



Notitie beantwoording zienswijzen

Landelijk gebied, herziening Boxtelseweg 10
Schijndel

College B&W 19 december 2023

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
1. Zienswijze provincie Noord-Brabant	4
Beantwoording:	5
7. (Ambtelijke) wijzigingen	6
Wijzigingen op basis van zienswijzen	6
8. Conclusie en advies	8
Advies	8

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft jaren een geitenhouderij geëxploiteerd, met als nevenactiviteit een zorgboerderij. Besloten is om zich helemaal te richten op de zorgactiviteit. Hier hoort een passende herbestemming bij in de vorm van 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming wordt maximaal 1.200m² aan bedrijfsbebouwing toestaan. De maatschappelijke bestemming zelf ziet toe op dagbesteding en drie 24-uurs zorgunits.

Het ontwerp 'Landelijk gebied, herziening Buxtelseweg 10' heeft tot en met 28 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen ingediend.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 juli 2023 gepubliceerd in het de Staatscourant en het gemeentebblad. Het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 18 juli 2023 tot en met 28 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Veghel. Het plan was ook digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verder toegezonden aan provincie en het waterschap, op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (brief d.d. 10 augustus 2023).

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn voor 28 augustus 2023 ontvangen en dus tijdig ingediend. Een zienswijze mag verder door een ieder worden ingediend, het is niet nodig om te beoordelen of sprake is van een belanghebbende.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Zienswijze provincie Noord-Brabant

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De keuze voor de wijze waarop de investering ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingericht, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. Hiervoor kan gemeentelijk beleid gebruikt worden. Het dient echter logisch en helder te zijn wat de inhoud is van de kwaliteitsverbetering. Tevens zal voor de kwaliteitsverbetering concreet benoemd dienen te worden om welke bedragen het gaat en met soorten, plantomvang, oppervlakten, lengtes en breedtes. Een inpassingsplan dient duidelijk en handhaafbaar te zijn. Deze elementen ontbreken op dit moment in het plan.

2. Ontwikkelingsrichting van het gebied

Een vestiging van een niet agrarische activiteit moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze ontwikkelingsrichting en hoe deze functie past in de omgeving is in de toelichting van het plan onvoldoende opgenomen.

Daarnaast is opgemerkt dat er een stal wordt opgericht binnen de bestemming 'Groen'. Hierover wordt niets geregeld in het plan zelf. Vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is dit niet wenselijk.

3. Cultuurhistorisch waardevol gebied

De planlocatie is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. In artikel 3.29 IOV is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op een cultuurhistorisch waardevol gebied strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van deze waarden. In de toelichting, regels en op de verbeelding is geen aandacht besteed aan deze zonering.

4. Waterwingebied

De planlocatie ligt in een Waterwingebied. In artikel 3.10 IOV is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op een Waterwingebied strekt tot de instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening. In de toelichting, regels en op de verbeelding wordt hieraan geen aandacht besteed.

5. Boringsvrije zone

De planlocatie ligt in een Boringsvrije zone. In artikel 3.12 IOV is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op een Boringsvrije zone strekt tot het behoud van de weerstand biedende bodemlagen en regels stelt die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. In de toelichting, regels en op de verbeelding wordt hieraan geen aandacht besteed. Dit is wel verplicht.

Beantwoording:

Punt 1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het aangemelde voorontwerp bestemmingsplan was deze berekening van de tegenprestatie niet opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is deze wel opgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Punt 2. Ontwikkelingsrichting van het gebied

Het klopt dat de ontwikkelingsrichting te weinig aandacht heeft gekregen in de toelichting. In de visie Buitengebied in ontwikkeling is over deze bebouwingsconcentratie aangegeven dat het gaat om met uiteenlopende functies. Dit gegeven biedt mogelijkheden nieuwe economische functies. Deze functies worden zoveel mogelijk beperkt in het hergebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Daar is in dit geval sprake van. De uitstraling van de voorgenomen ontwikkeling past bij het karakter van het bebouwingscluster. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Het plangebied wordt goed ontsloten door de ligging aan een provinciale weg. De beoogde functie van het perceel kan beschouwd worden een combinatie van diverse complementaire, elkaar aanvullende functies.

De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Schuilstal

Het is een omissie te stellen dat de stal wordt opgericht binnen de bestemming 'Groen'. Het gaat hier om een al jaren aanwezige schuilstal gelegen buiten het plangebied. Daarnaast gaat het om de bestemming 'Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een schuilstal op te richten buiten het bouwvlak. Het moet dan gaan om een zone aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' mogelijk te maken. Hiervan is sprake. In de toelichting zal hiervoor een passage worden opgenomen.

De zienswijze geeft een gedeeltelijke aanleiding tot aanpassing van het plan.

Punt 3. Cultuurhistorisch waardevol gebied

De toetsing aan de cultuurhistorische waarden vindt plaats in paragraaf 4.8. Er wordt een korte verwijzing naar deze paragraaf opgenomen bij de toets aan het provinciaal beleid in paragraaf 3.1. In paragraaf 5.3 wordt ook ingegaan op de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' die zijn opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Punt 4 en 6 Waterwingebied en Boringsvrije zone

De locatie is volgens onze informatie niet gelegen in een waterwingebied. Die is wel aanwezig ten zuidwesten van de onderhavige locatie, op een afstand van ongeveer 800m¹. Wel is er sprake van een boringsvrije zone. Via de direct regels in de verordening is er bij de aangegeven diepte het noodzakelijk een melding te doen bij het bevoegde gezag.

De zienswijze voor wat betreft het Waterwingebied geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. Voor de boringsvrijezone wordt een aanvullende toelichting opgenomen.

7. (Ambtelijke) wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan het college wordt aangeboden. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde wijzigingen.

Wijzigingen op basis van zienswijzen

Toelichting

ontwikkelingsrichting

Paragraaf 3.1.3. wordt aangevuld met de ontwikkelingsrichting van het gebied. De omgeving kenmerkt zich als bebouwingscluster in een reeds gevarieerd lint met uiteenlopende functies. Dit gegeven biedt mogelijkheden voor nieuwe economische functies. Daar waar dit passend is zoveel mogelijk middels het hergebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Daar is in dit geval sprake van. De uitstraling van de voorgenomen ontwikkeling past bij het karakter van het bebouwingscluster. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Het plangebied wordt goed ontsloten door de ligging aan een provinciale weg. De beoogde functie van het perceel kan beschouwd worden als een combinatie van diverse complementaire, elkaar aanvullende functies.

Schuilstal

Voor wat betreft de schuilstal wordt in paragraaf 3.1.3 de volgende passage toegevoegd. 'Binnen het plangebied is een bestaande dierenweide met schuilstal (30 m²) aanwezig. Deze blijft behouden in de beoogde situatie om in het kader van dierenwelzijn de hobbymatig te houden dieren een veilige schuilgelegenheid te kunnen bieden bij slecht weer of hitte. De schuilstal is gesitueerd binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap', echter buiten het bouwvlak. De schuilstal is zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie bijlage) en in overeenstemming met de regels over schuilgelegenheden voor dieren die de gemeente Meierijstad heeft opgenomen in het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'.

Cultuurhistorische waarden

De toetsing aan de cultuurhistorische waarden vindt plaats in paragraaf 4.8. Er wordt een korte verwijzing naar deze paragraaf opgenomen bij de toets aan het provinciaal beleid in paragraaf 3.1. In paragraaf 5.3 wordt ook

ingegaan op de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' die zijn opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

Boringsvrije zone

In paragraaf 3.1 is hiervoor een (aanvullende) passage opgenomen.

'De planlocatie ligt binnen een Boringsvrije zone. Het perceel is namelijk gelegen in de rand van de boringsvrije zone (80 meter) rond de waterwinning Schijndel (Langstraat). In deze zone dient de beschermende kleilaag in de bodem, met het oog op de drinkwaterwinning, behouden te blijven. Deze bevindt zich op grote diepte. Het plan ziet niet op werkzaamheden waarbij de beschermende kleilaag aangetast wordt. De aanduiding boringsvrije zone is dan ook niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. In artikel 3.12 lov is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op een Boringsvrije zone strekt tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen en regels stelt die het risico op schade aan de bodem en het daarin bevindende grondwater voorkomen. De verbeelding van het plangebied is hiertoe voorzien van de dubbelbestemming 'Milieuzone – Boringsvrije zone'. In de planregels is in artikel 9 een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken/werkzaamheden voor boringen en grondwerkzaamheden dieper dan 10 m.'

8. Conclusie en advies

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het herzieningsplan 'Landelijk gebied, herziening Buxtelseweg 10'.

Advies

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beschreven aanpassingen en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied herziening Buxtelseweg 10 te Schijndel gewijzigd vast te stellen.