

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Boxtelseweg 34' te Schijndel

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Boxtelseweg 34' te Schijndel. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het planologisch saneren van een voormalige intensieve veehouderij (varkens), en tevens ruimte te bieden voor een stukadoors- en afbouwbedrijf met statische opslag en het hobbymatig houden van paarden, door middel van het omzetten van een voormalige stal (436 m²) naar opslag en werkplaats voor het stukadoors- en afbouwbedrijf (nu in bestaande garage, 95,8 m²), in de provinciale structuur Groenblauwe mantel met cultuurhistorische waarden.

De voormalige stal wordt ten behoeve van deze ontwikkeling verbouwd en verkleind naar 400 m². Een deel van de loods wordt beoogd voor statische opslag ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Een ander bestaand bijgebouw (50 m²) is reeds in gebruik als paardenstal.

De huidige bestemming op het perceel betreft Wonen en Agrarisch (met functieaanduiding IV op de voormalige stal); de planologische wijziging ziet op de wijziging naar een woonbestemming met mogelijkheid om de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) te gebruiken voor het stukadoors- en afbouwbedrijf, statische opslag, en hobbymatig houden van paarden; de vigerende woonbestemming met bijgebouwen wijzigt niet.

Datum

29 mei 2020

Ons kenmerk

C2262227/4704967

Uw kenmerk

–

Contactpersoon

mw. H. Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 06

Email

hcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

–

Er wordt een nieuwe bebouwing toegevoegd cq. opgericht.
Bestaand voormalig stalgebouw wordt verkleind met 36 m2.
Het zuidelijk en zuidwestelijk deel van het perceel ligt in Natuurnetwerk Brabant (NNB); op korte afstand is een grotere eenheid NNB gelegen. Dit deel van het perceel had en houdt de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur; hier vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Datum

29 mei 2020

Ons kenmerk

C2262227/4704967

Over het algemeen is het provinciaal beleid redelijk in het bestemmingsplan vertaald.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Het planologisch saneren van een voormalig IV-bedrijf in een dergelijke directe nabijheid van NNB achten wij een positieve ontwikkeling. De nieuwe functie (of combinatie van functies) lijkt ons naar aard en omvang op deze locatie ook voorstelbaar. Ten aanzien van de onderbouwing van het plan hebben wij evenwel enige opmerkingen.

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied (IOV art. 3.73)

De onderbouwing betrekking tot hoe de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van IOV art. 3.73 is ons inziens mager. Zo ontbreekt de gebiedsgerichte benadering. In de toelichting wordt gesproken over een beperkte uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten; het toevoegen van 400 m2 voor VAB-doeleinden ten opzichte van wat nu binnen de woonbestemming is geregeld, is ons inziens niet direct beperkt te noemen. Wij verzoeken dan ook de toelichting hieromtrent aan te scherpen.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant (IOV art. 3.16)

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het NNB. De daadwerkelijke ruimtelijke ontwikkeling van de omschakeling ligt buiten de begrenzing van het NNB. Bij de ontwikkeling dient wel rekening worden gehouden met de nabijheid van de NNB. Onderliggend plan voorziet nu niet in een motivering ten aanzien van die externe werking. Omdat met het plan een IV-bedrijf wordt gesaneerd, zijn voor deze motivering ons inziens geen grote problemen te verwachten.

Met de ontwikkeling wordt tevens voorzien in het gebruik ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Niet dat het plan daarin voorziet, echter

willen we nog wel meegeven dat het niet toegestaan is om binnen het NNB een paardenbak op te richten.

Wij verzoek dan ook op deze punten een nadere onderbouwing cq. verwerking daarvan in onderliggend plan.

Datum

29 mei 2020

Ons kenmerk

C2262227/4704967

Kwaliteitsverbetering van het landschap (IOV art. 3.9)

Binnen het regionaal afsprakenkader voor de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap (Noordoost) valt deze ontwikkeling in categorie 2. Het plan dient daarmee te voorzien in een goede landschappelijke inpassing, die gebaseerd is op een goede analyse van het landschap. In het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het is echter niet voldoende duidelijk hoe vanuit de visie op het landschap, vanuit de kenmerken en kwaliteiten daarvan, tot het inpassingsplan is gekomen. Zo kan men zich afvragen af of de keuze voor de Japanse sierkers niet eerder bij de gewone inrichting van het perceel hoort, dan aansluit bij het landschap.

Bij het inpassingsplan is nu een berekening toegevoegd. Op basis van het regionaal afsprakenkader is dit niet noodzakelijk of vereist, maar we willen er desondanks toch enkele opmerkingen bij plaatsen:

in de berekening wordt het afwaarderen van een strook groen (bestemming Agrarisch naar Groen) hier volledig ingezet als kosten voor de kwaliteitsverbetering. Dat is ons inziens niet juist. De bestemming Groen dient als waarde meegenomen worden in de berekening van het verschil in huidige en toekomstige waarde. In dit specifieke geval regelt een gebiedsaanduiding in het huidige bestemmingsplan bovendien ook al de bescherming van betreffende strook. Ook is het meenemen van beheerkosten van reeds bestaand groen niet in lijn met de gangbare praktijk.

Wij verzoeken dan ook deze punten nader te onderbouwen cq. aan te passen in het plan.

Het terugleggen van de voorgevel van de huidige stal tot achter de voorgevelrooilijn van de woning achten wij hier in dit kader overigens een goede maatregel.

Conclusie

We verzoeken u om de hierboven genoemde onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de interim Omgevingsverordening aan te passen.

Datum

29 mei 2020

Ons kenmerk

C2262227/4704967

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij uiteraard graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.