NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Erp, herziening Gerecht 2- 2a

College B&W 20 augustus 2024
Gemeenteraad 26 september 2024

Inhoud

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

1. Inleiding

Initiatiefnemer wenst aan Gerecht 2-2A te Keldonk (Erp) de bestemming te wijzigen van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Bedrijf- Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’.
Voorheen was op de locatie een melkrundveebedrijf gevestigd. Op de locatie is een bouwvlak aanwezig van 4.214 m2 met daarbinnen een woning en een voormalige (melkrundvee)stal van ongeveer 600 m2. De woning heeft een eigen in- en uitrit. Ten behoeve van de beoogde activiteiten het exploiteren van agrarisch-technisch hulpbedrijf, in de vorm van, het exploiteren van een hoveniersbedrijf/loonbedrijf met klein materiaal, wenst de initiatiefnemer de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ te laten wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’. Daarbij hebben zijn reeds de vergunningen voor het exploiteren van een camping met 25 standplaatsen als nevenactiviteit met een daarbij behorende uitrit voor de camping.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 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 zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Erp, herziening Gerecht 2- 2a’ drie schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

- Waterschap Aa en Maas heeft een proforma zienswijze ingediend per mail op 24 januari 2024 deze is vervolgens ingetrokken.
- Provincie Noord-Brabant ingediend via de mail op 22 januari 2024
- reclamant X ingediend via het omgevingsloket op 3 februari 2024

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamant X is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

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 zijn binnen deze periode ingekomen en zijn 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

6.1. Reclamanten 1

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat nadat er een vergunning voor een camping is afgegeven wordt nu een technisch hoveniersbedrijf gevestigd. Dit alles met een uitrit op de toegangsweg naar ons huis. Zij denken dat dit extra verkeer en onrust brengt op de nu zo rustige en landelijke omgeving. De toegangsweg naar het huis is zeer smal. Als daar zoveel bedrijfsmatige zaken op uit gaan komen gaan we daar veel last van krijgen. We denken dat de waarde van ons huis flink gaat dalen als dit allemaal hier gaat komen.

Reactie

1.Voor wat betreft eventuele waardedaling van de woning kunnen reclamanten binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen.

2. In het kader van deze bestemmingsplan procedure wordt de reeds verleende vergunning voor de camping met bijbehorende inrit niet herzien. Die vergunning is verleend en onherroepelijk geworden in 2023 en maakt geen onderdeel uit van onderhavig besluit.

3. De verkeersbewegingen voor het hoveniersbedrijf/loonbedrijf worden afgewikkeld via de bestaande huidige in- en uitrit naast de bedrijfswoning.

De zienswijze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt in paragraaf 4.12 toegevoegd: ‘Verkeersbewegingen ten behoeve van het hoveniersbedrijf/ loonbedrijf worden afgewikkeld via de huidige in- en uitrit naast de bedrijfswoning’.

6.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening.
In de toelichting wordt verwezen voor de ontwikkelingsrichting en het effect op de omgeving door deze planvorming naar hoofdstuk 4. Een ontwikkelingsrichting wordt in de toelichting gemist. Dit geldt ook voor de camping waarvoor de voorwaarden staan in artikel 3.73 IOV. Daarin wordt alleen gesproken over dat het gebied te typeren is als plattelandseconomie. Dat vinden wij te ruim, mede omdat het aantal kampeerplaatsen niet is vastgelegd. Er wordt alleen gesproken van een kleinschalige camping. De borging hiervan missen wij in het plan. Verder is de borging van de kwaliteitsverbetering onvoldoende vastgelegd binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’.

- *Borging kleinschaligheid*

In artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan is een maximaal aantal kampeermiddelen vastgelegd. Hiermee is de kleinschaligheid geborgd. Abusievelijk is hier een aantal van 30 opgenomen. In de regels van artikel 3.4.2 onder b wordt het aantal 30 gewijzigd in 25 om kleinschaligheid te borgen.

- *Ontwikkelrichting*

In de toelichting wordt onderstaande tekst toegevoegd aan paragraaf 3.2.1
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’. Naast het huidige 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 gebiedsgebonden functies. Gebiedsgebonden functies zijn functies die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied.
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 een hoveniersbedrijf/loonbedrijf met klein materiaal gevestigd met een bebouwd oppervlak van maximaal 600m² waarbij de bestaande nevenfunctie in de vorm van een kleinschalige camping

(maximaal 25 plekken) blijft behouden. Het buitengebied van de gemeente Meierijstad heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Het omzetten zorgt voor een kwaliteitswinst van de locatie verder is in paragraaf 4.8 aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmeringen veroorzaakt voor omliggende (milieugevoelige) functies en vice versa.

- *Kwaliteitsverbetering*

De landschappelijke inpassing
In de regels wordt toegevoegd artikel 4.5 'Specifieke gebruiksregels' waarin de voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen:
'Artikel 4.5 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak conform de bestemming Agrarisch met waarden is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en aldus in stand wordt gehouden conform de als bijlagen aan de regels toegevoegde landschappelijke inpassingsplannen.'

- De reactie van de provincie leidt tot aanpassingen in het plan.

7 Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt binnen het bouwvlak van de enkelbestemming 'Bedrijf- Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' de aanduiding toegevoegd: Bebouwd oppervlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen maximaal 600m². Tevens wordt op de verbeelding en/of in de planregels vastgelegd dat ten behoeve van de camping daarnaast nog een bijgebouw ten behoeve van sanitair en een bijgebouw ten behoeve van ontvangst zijn toegestaan.

Toelichting

- Op verzoek van het Waterschap wordt in de toelichting in paragraaf 4.2.3 het volgende opgenomen. 'Aan weerszijden van de A-watergangen geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter vanaf de insteek ten behoeve van beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Keur van toepassing. Het is niet toegestaan om obstakels te hebben of plaatsen binnen deze beschermingszone.'
- In paragraaf 4.12 wordt het aantal parkeerplaatsen van 26 gewijzigd in 28 conform de eerder verleende vergunning.

8 Conclusie en advies

De zienswijzen en ambtshalve aanpassing geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Erp, herziening Gerecht 2- 2a'