



Notitie beantwoording zienswijzen

Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46
Schijndel

College B&W 12 maart 2024

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
2. Zienswijze reclamant 1	6
Beantwoording	6
1. Zienswijze reclamant 2	7
Beantwoording	7
7. (Ambtelijke) wijzigingen	8
Wijzigingen op basis van zienswijzen	8
Wijzigingen ambtshalve	8
Inpassingsplan	10
8. Conclusie en advies	11
Advies	11

1. Inleiding

Na beëindiging van het agrarisch bedrijf, sanering van de varkenshouderij en sloop van varkensstallen, is voor de continuering van het feitelijk gebruik als burgerwoning, een passende herbestemming noodzakelijk.

Het ontwerp 'Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46' heeft tot en met 18 januari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen ingediend.

Nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen is de boerderij Borne 46 te Schijndel verkocht. De nieuwe eigenaar wil de boerderij niet meer splitsen in 2 zelfstandige wooneenheden, maar verbouwen tot één woning en als zodanig ook gebruiken). Hierop is het voorliggende wijzigingsplan aangepast.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 december 2020 gepubliceerd in het de Staatscourant en het gemeenteblad. Het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 7 december 2020 tot en met 18 januari 2021 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 eenieder 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.

Gezien de beperkte aanpassing van het wijzigingsplan, waarbij juist de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkter worden, achten wij het niet noodzakelijk opnieuw een ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage te leggen. De zienswijzen zullen betrokken worden bij de vaststelling van het plan zodat derden met de voorgenomen aanpassing van het plan niet in hun belangen worden geschaad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (brief d.d. 14 januari 2021);
2. Reclamant 1, brief 23 december 2020;
3. Reclamant 2, brief 14 januari 2021.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn voor 18 januari 2021 ontvangen en dus tijdig ingediend. Een zienswijze mag verder door eenieder worden ingediend, het is niet nodig om te beoordelen of sprake is van een belanghebbende. Desalniettemin zijn beide reclamanten belanghebbend bij het besluit.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen zienswijzen. Als een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het wijzigingsplan 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 wijzigingsplangegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Zienswijze provincie Noord-Brabant

1. Afwijkende regels wonen

Voor een splitsing van een woning in het buitengebied dient er sprake te zijn van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk. Dat hiervan sprake is wordt niet ter discussie gesteld, maar er is onvoldoende inzicht in welke aspecten cultuurhistorisch waardevol zijn en welke waarden hersteld dan wel gereconstrueerd worden. Graag wordt een nadere beschrijving van de wijze waarop de splitsing bijdraagt aan het behoud van de het pand. (Interim Omgevingsverordening, IOV artikel 3.68, onder b).

2. Cultuurhistorische waarden

In het plan wordt geen inzicht gegeven in welke cultuurhistorische waarden er in het gebied worden behouden en hersteld. De nadere beschrijving kan hierin inzicht geven (IOV, artikel 3.9).

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om te verzekeren dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden, dient de landschappelijke inpassing opgenomen te worden als bijlage bij de regels. Dat is niet gebeurd; daarmee is de landschappelijke inpassing niet goed geborgd.

In de landschappelijke inpassing ontbreekt ook de beschrijving van de cultuurhistorische waarde(n) van het pand. Bij de inrichting van het toekomstig perceel dient hiermee rekening te worden gehouden. Ook ontbreekt de daadwerkelijke inrichting van het perceel na de beoogde splitsing en tot slot kan niet worden beoordeeld of voldoende rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.

4. Algemene opmerkingen

- 1) In de landschappelijke inpassing wordt gesproken over een bestemmingsvlak van 4.300m². In de toelichting wordt gesproken over 3.000m². Op basis van de verbeelding bedraagt deze 3.360m²;
- 2) In de landschappelijke inpassing wordt voorgesteld om de populieren te behouden en te versterken. Een deel daarvan is in een bestemming opgenomen. Een groot gedeelte niet. Hiervoor moet nog een bestemming worden opgenomen;
- 3) Aan de opgenomen bestemming 'Groen - landschapselement' zijn geen regels verbonden. Deze bestemming komt niet in het wijzigingsplan en niet in het moederplan voor;
- 4) De 'specifieke bouwaanduiding - 1' is niet opgenomen in de regels;
- 5) Voor de afstanden in het kader van de bedrijven- en milieuzonering wordt in de toelichting gerekend van bebouwing tot aan bebouwing. Formeel dient te worden gerekend vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen';
- 6) Op pagina 76 van de toelichting wordt gesproken over het beleidskader rondom geitenhouderijen. Aangegeven wordt dat het geen toevoeging van een gevoelige functie betreft en daarmee voldoet. Dit argument is niet juist, aangezien een extra woning wordt toegevoegd, en dit een gevoelige functie is.

Beantwoording:

Punt 1. Afwijkende regels wonen

Nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen is de boerderij Borne 46 te Schijndel verkocht. De nieuwe eigenaar wil de boerderij niet meer splitsen in 2 zelfstandige wooneenheden, maar verbouwen tot één woning en als zodanig ook gebruiken. Hierop is het voorliggende wijzigingsplan aangepast. Met de sloop van de bestaande boerderij en volledige nieuwbouw gaan de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand verloren. Daarmee komt de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' te vervallen. Aan de hand van het advies van het Monumentenhuis en een beoordeling door de monumentencommissie is door de gecombineerde commissie van monumenten en welstand op 10 februari 2022 komen vast te staan dat de langgevelboerderij te slecht is om deze te renoveren.

De gewijzigde situatie geeft aanleiding om aanpassing van het plan. De zienswijze is na de aanpassing niet meer aan de orde. Er is geen sprake meer van behoud van cultuurhistorische bebouwing.

Punt 2. Cultuurhistorische waarden. De langgevelboerderij wordt niet langer meer gesplitst.

Op dezelfde plaats wordt een nieuwe langgevelboerderij gebouwd die geheel als woonruimte wordt gebruikt/ ingericht. Qua ensemble (erf en woning) blijft de historische waarde beleefbaar. In de toelichting is dit verder uitgewerkt onder het thema cultuurhistorische waarden. Deze waarden worden ook benoemd in de planregels.

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

Punt 3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het wijzigingsplan zodanig dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na herbouw van het pand wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het inpassingsplan wat is opgenomen in het wijzigingsplan. Dit komt ook de cultuurhistorische waarden ten goede.

In het plan worden de bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen geborgd door de bestemming 'Wetgevingzone – omgevingsvergunning landschapselement'. Het gaat om de populieren beplanting rondom de boerderij Borne 46 zoals deze is opgenomen in het landschapsplan. Borging daarvan vindt plaats door middel van een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan. Het landschapsplan is akkoord bevonden door de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen.

Punt 4.

- 1) In het landschappelijke inpassingsplan wordt gesproken over een bouwblok van 4.300m². Dit betreft een verschrijving. Het gaat om een bestemmingsvlak. Dit vlak heeft een omvang van 3.479m². Dit wordt aangepast in zowel de toelichting als het landschapsplan;
- 2) De zone is opgenomen met de bestemming agrarisch – Kleinschalig landschap. Daarbij is eveneens een aanduiding opgenomen 'wetgevingzone – omgevingsvergunning landschapselement';
- 3) Terecht wordt opgemerkt dat aan de opgenomen bestemming 'Groen-landschapselement' geen regels zijn verbonden en dat deze niet voorkomt in het wijzigingsplan en het moederplan. De verbeelding wordt hierop aangepast (agrarisch met waarden – kleinschalig landschap);
- 4) De specifieke bouwaanduiding - 1 is door de aanpassing van het plan niet meer noodzakelijk;

- 5) De toelichting wordt aangepast in die zin dat wordt gerekend vanaf het bestemmingsvlak wonen tot aan de bebouwing van het agrarisch bedrijf. Het planvoornemen voorziet echter in één bouwvlak waarbij impliciet wordt vastgelegd dat herbouw uitsluitend daar kan plaatsvinden. Een toekomstige planologische belemmering wordt daarmee voorkomen;
- 6) De toelichting in het bestemmingsplan wordt aangepast. Toevoeging van een woning is een gevoelige functie. In dit geval blijft de situatie hetzelfde en is en blijft er sprake van één woning. Zie ook de beantwoording onder paragraaf 2.

De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Zienswijze reclamant 1

Het huidige pand bevindt zich op geringe afstand van het bedrijf (48m¹). Dit zou betekenen dat er geen vee kan worden ondergebracht, omdat dit binnen de 50m¹ hindercirkel voor geluid en geur zou plaatsvinden. Verder is door R&S advies, het aantal melkkoeien (156 stuks), jongvee en vleeskalveren opgenomen. Het aantal melkkoeien is onjuist en bedraagt 174.

De extra woning levert naar verwachting problemen op en de vrees is dat de nieuwe bewoners van het pand bezwaren zullen maken tegen elke uitbreiding of wijziging van het bedrijf. Het is mogelijk dat de bedrijfsvoering in de toekomst zal worden beperkt, zodanig dat bedrijfsvoering onmogelijk wordt.

Beantwoording

De stelling van appellant dat hij nu al geen vee kan onderbrengen aangezien er al binnen 50 meter een woning staat, is niet correct omdat de 28 stuks jongvee die vergund zijn in de betreffende stal 5, ondanks dat niet voldaan wordt aan de aan te houden afstand, daar gewoon ondergebracht mogen worden. Het betreft hier een bestaand en dus vergund recht (Zie artikel 3 lid 3 Wet geurhinder en veehouderij).

Daarnaast stelt appellant dat zijn bedrijfsvoering in de toekomst beperkt zal worden of zelfs onmogelijk wordt. Dit is niet correct omdat enerzijds de tweede wooneenheid buiten de aan te houden afstand van 50 meter zou worden gerealiseerd. Dit is nu, in verband met de gewijzigde plannen, niet meer aan de orde. Anderzijds omdat er zowel in de betreffende stal 5 (door bijvoorbeeld het verplaatsen van de 28 stuks jongvee) als in de zuidoosthoek van het bouwblok nog meer dan voldoende mogelijkheden zijn om de bedrijfsvoering te wijzigen en uit te breiden.

Dit geldt eveneens voor het aspect geluid. Het pand is en blijft in zijn geheel een te toetsten object. De inrichting moet zowel in de huidige als toekomstige situatie blijven voldoen aan de geluidswaarden. Hierbij wordt, voor wat betreft geur en geluid, verwezen naar het volgende punt onder 3.

Het aantal genoemde melkkoeien wordt verwijderd. Deze doen niet ter zake wanneer het gaat om de hindercirkel, zijnde een vaste afstand.

De zienswijze geeft aanleiding om het plan voor wat betreft het aantal melkkoeien aan te passen.

3. Zienswijze reclamant 2

Door reclamant wordt namens de cliënt aangegeven dat deze op zich geen probleem heeft met de voorgestelde bestemmingswijziging. Wel maakt deze zich zorgen over mogelijke beperkingen voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsvoering. De dichtstbijzijnde afstand van woning tot stal bedraagt nu 50m¹. Verzocht wordt om expliciet vast te leggen dat bouwen op een kortere afstand niet mogelijk is.

Beantwoording

Het voornemen bestaat niet langer meer uit een boerderijsplitsing. Vanuit dat oogpunt, evenals het feit dat het woongedeelte van de huidige bedrijfswoning Borne 46 in het deel van de langgevelboerderij is gevestigd dat het dichtst bij Borne 50 ligt, verandert er niets aan de toegestane afstand tot Borne 50. Dit zou ook niet het geval zijn bij de eerdere voorgenomen splitsing. Dit geldt voor het aspect geur als ook het geluid. Zie hierna onder de kopjes geur en geluid. De omzetting naar burgerwoning heeft ook daarbij geen invloed op de inrichting Borne 50. De belemmering blijft dus hetzelfde; de status van de woning wijzigt niet.

De zorg die hier geuit wordt, is dat een eventuele herbouw van de woning dichterbij zou kunnen plaatsvinden. Dit is milieutechnisch voor het aspect geur echter nu al niet mogelijk maar zal voor de volledigheid ook, door het opnemen van het eerdergenoemde, bouwvlak, worden opgenomen in de planregels.

Door specifiek een bouwvlak over de boerderij te leggen en door artikel 26.2.7 van het bestemmingsplan niet van toepassing te verklaren kan er niet binnen de regels van het bestemmingsplan op kortere afstand worden gebouwd. Een nieuwe ruimtelijke procedure zal doorlopen moeten worden als men dichterbij zou willen bouwen, waarbij alle milieuaspecten uitvoerig onderzocht moeten worden.

Geur

De belemmering blijft hetzelfde, de status van de woning ten opzichte van de veehouderij wijzigt namelijk niet; het gaat om een voormalige bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf dat op of na 19 maart 2000 is opgehouden. Hiermee is en blijft een vaste afstand van 50 meter gelden (artikel 3 lid 2 en 3 Wgv). Het bedrijf aan de Borne 50 wordt door de nieuwe situatie (één voormalige bedrijfswoning) niet (verder) in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Dit geldt tevens voor de tuin. Ook al voldoet de situatie momenteel niet (aan de vaste afstand van 50 meter), het is en blijft een reeds vergunde situatie (vergund recht voor de veehouder).

Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat er gelegenheid is om een geluidluwe buitenruimte te creëren. Er is ten noorden van Borne 46 namelijk gelegenheid om een geluidluwe ruimte in te richten waar men buiten kan verblijven. Daarbij treedt de langgevelboerderij op als afschermend gebouw voor potentiële geluidbelasting vanaf Borne 50.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. (Ambtelijke) wijzigingen

Het ontwerpwijzigingsplan is aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpwijzigingsplan 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

- 1) Het aantal genoemde melkkoeien wordt niet meer genoemd in de toelichting. Dit aantal is (ruimtelijk) niet relevant.
- 2) De toelichting wordt aangepast in die zin dat voor wat betreft bedrijven en milieuzonering wordt gerekend vanaf het bestemmingsvlak wonen tot aan de bebouwing. Figuur 25 wordt hierop aangepast.
- 3) De toelichting wordt voor wat betreft het afwegingskader geitenhouderijen aangepast. De toevoeging van een woning is een gevoelige functie.

Regels

Artikel 3 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

1. Binnen 1 jaar na herbouw van de boerderij aan de Borne 46 dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 van de regels.
2. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Wijzigingen ambtshalve

Toelichting

Algemeen

In de toelichting zijn tekstuele correcties en redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Deze hebben met name betrekking op het gedeelte van de samenvatting. De belangrijkste heeft betrekking op het feit dat de boerderij Borne 46 niet langer meer wordt gesplitst, maar wordt verbouwd tot één woning met een inhoud van maximaal 2.230m³.

Landschappelijke inpassing

Verder wordt er in de landschappelijke inpassing gesproken over een bouwblok van 4.300m². Dit is een omissie. Zowel in de toelichting als het landschapsplan wordt dit aangepast naar 3.479m².

Regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk gebied” (NL.IMRO.0844.BPLandelijkgebied-VG01) van de gemeente Schijndel van toepassing, als mede de regels van het op 24 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk gebied, herijking” (NL.IMRO.0844.BPLGHerijking2015-VG01).

Artikel 2 Begripsbepaling

Plan: Het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijzigingsplan, Borne 46" van de gemeente Meierijstad, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BGS000WP0012020W-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 4.4.9 onder lid 1 (herijking) komt te vervallen alsmede artikel 26.8.1 wijziging t.b.v. woningsplitsing (herijking). Zie ook onder kopje verbeelding onder punt 6.

Toevoeging artikel XXX Oprichting gebouwen, bouwwerken, aan- en bijgebouwen

- 1) Er mogen geen (gevoelige) gebouwen worden opgericht, op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf gevestigd te Borne 50 dan de al bestaande afstand van de bebouwing tot het agrarisch bedrijf;
- 2) Aan het hoofdgebouw mag niet worden aan- en bijgebouwd wanneer dit op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf gevestigd te Borne 50 zal plaatsvinden dan de reeds bestaande bebouwing tot het agrarisch bedrijf is gevestigd;
- 3) Er mogen geen bouwwerken worden opgericht die geur- en/of geluidsgevoelig zijn op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf gevestigd te Borne 50 dan de al bestaande afstand van de bebouwing tot het agrarisch bedrijf;
- 4) Het bestaande bijgebouw mag niet in gebruik worden genomen voor een geur- en/of geluidsgevoelige functie.

Artikel 26.2.7 Herbouw (landelijk gebied, herijking) is niet van toepassing en komt voor dit plan te vervallen. Het gaat daarbij om de volgende regeling:

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

1. *de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de woning;*
2. *de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;*
3. *de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, half vrijstaand of aaneen gebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).'*

Verbeelding

De verbeelding is op een aantal specifieke onderdelen aangepast. Het gaat daarbij om de navolgende zaken:

1. De bestemming is Agrarisch met waarden komt te vervallen. Dit wordt gewijzigd in Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap.
2. De bestemming Groen - Landschapselement is komen te vervallen. Dient in overeenstemming te zijn met het zogenaamde moederplan 'Landelijk Gebied';
3. De gronden, waar nu per abuis de bestemming 'Groen - Landschapselement' is toegekend, worden gewijzigd in 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap';
4. Binnen de begrenzing van de bestemming 'Groen - Landschapselement', zoals onjuist ingetekend, maar alleen daar, moet de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning landschapselementen' worden gelegd;
5. De gebiedsaanduiding onder 4. is ook gelegd binnen de bestemmingsvlakken 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'. Dit wordt gecorrigeerd;

6. De dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' komt te vervallen. Het pand wordt gesloopt en herbouwd. Van cultuurhistorische waarde is dan geen sprake meer. De splitsingsmogelijkheid komt daarmee te vervallen;
7. De gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentraties' wordt ook gelegd op de gronden die gecorrigeerd worden bestemd tot 'Agrarisch met waarde - Kleinschalig landschap' met de aanduiding 'landschapselement';
8. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' komt te vervallen.

Inpassingsplan

Het huidige landschapsplan spreekt nog over de splitsing van de langgevelboerderij. Zoals al aangegeven is dat niet meer van toepassing. Dit heeft geen invloed op het bijgevoegde plan dan wel landschappelijke inpassing. Wel zijn er kleine aanpassingen doorgevoerd voor wat de soortkeuzes. Het gaat daarbij om Ratelpopulieren (minder worteldruk) en Zwarte populieren, die streekeigen zijn en een hoge cultuurhistorische en ecologische waarden hebben. De plantafstand is daarbij maximaal 10m1.

8. Conclusie en advies

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46'.

In het definitieve wijzigingsplan is opgenomen:

1. Wijzigen van de agrarische bestemming naar 'wonen';
2. Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – bouwvlak woonboerderij'.

Advies

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beschreven aanpassingen en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied wijzigingsplan Borne 46 te Schijndel gewijzigd vast te stellen.