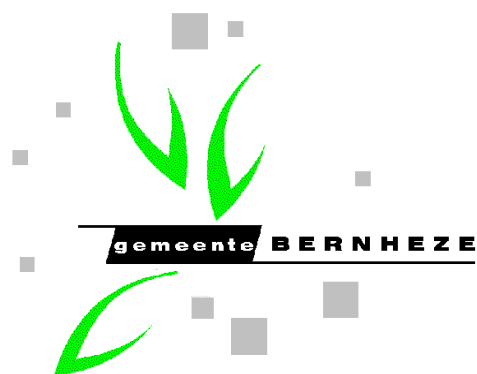




Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Menzel 28, Nistelrode'

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Menzel 28, Nistelrode’

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan ‘**Menzel 28, Nistelrode**’. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 14 juli 2022 tot en met 24 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van de provincie ontvingen wij binnen deze termijn een zienswijze.

Wij ontvingen 1 zienswijze.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankeijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opsomd.

Samenvatting

1. Reclamant vat in haar zienswijze de ontwikkeling samen en zet uiteen welke artikelen uit haar Interim Omgevingsverordening (IOV) van toepassing zijn. Zij merkt op dat uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk blijkt welke op het perceel aanwezige bebouwing overmatig is en welke bebouwing wordt gesloopt.
2. Eveneens blijkt onvoldoende bij welke bedrijfsactiviteiten de bedrijfswoning hoort. Op basis van verleende vergunningen is er op het perceel een kampeerterrein en een zorgboerderij aanwezig. Het plan maakt niet duidelijk in hoeverre er agrarische activiteiten plaatsvinden en welke onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten. De 'varkensstal' roept in dit verband vragen op. Het plan is in strijd met art. 3.69, sub a IOV.
3. Art. 3.9 IOV stelt een kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht bij nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied. Dit moet zijn geborgd in het bestemmingsplan. Er is geen nadere onderbouwing gegeven van de kwaliteitsverbetering in gemeentelijk kader. In het geval met de basisinspanning kan worden volstaan, is het landschappelijke inpassingsplan zoals het bij het ontwerpplan is gevoegd, onvoldoende. Er dient meer aandacht te zijn voor de verbinding met het omliggende landschap door middel van karakteristieke groenelementen en het verdunnen van het bouwvolume.

Reactie

1. Het onderhavig initiatief brengt geen wijziging in de bedrijfsactiviteiten op het perceel. In het concept plan was enkel het perceeldeel waarop de woningen worden voorzien, onderdeel van het plangebied. Het plangebied is destijds uitgebreid met de rest van het perceel (met daarop de bedrijfsactiviteiten en -bebouwing), naar aanleiding van de vooroverlegreactie d.d. 20 mei 2021 (kenmerk: C2279205/ 4891335) die van de provincie is ontvangen. Kort samengevat stond daarin dat als alleen het deel waarop de woningen worden voorzien onderdeel zou zijn van het plangebied, er strikt juridisch gezien 3 bouwpercelen met bijbehorende bouw mogelijkheden zouden ontstaan en dit diende te worden voorkomen. Het opnemen van de rest van het perceel in het plangebied, dient enkel dat doel.
De bedrijfsgebouwen in het plangebied blijven daarom gehandhaafd en het gebruik daarvan blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Enkel de schuur naast de huidige bedrijfswoning zal worden gemoederd. Dit is deels al gebeurd. Er is diensgevolge geen sprake van overmatige bebouwing. Op de hierna opgenomen figuur is per

bedrijfsgebouw aangeduid waar het voor wordt gebruikt. De figuur is ook als bijlage bij deze nota opgenomen.



Het initiatief behelst enkel het nieuwbouwen van de bedrijfswoning, alsmede het toevoegen van een RvR woning. De woningen worden uitgevoerd als een twee-ondereen kap. Voor die woning is bovendien een titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij.

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 4.1) is een afbeelding opgenomen van de bestaande situatie. Op deze afbeelding staan de gebouwen aangegeven met de functie. Per abuis is de oude varkensstal nog als 'varkensstal' aangeduid. Deze is namelijk al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik. In februari 2019 is het gehele veebestand voor het destijds gevestigd bedrijf ingetrokken. Op het perceel is nu een agrarisch bedrijf in de vorm van een zorgboerderij gevestigd, alsmede akkerbouw (mais) activiteiten en een caravanstalling. Op de figuur is te zien dat alle bebouwing, met uitzondering van de schuur naast de huidige bedrijfswoning, in gebruik is voor die functies.

2. De bedrijfswoning is reeds lange tijd legaal aanwezig. Er is daarvoor in 1978 een bouwvergunning verleend. Met onderhavig plan wordt voor wat betreft de bedrijfswoning alleen voorzien in de nieuwbouw daarvan als onderdeel van een tweekapper op de bestaande fundamenteën. Voor wat betreft het gebruik als bedrijfswoning betreft het een bestaande, legale situatie. Voor zover dit bedoeld wordt, kan daarom de noodzakelijkheid van de bedrijfswoning op zich niet meer ter discussie staan. Wel dient er sprake te zijn van bedrijfsactiviteiten. De betreffende activiteiten zijn de reeds aanwezige kampeerterrein en de zorgboerderij. Vanuit de bedrijfswoning kan direct toezicht worden gehouden op deze bedrijfsactiviteiten. Verder is er nog agrarische bedrijvigheid aanwezig in de vorm een akkerbouwbedrijf en een zorgboerderij.

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan was in paragraaf 4.1 abusievelijk een figuur opgenomen van de bestaande situatie waarin een van de gebouwen werd aangeduid als 'varkensstal'. Dit betreft een oudere situatietekening en is niet de juiste. De figuur is vervangen door de in deze nota opgenomen figuur.

3. In de gemeente Bernheze is de Beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap van kracht. Deze beleidsregel gaat uit van een categorie indeling op basis waarvan de inspanning van de benodigde kwaliteitsverbetering kan worden bepaald voor ontwikkelingen in het buitengebied. De onderhavige ontwikkeling kan worden gebracht in categorie 1 om de volgende reden. Zowel de herbouw van een woning als het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning vallen afzonderlijk in categorie 1. Wij zijn echter van mening dat in dit geval de gehele ontwikkeling binnen categorie 1 kan worden geplaatst, omdat de bedrijfswoning met de RvR woning uitgevoerd wordt als een tweekapper. De nieuwbouw van de beide woningen plaatsvindt op de bestaande fundamenteën van de huidige bedrijfswoning, zodat de ruimtelijke impact en uitstraling gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. Een landschappelijk inpassingsplan achten wij daarom voldoende.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n)
'Menzel 28, Nistelrode.'

Toelichting

- In de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan (paragraaf 4.1) wordt de op de afbeelding opgenomen benaming 'varkensstal' aangepast aan de huidige functie.
- In de toelichting wordt nader onderbouwd dat het een categorie 1 ontwikkeling betreft in het kader van het beleid kwaliteitsverbetering landschap.

Planregels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen