Zienswijzen en reacties op zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vier Gemalen 9’

1. Inleiding
2. Procedure
3. Ontvangen zienswijzen
4. Ontvankelijkheid
5. Leeswijzer
6. Inhoud en beantwoording zienswijzen
7. Ambtshalve wijzigingen
8. Conclusie en advies

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vier Gemalen 9’ van de gemeente Meierijstad (hierna: het ontwerpbestemmingsplan). In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft en hoeverre deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele ambtshalve wijzigingen die daarnaast in het plan worden doorgevoerd zijn ook in deze nota benoemd.

Samenvatting van het planvoornemen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de vestiging van een grondverzetbedrijf ter plaatse van een voormalige stierenhouderij aan de Vier Gemalen 9 te Schijndel. De bestaande bedrijfsbebouwing, zijnde 625 m^2, zal in gebruik worden genomen voor het grondverzetbedrijf, waarvan 200 m^2 in eerste instantie zal worden gebruikt ten behoeve van statische opslag van kermisattracties. Deze statische opslag zal worden afgebouwd met de verwachte toekomstige groei van het grondverzetbedrijf. Daarnaast wordt ten behoeve van de hobby enkele paarden op locatie gehouden, waarvoor een paardenbak is aangelegd. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – natuur en landschap’ gewijzigd naar de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf’. Middels een voorwaardelijke verplichting en de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing’ wordt de landschappelijke inpassing van het perceel juridisch geborgd.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vier Gemalen 9’ lag met ingang van donderdag 5 november tot en met woensdag 16 december 2020 zes weken ter inzage, zoals

bekendgemaakt met een publicatie in de Staatscourant 2020, nr. 57917 van 4 november 2020, het Gemeenteblad 2020, nr. 286559 van 4 november 2020 en de gemeentepagina in het regioblad DeMooiSchijndelKrant van 4 november 2020. Ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het plan voor iedereen ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Veghel en is het plan digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Ontvangen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijzen ingediend, afkomstig van [reclamant], bij brief van 16 december 2020 en ingekomen op 16 december 2020.

De zienswijze heeft betrekking op:

1. aard bedrijfsactiviteiten en passende omvang;
2. kwaliteitsverbetering van het landschap;

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

4. 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 Algemene wet bestuursrecht). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In hoofdstuk 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien (onderdelen van) de zienswijze reden geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt dat aangegeven. Voor zover het college van burgemeester en wethouders zelf wijzigingen wenst, zoals correcties of aanvullingen, zijn die opgenomen in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 van deze notitie staat het overzicht van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Inhoud en beantwoording zienswijzen

Zoals benoemd in hoofdstuk 3 heeft de zienswijze betrekking op een tweetal onderwerpen. Per onderwerp is een samenvatting van de zienswijze gegeven, een reactie op de zienswijze en of deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6.1 Aard bedrijfsactiviteiten en passende omvang

Samenvatting Zienswijze

Reclamant wijst op de artikelen 3.60 en 3.61 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV), waarmee de vestiging van agrarisch verwante bedrijven wordt uitgesloten gebieden aangewezen als ‘Groenblauwe mantel’, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. Hiermee wordt beoogd bedrijven met een intensief karakter uit te sluiten, omdat in de Groenblauwe mantel wordt gestreefd naar extensivering. Op grond van artikel 3.73 IOV kan wel worden voorzien in de vestiging van niet-agrarische bedrijven op bestaande (agrarische) bedrijfslocaties, mits deze bedrijven naar aard en omvang als kleinschalig in de omgeving aan te merken zijn.

Reclamant verzoekt vanuit dit oogpunt de bedrijfsactiviteiten nader te specificeren en de kleinschaligheid van het bedrijf nader te onderbouwen, waarbij ook het toekomstsperspectief van het bedrijf in acht wordt genomen en de kleinschaligheid blijft geborgd.

Reactie gemeente
De werkzaamheden van het grondverzetbedrijf worden nu op zzp-basis uitgevoerd door de initiatiefnemer op locatie bij derden. De bedrijfsactiviteiten op de locatie van Vier Gemalen 9 te Schijndel omvatten alleen de stalling en onderhoud van materieel (werktuigen/machines) en binnenopslag van materiaal. Daarnaast is nog een lunch-/overlegruimte aanwezig. Voor sommige klussen wordt extra personeel ingehuurd. De werkzaamheden betreffen in hoofdzaak de aanleg in inrichting van tuinen voor particulieren. Een deel van de werkzaamheden is vergelijkbaar met een loonbedrijf (bewerking van agrarische gronden voor derden). De werktuigen/machines voor de bedrijfsactiviteiten zijn deels in eigendom of worden bij gespecialiseerde verhuurbedrijven gehuurd.

Naar de toekomst toe blijft de locatie alleen in gebruik voor stalling, onderhoud en opslag van materieel. Hiervoor biedt de huidige stierenstal (425 m^2) voldoende ruimte, ook naar de toekomst toe. Mogelijk dat deze stierenstal in de toekomst door een nieuwe bedrijfsloods van gelijke oppervlakte zal worden vervangen in verband met de beperkte nok- en goothoogte. Naar verwachting zal het personeelbestand wel groeien.
De bedrijfsactiviteiten op de planlocatie blijven daarmee van beperkte omvang. Aangezien de activiteiten zich beperken tot de stalling van materieel, heeft het bedrijf geen intensiefskarakter. Om deze kleinschaligheid te borgen wordt de huidige bedrijfsoppervlakte vastgelegd in de planregels. De huidige statische opslag van kermisattracties (200 m^2) kan daarmee niet op termijn worden vervangen door de in het ontwerpplan voorziene uitbreiding van 425 m^2 naar 625 m^2.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting een nadere onderbouwing van de bedrijfsactiviteiten opgenomen. In de planregels wordt de oppervlakte van de huidige bedrijfsactiviteiten vastgelegd. In de toelichting en planregels worden de wijzigingen doorgevoerd zoals aangegeven in paragraaf 8.

6.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap
Samenvatting zienswijze
Op grond van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Volgens het regionaal afsprakenkader valt het planinitiatief in categorie 3, waarmee de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap berekend dient te worden als percentage van de bestemmingswinst. Reclamant constateert dat deze berekening bij het plan ontbreekt.

Daarnaast merkt reclamant op dat het plan niet eenduidig is over de te slopen gebouwen en voorzieningen. Op de ene plaats staat dat de kippenschuur blijft behouden als paardenstal en op een andere plaats staat dat deze wordt gesloopt. De sloop van de aanwezige twee sleufsilo's komt niet consequent terug in de paragrafen van de toelichting waar deze sloop relevant voor is.

Reactie gemeente
In het ontwerp plan is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, welke juridisch is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Reclamant constateert terecht dat er geen berekening van de bestemmingswinst is opgesteld, evenals een berekening van de kwaliteitsinvestering. De ontwikkeling betreft namelijk een ontwikkeling van categorie 3, waardoor conform het regionaal afsprakenkader het plan met berekende kwaliteitsverbetering vergezeld dient te gaan. Het landschappelijk inpassingsplan wordt daarom aangevuld met een berekening van de bestemmingswinst en de kwaliteitsinvestering.

Het planvoornemen voorziet, naast het aanplanten van landschappelijke elementen, in een kwaliteitsinvestering door de sanering van de twee sleufsilo's aan de voorzijde. De inmiddels door de initiatiefnemers op locatie verwijderde mestkelder naast de stierenstal is als kwaliteitsverbetering in de berekening opgenomen. Voor de kippenschuur was het voornemen om deze tijdelijk als paardenstal te gebruiken, maar op korte termijn te slopen. Hiervoor was in de planregels een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen. Echter, het is wenselijk gebleken deze kippenschuur, inmiddels paardenstal, voor langere tijd te gebruiken voor het hobbymatig houden van paarden. Dit is eenduidig in de planstukken doorgevoerd, net als het saneren van de sleufsilo's. De voorwaardelijke sloopverplichting voor de kippenschuur wordt uit de planregels verwijderd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting aangepast zoals aangegeven in paragraaf 8. De voorwaardelijke sloopverplichting voor de kippenschuur wordt uit de planregels verwijderd.

7. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting
Hierin zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Planregels
Het plan wordt vastgesteld ná inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)', waardoor de bepalingen uit deze harmonisatie bij vaststelling van het plan 'Landelijk gebied, herziening Vier Gemalen 9' in de planregels moeten zijn verwerkt. Daarom zijn de volgende aanpassingen aan de planregels doorgevoerd:

Artikel 1 Begripsbepalingen
- Lid 1.6 (aan-huis-verbonden bedrijf) en 1.7 (aan-huis-verbonden beroep) zijn verwijderd.
- Lid 1.13 (agrarisch verwant bedrijf) is aangevuld met: "Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven;"
- Lid "bebouwingscluster" is toegevoegd met de definitie: "vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom."
- Lid "bebouwingsconcentratie" is toegevoegd met de definitie: "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster."
- Lid "bebouwingslint" is toegevoegd met de definitie: "min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom."

- Lid 1.17 definitie ‘bed & breakfast’ wijzigt naar: “een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.”
- Lid “beroep of bedrijf aan huis” is toegevoegd met de definitie: “het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca en seksuele dienstverlening.”
- Lid 1.20 (bijgebouw) is verwijderd.
- Lid 1.21 (bijzondere woonvormen) is verwijderd.
- Lid “bijbehorend bouwwerk” is toegevoegd met de definitie:

  uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

  aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

  aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

  vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

  uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.
- Lid 1.35 definitie ‘bouwperceel’ wijzigt naar: “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;”
- Lid 1.52 definitie ‘hoofdgebouw’ wijzigt naar: “een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;”
- Lid “hobbymatig houden van dieren” is toegevoegd met de definitie: “het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk;”
- Lid “horeca” is toegevoegd met de definitie::

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:
Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:
horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:
horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:
Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

- Lid 1.59 "huishouden" is de laatste zin gewijzigd naar: "Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'."
- Lid "huisvesting in verband met mantelzorg" is toegevoegd met de definitie: "huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning."
- Lid "kampeermiddel" is toegevoegd met de definitie: "tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf."
- Lid "kampeerterrein" is toegevoegd met definitie: "terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen."
- Lid "kernrandzone" is toegevoegd met definitie: "overgangszone van bestaand stedelijk gebied de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies."
- Lid "kleinschalig logeren" is verwijderd.
- Lid "ondergeschikte bouwdelen" is toegevoegd met definitie: "ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen."
- Lid "ondersteunende horeca" is toegevoegd met definitie: "het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie

bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfsgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);"

- Lid "onzelfstandige woonruimte" is toegevoegd met definitie: "woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;"
- Lid "pergola" is toegevoegd met definitie:

  a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
  b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
  c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht

- Lid 1.89 definitie "statische**(binnen)**opslag" wijzigt naar: "(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen;"
- Lid "tiphoogte" is toegevoegd met definitie: "de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;"
- Lid "zelfstandige woonruimte" is toegevoegd met definitie: "woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;"
- Lid "zorgvuldige landschappelijke inpassing" is toegevoegd met definitie: "het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingen of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen."

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 2.6 (de hoogte van een windturbine) en 2.9 (ondergeschikte bouwdelen) zijn verwijderd, aangezien deze onderdelen als begripsbepalingen in artikel 1 zijn opgenomen.

Lid 2.2 wijzigt naar "afstand tot de bouwperceelsgrens" met de bepaling: "tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is."

Lid 2.7 (de inhoud van een bouwwerk) wijzigt de bepaling naar: 'tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;"

Lid "de afstand tussen gebouwen" is toegevoegd met de bepaling: "de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen."

Lid “brutovloeroppervlak van een gebouw” is toegevoegd met de bepaling: “gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.”

Lid “afstand tussen gebouwen” is toegevoegd met de bepaling: “de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;”

Lid “de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk” is toegevoegd met de bepaling: “tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).”

Lid “ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk” is toegevoegd met de bepaling: “vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.“

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden
Artikel 3.4.1 (omgevingsvergunning paardenbak) is de ontbrekende bepaling toegevoegd: “schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;”

Artikel 3.4.2 (omgevingsvergunning bouw zonnepanelen) is verwijderd in verband met de algemene regels uit de harmonisatie ten aanzien van energieopwekking in het buitengebied.

Artikel 4 Bedrijf
Artikel 4.1.1 (algemeen) lid b wordt door wijziging van de begripsbepalingen vervangen door “beroep of bedrijf aan huis”
Artikel 4.1.1 (algemeen) lid “bedrijfswoning(en)” wordt toegevoegd voor de leesbaarheid.

Artikel 4.1.2 onder e (bedrijfswoning) wordt vanwege de harmonisatie aangevuld met:

2. bedrijfswoningen mogen uitsluitend gebruikt worden voor:
    a. wonen, conform de definitie ‘woning’;
    b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 4.2.1 (toegestane bebouwing) wordt de volgende bepaling vanwege de harmonisatie toegevoegd: “ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bedrijfswoning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.”

Artikel 4.2.3 (bedrijfswoning): de goothoogte wordt vanwege de harmonisatie verlaagd naar maximaal 4,5 m.

Artikel 4.2.4 (bijgebouwen bij bedrijfswoning) wijzigt vanwege de harmonisatie naar “bijbehorende bouwwerken” met de volgende bepalingen:

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen: a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak opgericht te worden; b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m2. c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;

d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 15 m;

Artikel 4.2.5 (bedrijfsgebouwen) wijzigt lid c naar: de dakhelling bedraagt **minimaal** 12°;

Artikel 4.2.5 (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde) wijzigt vanwege de harmonisatie naar:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
b. De bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m.
c. Voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
    2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m2.
d. De bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
    1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
    2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning.
e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
    1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning.
    2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.
    3. stapmolens en longeercirkels, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen.
f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
    1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
    2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
    3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.
g. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

Artikel 4.2.7 (ondergronds bouwen) wordt verwijderd, aangezien deze bepaling ten aanzien van ondergronds bouwen door de wijzigingen elders in de bouwregels is geregeld.

Artikel 4.4.1 (omgevingsvergunning m.b.t. herbouw) wordt door de harmonisatie vervangen door:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.7 voor het herbouwen van (een deel van) de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;

b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen;
h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 4.2.3;
j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

Artikel 4.4.4 wordt hernoemd naar **omgevingsvergunning vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing.** De foutieve artikelverwijzing is hersteld.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Grotere inhoud bedrijfswoning in het kader van verduurzaming
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Grotere afstand tussen de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.4 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de bedrijfswoning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dichter op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.6 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden

Artikel 4.5.51 (strijdig gebruik) is lid f (een aan huis verbonden bedrijf) verwijderd, hiervoor geldt een nieuwe aparte gebruiksregel.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een bedrijfswoning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is.
c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
d. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom, of in de vorm van horeca zijn niet toegestaan.

In verband met de harmonisatie is artikel 4.6 ‘Afwijken van de gebruiksregels’ toegevoegd met de bepalingen:

4.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

4.6.2 Afwijken voor huisvesting in afwijking van het begrip ‘woning’ (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de huisvesting vindt plaats in de bestaande (bedrijfs)woning;
b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze 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;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

Artikel 4.8.5 (wijziging naar Wonen) lid b is vanwege de harmonisatie vervangen door:

b. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:

1. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan 150 m2 per woning;
2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan ofwel per m^2 sloop er 0,5 m^3 worden toegevoegd aan de toegelaten inhoud van de woning van 750 m^3 tot een maximum van 900 m^3, ofwel kan per m^2 sloop 0,5 m^2 worden toegevoegd aan de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m^2 tot een maximum van 300 m^2.
3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan;
4. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd.

- lid j is aangevuld met: “de regels van Artikel 26 Wonen van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herijking’ **in samenhang met de regels van artikel 7 van het bestemmingsplan ‘‘Harmonisatie van diverse regelingen (“laaghangend fruit”) van de gemeente Meierijstad** worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- en het volgende lid is toegevoegd: “er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.”

Vanwege de harmonisatie zijn de artikelen 4.8.6 (wijziging naar wonen met recreatieve nevenactiviteiten en 4.8.7 (wijziging t.b.v. wonen met inpandige statische opslag) verwijderd, aangezien hiervoor in de algemene regels bepalingen zijn opgenomen.

<u>Artikel 5 Waarde - Archeologie 3</u>
Artikel 5.4.2 (uitzonderingen) wordt met de volgende aanpassingen gecorrigeerd:

- lid a wijzigt naar: “dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m2;”
- lid e wijzigen naar: bedoeld in 5.4.1 onder **m**

<u>Hoofdstuk 3 (Algemene regels)</u>
Artikel 8.1 wijzigt de aanhef conform de systematiek van de harmonisatie naar: **Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning medewerking verlenen** voor het toestaan […]. De nummering van het artikel is aangepast naar startend vanaf a.

Verbeelding
Het bouwvlak/bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ is voor een betere situering van de bedrijfsloods in geval van mogelijk toekomstige vervangende nieuwbouw enigszins gewijzigd van vorm, maar blijft qua oppervlakte <0,5 ha.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vier Gemalen 9’ op de volgende onderdelen:

Toelichting

1. Hoofdstuk 2 is aangevuld met een nieuwe paragraaf (2.2.1 Het plan) waarin de beoogde en toekomstige situatie van de bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn toegelicht.
2. Hoofdstuk 2 is aangevuld met een toelichting (paragraaf 2.2.3 Compensatie verplichting) op de berekende kwaliteitsverbetering ter onderbouwing van het landschappelijk inpassingsplan.

3. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de toetsing van het planvoornemen aan artikel 3.73 van de IOV aangevuld.

Regels

Artikel 3.1.1 (algemeen) is de bepaling toegevoegd:

- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke elementen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing’

Artikel 3.1.2 (nadere detaillering van de bestemming) is aangevuld met de bepaling:

b landschappelijke elementen

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke elementen. Deze landschappelijke elementen zijn aangeduid en beschreven in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is opgenomen.

Dit houdt in ieder geval in dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing’ de bestemming zich uitsluitend richt op de aanplant, het beheer en instandhouding van de landschappelijke elementen als beschreven in het inpassingsplan. Gebruik van deze gronden anders dan voor de instandhouding van de landschappelijke elementen is niet toegestaan.

Artikel 3.6.4 (Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden) is gewijzigd naar:

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**
- het aanbrengen van verhardingen - het aanleggen van landschapselementen; alsmede, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing’: - het rooien of vellen van houtopstanden; - het aanbrengen van verhardingen	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1 bij de aanduiding omschreven waarden; de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2 onder b bij de aanduiding omschreven doeleinden.

Artikel 4.5.1 (Strijdig gebruik) wordt aangevuld met de bepaling: “het gebruik van meer dan 425 m^2 bedrijfsbebouwing ten behoeven van een grondverzetbedrijf;”

Artikel 4.5.2 (voorwaardelijke verplichting sloop) wordt vervangen door:

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting – kwaliteitsverbetering
Binnen 1 jaar na vaststelling van dit plan dienen de aanwezige sleufsilo’s te zijn gesaneerd.

Verbeelding

1. De verbeelding is aangevuld met de aanduiding ‘overige vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing’ ter aanvullende borging van de instandhouding van de aan te planten landschappelijke elementen langs de westelijke perceelsgrens. Vanwege deze wijziging is het gehele kadastrale perceel van de planlocatie opgenomen binnen de begrenzing van het plangebied.