doordat een falende windturbine of onderdeel hiervan onze hoogspanningsverbinding zou treffen is niet wenselijk en zou inhouden dat een groot gedeelte van de maatschappij in haar dagelijks functioneren wordt belemmerd. TenneT acht het risico van windturbines op hun infrastructuur aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de afstanden zoals die vermeld staan in het handboek Risicozonering Windturbines (opgesteld in opdracht van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Kleinschalige windturbines zijn niet gecertificeerd, daarom hanteren wij voor deze turbines een afstand van 2x nominaal toerental. Ons verzoek is dan ook om de regels onder 10.3 aan te vullen met:

j. een kleinschalige windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding.

Beantwoording: we kunnen instemmen met deze toevoeging

10. Zienswijze 10, reclamant 10

10.1 Verbreding van de mogelijkheden om schuilgelegenheden voor dieren op te richten

Artikel 12.2 regelt een afwijkbevoegdheid voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten een bouwvlak voor het hobbymatig houden van dieren. Onder lid. f is opgenomen dat de realisatie van een schuilgelegenheid uitsluitend is toegestaan binnen een bebouwingsconcentratie. Ik ben het hier niet mee eens . Het moet mogelijk zijn om ook buiten een bebouwingsconcentratie een eenvoudige maar noodzakelijke schuilgelegenheid op te richten voor hobbymatig gehouden dieren. Ik heb een paard dat graast op mijn weide van ca 1 hectare. Ik heb geen mogelijkheid om mijn paard elders te houden. In de winter is het noodzakelijk dat mijn paard kan schuilen en droogstaan.

Beantwoording: deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en is daarom niet ontvankelijk. Desondanks kan aangegeven worden dat er geen medewerking verleend kan worden aan een verruiming van deze regeling. Sterker nog, op grond van de zienswijze van de provincie (zie zienswijze 2.5) zal deze regeling zelfs beperkt moeten gaan worden tot uitsluitend de kernrandzones op grond van de provinciale regels uit de Interim Omgevingsverordening (artikel 3.45) van de provincie Noord-Brabant.

7. Ambtelijke wijzigingen

1. Het in overeenstemming brengen met de RO Standaarden 2012 van het begrip bestemmingsplan: *'De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen'*;
2. Het in overeenstemming brengen met het Bouwbesluit 2012 / Besluit Bouwwerken Leefomgeving van het begrip 'aansluitend terrein': *'aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied'*;
3. Om een nadere verduidelijking te geven van het begrip 'agrarisch verwant bedrijf' uit de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijn in de definitie voorbeelden opgenomen: '*agrarisch verwante bedrijven zijn pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven'*;
4. Wijzigen van de begripsbepaling 'beroep of bedrijf aan huis' naar een meer gangbare definitie *'het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend'*;
5. Het begrip 'bouw- of nokhoogte' komt te vervallen. Dit is geen begrip, maar een wijze van meten en is al gedefinieerd in artikel 2.4;
6. Het in overeenstemming brengen met de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van het begrip 'bouwperceel': *'aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan'*;
7. Met de aanpassing van het begrip 'bouwperceel' kan de wijze van meten 'oppervlakte van een bouwperceel' vervallen, omdat het ook om een virtueel vlak kan gaan, niet alleen kadastrale begrenzingen;
8. Toevoeging van het begrip 'grondgebonden woning: *'woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld'*;
9. Vervanging van de term 'bestaand stedelijk gebied' voor de in het bestemmingsplan gehanteerde term 'de stedenbouwkundige bebouwde kom' binnen het begrip kernrandzone;
10. De regelingen in artikel 3 en 7 voor 'bijzondere woonvormen' zijn overgenomen is uit het paraplubestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' die geldt binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. De reikwijdte van deze regeling word te groot geacht. De regelingen maken de huisvesting van (zeer) grote groepen mensen die geen huishouden vormen in bestaande woningen mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, zonder dat er een mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. De regelingen en de begripsbepaling worden verwijderd. Op individuele basis zal afgewogen worden of er medewerking verleend kan worden aan een verzoek om dergelijke bijzondere woonvormen toe te staan;
11. Toevoeging ter verduidelijking van de wijze van meten van het VNG-begrip 'ondergeschikte bouwdelen': *'ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen'*;
12. In de wijze van meten 'inhoud van een bouwwerk' worde de tekst 'de onderzijde van' verwijderd, omdat anders bij het verlenen van omgevingsvergunningen (dikke) isolatiepakketten meetellen in de woninginhoud, wat niet wenselijk is;
13. In de wijze van meten 'ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk' wordt gesproken over 'bouwkundig peil'. Hier kan volstaan worden met verwijzing naar het begrip 'peil';

14. Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen om in artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) te kunnen toetsen of gebouwd wordt ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
15. Het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis wordt beperkt tot 2 personen, waaronder de eigenaar van de woning, conform de ‘Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Meierijstad 2020’;
16. Artikel 4 betreft specifieke bouwmogelijkheden binnen enkele bestemmingen binnen het centrum van Sint-Oedenrode. In de regeling staat dat het bevoegd gezag kan ‘afwijken van’ de betreffende bestemming, maar beoogd was deze bouwregeling een rechtstreekse werking te geven. De tekst wordt aangepast van ‘afwijken van de bestemmingen’ in ‘binnen de bestemmingen’;
17. Een tekstuele aanpassing van artikel 5 (extra bijbehorende bouwwerken bij maatschappelijke voorzieningen): ‘hoofdactiviteit’ wordt gewijzigd in ‘hoofdfunctie’, omdat hier een verwijzing naar het doel van een locatie beoogd werd, niet een feitelijk handelen;
18. In de afwijkingsbevoegdheden in voor het toestaan van kamerverhuur en bijzondere woonvormen wordt als voorwaarde gesteld *‘Het karakter van de woning mag niet wijzigen’*. De toetsing van deze voorwaarde is problematisch, omdat niet aangegeven wordt wat daarmee bedoeld wordt. In artikel 3.2 onder a en 3.3 onder a en 7.15 onder a en 7.16 onder a wordt deze zinsnede daarom verwijderd;
19. Toevoegen van de mogelijkheid om ondergronds bouwen van één bouwlaag van maximaal 3,5 meter diep en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6 m diep mogelijk te maken bij woningen in het buitengebied. Ook worden afwijkingsmogelijkheden geboden om ondergronds bouwen van één ondergrondse bouwlaag van 3,5 m diep onder voorwaarden in beperkte mate toe te staan buiten de grenzen van de gevels van de bovengrondse bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m diep;
20. In artikel 7 (wonen in het buitengebied) wordt aangegeven dat bijbehorende bouwwerken niet dichter dat 5 meter van de *‘bestemmingsgrens’* af gebouwd mogen worden. Deze situeringsvereiste wordt niet gehanteerd in de huidige plannen en komt te vervallen. Situering van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak of bestaand bouwperceel volstaat;
21. Met het vervallen van de minimum afstand van bijbehorende bouwwerken bij woningen tot de bestemmingsgrens, komt ook de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen was om een kleinere afstand toe te staan te vervallen;
22. In de sloop-bonus regeling binnen artikel 7 (wonen in het buitengebied) ten behoeve van het oprichten van een gebouw voor het hobbymatig houden van vee, wordt opgenomen dat de regeling niet van toepassing is op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit wordt ook toegevoegd aan de algemene voorwaarden voor de sloop-bonus regelingen;
23. Binnen artikel 7 (wonen in het buitengebied) wordt aan de regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde een ontbrekende bouwregeling voor erfafscheidingen toegevoegd;
24. Aan alle in het plan voorkomende regelingen over erfafscheidingen wordt toegevoegd dat transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding tot 3 m hoog toegestaan worden;
25. Binnen de regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied) over overkappingen, vervallen de voorwaarden dat deze volledig zelfstaand gebouwd moeten worden en in het geheel niet voorzien mogen zijn van wanden. Een carport of een overkapping van een terras zal doorgaans juist aan de woning vastzitten;
26. In de afwijkingsbevoegdheid voor herbouw van woningen in het buitengebied buiten de bestaande fundamenten, wordt de voorwaarde gesteld dat de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Voor agrarische bedrijfswoningen is dat geen juiste begrenzing. De tekst ‘hetzelfde bestemmingsvlak’ wordt vervangen door ‘het bestaande bouwvlak of bouwperceel’;

27. In het plan waren afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het bouwen van een 1e bedrijfswoning en voor het splitsen van een woonboerderij in twee woningen. Omdat een toename van het aantal woningen een meer dan ondergeschikte afwijking betreft, is de bevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid;
28. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken van de maximale inhoud en/of goot- of bouwhoogte van bestaande woningen, indien deze afwijking nodig is om de woning te kunnen verduurzamen (isolatie);
29. De regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied) voor het via omgevingsvergunning toestaan van statische opslag bij woningen in het buitengebied (niet zijnde bedrijfswoningen) wordt in het kader van het stimuleren van de sloop van overtollige bebouwing te ruim geacht. De afwijkingsbevoegdheid wordt gewijzigd van 1.000 m^2 naar 400 m^2;
30. In de voorwaarden voor toekennen van de aanduiding ‘plattelandswoning’ wordt de voorwaarde onder ‘b’ dat *de situatie voldoet aan de wettelijke kaders* geschrapt. Hiermee wordt immers de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan, die reeds als voorwaarde opgenomen is. Voor de normering van geur en geluid, waarbij het bevoegd gezag een mate van beleidsvrijheid heeft, is aangegeven dat een beleidslijn opgesteld wordt ten behoeve van de toetsing;
31. Aan de algemene voorwaarden van artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) wordt toegevoegd dat er uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een bestaand of nog te ontwikkelen ‘reëel agrarisch bedrijf’ en dat de aanwezigheid van statische opslag niet mag leiden tot cumulatie van bebouwing;
32. In artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) zijn bij de regels over bouwwerken, geen gebouw zijnde regels opgenomen over reclame-uitingen die overgenomen zijn uit hoofdstuk 6 van de Welstandsnota 2018 Meierijstad. Omdat deze nota bepalend is voor het reclamebeleid en niet het bestemmingsplan, wordt volstaan met een verwijzing naar de Welstandsnota 2018 Meierijstad;
33. Voor de toegestane hoogte van lichtmasten in artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) wordt aangesloten bij de regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied). De toegestane hoogte wordt gewijzigd van 12 m naar 6 m;
34. De opzet van artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) is om bouwregels te stellen voor bouwwerken binnen het agrarische bouwvlak. De regeling over *bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak* vervalt;
35. Een tekstuele aanpassing van artikel 8.3 (nevenactiviteiten die rechtstreeks toegestaan zijn) van ‘Binnen deze bestemming’ naar ‘Bij agrarische bedrijven’, omdat niet naar specifieke bestemmingen verwezen wordt, maar deze van toepassing is op alle agrarische bedrijven;
36. De bouwregeling in artikel 9 (niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied) voor *bouwwerken, geen gebouw zijnde* is in overeenstemming gebracht met die van artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' op de volgende punten van de regels:

Begripsbepalingen en wijze van meten

1. Het in overeenstemming brengen van het begrip ‘bestemmingsplan’ met de RO Standaarden 2012: *‘De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen’*;
2. Het in overeenstemming brengen met het Bouwbesluit 2012 / Besluit Bouwwerken Leefomgeving van het begrip ‘aansluitend terrein’: *‘aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied’*;
3. Toevoegen van het begrip ‘agrarisch bedrijf: *een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren*’ aan de begripsbepalingen;
4. Om een nadere verduidelijking te geven van het begrip ‘agrarisch verwant bedrijf’ uit de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijn in de definitie voorbeelden opgenomen: ‘*agrarisch verwante bedrijven zijn pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven’*;
5. Wijzigen van de begripsbepaling ‘beroep of bedrijf aan huis’ naar een meer gangbare definitie *‘het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend’*
6. Verwijderen van het begrip ‘bijzondere woonvormen’ omdat de betreffende regelingen in artikel 3 en 7 vervallen;
7. Het begrip ‘bouw- of nokhoogte’ komt te vervallen. Dit is geen begrip, maar een wijze van meten en is al gedefinieerd in artikel 2.4;
8. Het in overeenstemming brengen met de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van het begrip ‘bouwperceel’: *‘aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan’*;
9. Met de aanpassing van het begrip ‘bouwperceel’ kan de wijze van meten ‘oppervlakte van een bouwperceel’ vervallen, omdat het ook om een virtueel vlak kan gaan, niet alleen kadastrale begrenzingen;
10. Toevoeging van het begrip ‘grondgebonden woning: *woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld*’ aan de begripsbepalingen.
11. Verwijderen van het begrip ‘hobbydieren’ uit de begripsbepalingen, omdat deze term nergens voor komt in de regels;
12. Aanpassing van het begrip ‘hobbymatig houden van dieren’ van *het houden van enkele dieren op een perceel grasland van enige omvang in het buitengebied zonder winstoogmerk of commerciële doeleinden* naar *het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk*. Het begrip was te beperkt geformuleerd met het houden van dieren op uitsluitend grasland en uitsluitend in het buitengebied;
13. Vervanging van de term ‘bestaand stedelijk gebied’ voor de in het bestemmingsplan gehanteerde term ‘de stedenbouwkundige bebouwde kom’ binnen het begrip kernrandzone;

14. Toevoeging ter verduidelijking van de wijze van meten van het VNG-begrip ‘ondergeschikte bouwdelen’: *‘ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen’*;
15. Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen om in artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) te kunnen toetsen of gebouwd wordt ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
16. In de wijze van meten ‘inhoud van een bouwwerk’ worde de tekst ‘de onderzijde van’ verwijderd, omdat anders bij het verlenen van omgevingsvergunningen (dikke) isolatiepakketten meetellen in de woninginhoud, wat niet wenselijk is;
17. In de wijze van meten ‘ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk’ wordt gesproken over ‘bouwkundig peil’. Hier kan volstaan worden met verwijzing naar het begrip ‘peil’;

Bijlage bij de regels

18. Toevoegen van een verwijzing naar een nieuwe bijlage bij de regels ‘Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad’ om te kunnen duiden wat valt onder ‘stedenbouwkundige bebouwde kom’ en ‘buitengebied’;

Regels

Wonen binnen de bebouwde kom

19. Het in overeenstemming brengen van de formulering van het toegestane gebruik van woningen binnen de bebouwde kom (artikel 3.1) met die van woningen buiten de bebouwde kom (artikel 7.1), zodat ook het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis valt onder het rechtstreeks toegestane gebruik;
20. Het maximeren van het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis tot 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning, conform de ‘Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Meierijstad 2020’;
21. Verwijderen van het criterium dat maximaal 60 m^2 aan oppervlakte binnen de woning of bijbehorende bouwwerken gebruikt van worden voor bed & breakfast binnen de bebouwde kom. De omvang van deze functie wordt reeds beperkt met een percentage van 40% van het vloeroppervlak van de gebouwen en door een maximaal aantal kamers en slaapplekken;
22. Verwijderen van de regeling om ‘bijzondere woonvormen’ toe te staan, vanwege een te brede reikwijdte van de regeling;
23. Het in het geheel laten vervallen van de afwijkingsbevoegdheid voor het bebouwen van reststroken (artikel 3.6) vanwege het ontbreken van de samenhang met andere bouwregelgeving uit het Besluit omgevingsrecht;

Regeling voor bijbehorende bouwwerken binnen ‘Centrum, herziening 2013’ Sint-Oedenrode

24. De tekst wordt aangepast van ‘afwijken van de bestemmingen’ in ‘binnen de bestemmingen’ om de regeling rechtstreekse werking te geven;

Bijbehorende bouwwerken bij maatschappelijke voorzieningen binnen de bebouwde kom

25. Een tekstuele aanpassing van artikel 5 (extra bijbehorende bouwwerken bij maatschappelijke voorzieningen): ‘hoofdactiviteit’ wordt gewijzigd in ‘hoofdfunctie’, omdat hier een verwijzing naar het doel van een locatie beoogd werd, niet een feitelijk handelen;

Wonen in het buitengebied

26. Toevoegen van de mogelijkheid om ondergronds bouwen van één bouwlaag van maximaal 3,5 meter diep en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6 m diep mogelijk te maken bij woningen in het buitengebied. Ook worden afwijkingsmogelijkheden geboden om ondergronds bouwen van één ondergrondse bouwlaag van 3,5 m diep onder voorwaarden in beperkte mate toe te staan buiten de grenzen van de gevels van de bovengrondse bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m diep;
27. Toevoegen van de voorwaarde aan artikel 7 (wonen in het buitengebied) dat bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen in het buitengebied binnen het bestaande bouwvlak of bestaande bouwperceel gebouwd moeten worden. In de regelingen voor vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken via ‘sloop-bonus’ wordt deze voorwaarde ook van toepassing verklaard;
28. In artikel 7 (wonen in het buitengebied) wordt aangegeven dat de afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 15 meter mag bedragen. Omdat echter bij agrarische bestemmingen de bedrijfsgebouwen als hoofdgebouw aangemerkt worden, wordt ‘hoofdgebouw’ in die regeling vervangen door ‘(bedrijfs)woning’;
29. In artikel 7 (wonen in het buitengebied) wordt aangegeven dat bijbehorende bouwwerken niet dichter dat 5 meter van de ‘bestemmingsgrens’ af gebouwd mogen worden. Deze situeringsvereiste wordt niet gehanteerd in de huidige plannen en komt te vervallen. Situering van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak of bestaand bouwperceel volstaat;
30. Met het vervallen van de minimum afstand van bijbehorende bouwwerken bij woningen tot de bestemmingsgrens, komt ook de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen was om een kleinere afstand toe te staan te vervallen;
31. Binnen artikel 7 (wonen in het buitengebied) wordt aan de regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde een ontbrekende bouwregeling voor erfafscheidingen toegevoegd;
32. Aan alle in het plan voorkomende regelingen over erfafscheidingen wordt toegevoegd dat transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding tot 3 m hoog toegestaan worden;
33. Binnen de regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied) over overkappingen, vervallen de voorwaarden dat deze volledig zelfstaand gebouwd moeten worden en in het geheel niet voorzien mogen zijn van wanden. Een carport of een overkapping van een terras zal doorgaans juist aan de woning vastzitten;
34. Toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid aan artikel 7 (wonen in het buitengebied) om een afstand van maximaal 30 meter tussen een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken toe te kunnen staan als er gegronde redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard;
35. In de sloop-bonus regeling binnen artikel 7 (wonen in het buitengebied) ten behoeve van het oprichten van een gebouw voor het hobbymatig houden van vee, wordt opgenomen dat deze regeling niet van toepassing is op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit wordt ook toegevoegd aan de algemene voorwaarden voor de sloop-bonus regelingen;
36. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken van de maximale inhoud en/of goot- of bouwhoogte van bestaande woningen, indien deze afwijking nodig is om de woning te kunnen verduurzamen (isolatie);
37. Het maximeren van het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis tot 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning, conform de ‘Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Meierijstad 2020’;
38. De voorwaarde dat minimaal 18 m^2 gebruiksoppervlakte per te huisvesten kamerhuurder aanwezig zijn vervalt omdat de minimum gebruiksoppervlakte wettelijk is geregeld in het Bouwbesluit 2012;

39. Verwijderen van de regeling om ‘bijzondere woonvormen’ toe te staan, vanwege een te brede reikwijdte van de regeling;
40. In de afwijkingsbevoegdheid voor herbouw van woningen in het buitengebied buiten de bestaande fundamenten, wordt de voorwaarde gesteld dat de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Voor agrarische bedrijfswoningen is dat geen juiste begrenzing. De tekst ‘hetzelfde bestemmingsvlak’ wordt vervangen door ‘het bestaande bouwvlak of bouwperceel’;
41. In het plan waren afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het bouwen van een 1e bedrijfswoning en voor het splitsen van een woonboerderij in twee woningen. Omdat een toename van het aantal woningen een meer dan ondergeschikte afwijking betreft, is de bevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid;
42. De regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied) voor het via omgevingsvergunning toestaan van statische opslag bij woningen in het buitengebied (niet zijnde bedrijfswoningen) wordt in het kader van het stimuleren van de sloop van overtollige bebouwing te ruim geacht. De afwijkingsbevoegdheid wordt gewijzigd van 1.000 m^2 naar 400 m^2;
43. In de voorwaarden voor toekennen van de aanduiding ‘plattelandswoning’ wordt de voorwaarde onder ‘b’ dat *de situatie voldoet aan de wettelijke kaders* geschrapt. Hiermee wordt immers de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan, die reeds als voorwaarde opgenomen is. Voor de normering van geur en geluid, waarbij het bevoegd gezag een mate van beleidsvrijheid heeft, is aangegeven dat een beleidslijn opgesteld wordt ten behoeve van de toetsing;

Agrarisch bedrijfsmatige activiteiten

44. Aan de algemene voorwaarden wordt toegevoegd dat er uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een bestaand of nog te ontwikkelen ‘reëel agrarisch bedrijf’ en dat de aanwezigheid van statische opslag niet mag leiden tot cumulatie van bebouwing;
45. Toevoegen van de voorwaarde aan artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) dat nevenfuncties in de vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid en agrarisch-technische hulpbedrijven niet toegestaan zijn binnen de Groenblauwe mantel;
46. Een tekstuele aanpassing van artikel 8.3 (nevenfuncties die rechtstreeks toegestaan zijn) van ‘Binnen deze bestemming’ naar ‘Bij agrarische bedrijven’, omdat niet naar specifieke bestemmingen verwezen wordt, maar deze van toepassing is op alle agrarische bedrijven;
47. In artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) zijn bij de regels over *bouwwerken, geen gebouw zijnde* regels opgenomen over reclame-uitingen die overgenomen zijn uit hoofdstuk 6 van de Welstandsnota 2018 Meierijstad. Omdat deze nota bepalend is voor het reclamebeleid en niet het bestemmingsplan, wordt volstaan met een verwijzing naar de Welstandsnota 2018 Meierijstad;
48. Voor de toegestane hoogte van lichtmasten in artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) wordt aangesloten bij de regeling in artikel 7 (wonen in het buitengebied). De toegestane hoogte wordt gewijzigd van 12 m naar 6 m;
49. De opzet van artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) is om bouwregels te stellen voor bouwwerken binnen het agrarische bouwvlak. De regeling over *bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak* vervalt;
50. Omzetten binnen artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) van de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bouwwerken voor opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak middels omgevingsvergunning, naar een wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak voor de opslag van ruwvoer;
51. Het in overeenstemming brengen van de regels binnen artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten) over mestverwerking bij agrarische bedrijven met de voorwaarden die de provinciale Interim Omgevingsverordening daar aan verbindt;

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

52. De bouwregeling in artikel 9 (niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied) voor *bouwwerken, geen gebouw zijnde* is in overeenstemming gebracht met die van artikel 8 (agrarisch bedrijfsmatige activiteiten);

Energieopwekking voor eigen gebruik in het buitengebied

53. Toevoegen aan artikel 10.2 (grondopstellingen van zonnepanelen voor eigen gebruik) de voorwaarde dat geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding;
54. Toevoegen aan artikel 10.3 (bouwen van windturbines voor eigen gebruik) de voorwaarde dat een kleinschalige windturbine minimaal 2x nominaal toerental afstand dient te houden van een hoogspanningsverbinding;

Schuilgelegenheden voor dieren

55. Het in overeenstemming brengen van de regeling over het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren (artikel 12) met de provinciale Interim omgevingsverordening, door deze mogelijkheid te beperken tot de kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, in plaats van binnen alle bebouwingsconcentraties in het buitengebied;

Algemene bouwregels: bestaande maten

56. Toevoeging van de ‘bestaande maten’ regeling aan een nieuw artikel ‘algemene bouwregels’. Deze regeling zorgt ervoor dat bestaande of vergunde bouwwerken die op één of meerdere punten afwijken van de maatvoering (oppervlaktes, hoogtes of situering) die voorgeschreven worden in dit plan, deze bestaande afwijkende maatvoering mogen blijven houden en uitgebreid of verhoogd mogen worden, mits de overige maatvoering uit het plan daarbij in acht genomen wordt. Omdat het algemene regeling wordt, vervalt de specifieke regeling die opgenomen was bij ‘wonen in het buitengebied’ (artikel 7.21);

Algemene gebruiksregels

57. Toevoeging van een voorwaardelijke verplichting voor parkeren (artikel 15.2 en 15.3) aan de regels, voor omgevingsvergunningen voor bouwen van een gebouw of gebruikswijziging van een gebouw of bouwperceel die op grond van de regels van het bestemmingsplan verleend kunnen worden. Ook wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, conform het paraplubestemmingsplan Parkeren, voor situaties waarbij parkeren niet op eigen terrein plaats kan vinden maar er voldoende openbare parkeerplaatsen zijn en voor situaties waarin volstaan kan worden met een lagere norm;