



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

'Buitengebied Schijndel, herziening Elde 3'

College B&W 23 januari 2024
Gemeenteraad 29 februari 2024

Inhoud

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

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op herziening van de bestemming aan de Elde 3 te Schijndel. De bestemming 'Agrarisch met waarden – kleinschalig landschapswaarden' wordt gewijzigd naar 'Bedrijf'. Hiermee zijn een kleinschalige veehouderij, gekoppeld aan grondgebonden akkerbouwbewerking en zzp-werkzaamheden toegestaan.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 februari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 2 februari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023 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. 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 is tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Schijndel, herziening Elde 3' een schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van de Provincie Noord-Brabant bij brief van 21 februari 2023 ingekomen per mail op 21 februari 2023.

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 zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom 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.

6. Reactie op de zienswijze

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-geeft aan dat het plan op onderdelen nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder puntsgewijs een samenvatting van de zienswijze.

1. Ontwikkelrichting gebied

In de toelichting is in paragraaf 3.2.3 opgenomen dat de gemeente Meierijstad ruimte aan plattelandsondernemingen wil bieden in voormalige agrarische bedrijfslocaties. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld. Verder is niet duidelijk waarom op basis van gebiedskwaliteit alle bedrijfsbebouwing behouden moet blijven. Een nadere onderbouwing op deze onderdelen is noodzakelijk.

Ad.1. Het is juist dat er nog geen beleid is vastgesteld. In het plan wordt ter verduidelijking paragraaf 3.3.4. toegevoegd.

- Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.

2. Kwaliteitsverbetering landschap

Het plan bevat een goede landschapsanalyse. De waardeverhoging blijft echter beperkt. Veder is er sprake van een bepaalde landschappelijke inpassing, de voorgestelde inrichting voegt daar beperkt aan toe. Er dient gekeken te worden naar de wijze van berekenen.

Ad.2. De berekening is aangepast en het beplantingsplan wordt aangepast.

- Dit punt leidt tot aanpassing van het plan.

Aanpassing:

- Aanpassing punt 1

Toevoeging paragraaf 3.3.4. Ontwikkelrichting

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Vanuit het karakter van voorzieningen zijn sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen of bij waterrecreatie.

De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Bij het ontbreken van een integrale visie voor ontwikkelrichtingen dient bovengenoemd verhaal hierdoor op een andere manier in de planvorming terug moeten komen. Houvast hiervoor kan gezocht worden bij de gemeentelijke kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied alsmede het gemeentelijke beleidsstuk 'Kansen voor Kwaliteit'.

Gebiedstypologieën

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Daarnaast is de planlocatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Naast het huidige agrarisch bedrijf, zijn rondom het plangebied een samenvoeging van verschillende functies aanwezig. Het gebied kan zodoende worden gekenmerkt als een gemengd gebied.

Kansen voor kwaliteit

De gemeente wil middels 'Kansen voor kwaliteit' ruimte geven aan nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, die qua aard en schaal passen in het buitengebied. Ook functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, moeten een plek kunnen krijgen in het buitengebied, mits ze niet concurreren met functies op de bedrijventerreinen of in de centra. In dit geval maken we onderscheid in drie functietypen:

1. Gebiedsgebonden functies;
2. Gebiedspassende functies;
3. Gebiedsstrijdige functies.

Onderhavig verzoek valt in de categorie van gebiedspassende functies. Gebiedspassende functies zijn functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. De gemeente sluit gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit.

Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan bepaalde niet-agrarische bedrijvigheid, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving.

De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel.

Uitgangspunt is dat de omvang wordt bepaald op grond van wat in redelijkheid nodig is voor de functie. De gemeente weegt de passende omvang, rekening houdend met de omgeving en aspecten als verkeersaantrekkende werking, af en legt dit vast in het bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

In voorliggend plan wordt de agrarische activiteit (aanzienlijk) verkleind naar een kleinschalige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering voor 20 koeien en jongvee waarvoor 635 m² aan stallen/loodsen, 20 hectare grond en sleuf-silo's in gebruik zijn. Tevens is er ruimte voor statisch opslag (circa 480 m²) en ZZP-activiteiten (200 m²).

Onder de ZZP-werkzaamheden vallen werkzaamheden voor het uit elkaar halen en gereedmaken/schoonmaken van betonbekistingen, zodat materialen hergebruikt kunnen worden.

En overige activiteiten zoals een werkplaats/opslag agrarische machines/voer/kantine 385 m².

Verder worden de sleuf-silo's aan de voorzijde van het perceel opgeruimd en verplaatst naar de achterzijde van het perceel. Er vindt er een netto afname van het aantal vierkante meters aan sleuf-silo's plaats.

Bovenstaande gemengde activiteiten zijn een passende ontwikkeling binnen de gebiedstypologie waarin de planlocatie is gelegen.

In de regels is vastgelegd dat er verder geen uitbreiding qua bebouwing plaatsvindt en de ZZP activiteiten geen hogere milieucategorie hebben dan categorie 2. Milieutechnisch is er per saldo sprake van een verbetering.

Voor onderhavige locatie is eerder gebruik gemaakt van de subsidie/ begeleiding VAB-Impuls. Initiatiefnemer heeft vanuit het verleden een grote emotionele binding met de planlocatie en zou zijn initiatief graag vanuit deze plek blijven voortzetten. Vanuit financieel oogpunt, alsmede de leeftijd van initiatiefnemer, is het verplaatsen van een deel van de activiteiten naar een bedrijventerrein geen reëel scenario. Tevens is de ruimte op industrieterreinen in Meijerijstad schaars.

Het buitengebied van de gemeente Meijerijstad heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Het verwijderen van de sleuf-silo's aan de voorzijde naar de achterzijde en de landschappelijke inpassing zorgen voor een kwaliteitswinst van de locatie. Het verleggen van de silo's zorgt voor versterking en behoud van de

cultuurhistorische waarde van het perceel en de bedrijfswoning. Het initiatief hiermee geen onevenredige belemmeringen van de omgeving.

Aanpassing punt 2

- In de regels wordt in bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering van de regels wordt de tabel als volgt vervangen.

	Nieuw oppervlakte	Bedrag	Kosten		Bestaand Oppervlakte	Bedrag	Kosten
Bedrijfsgebouwen	680	€ 130,00	€ 88.400,00	Agrarisch bouwvlak	8.820	€ 25,00	€ 220.500,00
Agrarische gebouwen	1.080	€ 25,00	€ 27.000,00	Bedrijfswoning	1.000	€ 140,00	€ 140.000,00
Bestemmingsvlak bedrijf	5.529	€ 45,00	€ 248.805,00	Agrarisch	1.275	€ 5,00	€ 6.375,00
Bedrijfswoning bedrijf	1.000	€ 140,00	€ 140.000,00				
Groen	2.806	€ 1,00	€ 2.806,00				
Totaal			€ 507.011,00	Totaal:			€ 366.875,00
Verschil oud nieuw	€ 140.136,00	Investering 20%	€ 28.027,20				

Oppervlakte bestemming niet groen	8.289
Oppervlakte plangebied	11.095

- In de toelichting in paragraaf 3.2.3. wordt de bestaande tabel vervangen door bovenstaande tabel.
- In de toelichting in paragraaf 3.2.3. wordt in de tekst onder de betreffende tabel de bedragen gewijzigd overeenkomstig de tabel.
- In de toelichting in paragraaf 4.7 wordt figuur 19 vervangen door een nieuwe afbeelding met het
- In de toelichting in paragraaf 4.7 wordt na figuur 19 de tekst verwijderd en vervangen door:
Met het plan worden verschillende nieuwe elementen aangelegd, Het beplantingsplan omvat op grond hiervan de aanplant van navolgende elementen:
 - de aanwezige beplanting zal worden behouden,
 - de aanwezige beplanting zal worden aangevuld met;
 - knotwilgen en eiken aan de noordwestkant
 - een struweelhaag en een bomenrij op de overgang van het erf naar de weides,
 - een notengaaard op het voorerf (ter hoogte van de huidige voeropslagen en sleuvsilo),
 - knotwilgen en een meersoortige knip- en scheerhaag aan de zuidoostkant.
 Dit wordt nader uitgelegd in bijlage 1.
- In de toelichting wordt 'bijlage 1 Inpassingsplan' vervangen.
- In de regels wordt 'bijlage 3 Inpassingsplan' vervangen.

7. Ambtelijke wijzigingen

Het plan is tijdens de ter inzagelegging voorgelegd aan de Omgevingsdienst (ODBN). Zij hebben enkele aandachtspunten welke middels een gewijzigde vaststelling verwerkt kunnen worden.

De ambtelijke wijziging betreft onderstaande.

Wijziging:

- In paragraaf 4.1.7 wordt tabel 4 'overzicht afstanden' aangepast. De afstand in de laatste twee kolommen aangepast naar:

Afstand woning Elde 2	Afstand woning Elde 4
44 meter	50 meter
58 meter	43 meter
31 meter	71 meter

8. Conclusie en advies

De zienswijze en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Schijndel, herziening Elde 3'