



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad’

College B&W 26 juli 2022
Gemeenteraad 29 september 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	5
3. Zienswijzen	5
4. De ontvankelijkheid	5
5. Leeswijzer	5
6. Reactie op de zienswijzen	6
7. Ambtelijke wijzigingen	6
8. Conclusie en advies	28

1. Inleiding

Onderhavig Ontwikkelplan betreft een partiele herziening voor 25 initiatieven in het Buitengebied van Meierijstad. In onderstaande tabel worden de initiatieven kort beschreven

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Diverse agrarische ontwikkelingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen en arbeidsmigranten.
2.	Bolstweg 12/12a	Toevoegen van de aanduiding twee-aaneen (ambtshalve correctie).
3.	Bus 10	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.
4.	Bus 16	Wijziging van Wonen naar Bedrijf en het toevoegen van een extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.
5.	De Horstjens 12	Splitsing van de woonboerderij.
6.	Gemondseweg 41	Corrigeren van de oorspronkelijke woonbestemming.
7.	Heikampenweg 12	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.
8.	Hoeves 3	Toevoegen functieaanduiding voor een kleinschalige meubelmakerij binnen een woonbestemming.
9.	Hoogstraat 27	Kleine vormwijziging van het bouwvlak en het bestemmingsvlak Bedrijf.
10.	Hulst 1	Uitbreiding van het bouwvlak en het toevoegen van een differentiatievak voor teeltondersteunende voorzieningen.
11.	Kremselen 7	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.

12.	Leinserondweg 24-24a	Wijziging Agrarisch naar Wonen.
13.	Liempdseweg 24	Wijziging Agrarisch naar Recreatie.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Kleine uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bijgebouwen.
15.	Ollandseweg 143	Kleine vormwijziging van het bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van een mantelzorgwoning (ambtshalve correctie).
16.	Pater Visserlaan 16	Wijziging Agrarisch naar Wonen (incl bedrijf aan huis).
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Diverse agrarische ontwikkelingen ten behoeve van een boomkwekerij.
18.	Rijtvenweg 3a	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van statische opslag.
19.	Rooiseweg 17	Wijziging Bedrijf naar Wonen (inclusief Bed&Breakfast).
20.	Schrijvershoef 11-11a	Legalisering van bedrijfsactiviteiten en herbouw van de woning.
21.	Sweenslag 20	Legalisering van bestaande bijgebouwen ten behoeve van een dierenartspraktijk binnen de bestemming Wonen.
22.	Villenbraken 18	Agrarisch naar Wonen-vab.
23.	Veluwe 15	Kleine ambtshalve correctie voor het toestaan van een grote inhoud van de bedrijfswoning.

24.	Bossteeg 4	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf. Uitbreiding teeltondersteunende voorzieningen.
25.	Schijndelseweg 75	Kleine ambtshalve correctie voor het corrigeren van het bouwvlak.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 26 januari 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 27 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 9 maart 2022 een zienswijze ingediend;
2. Waterschap de Dommel heeft per brief van 3 maart 2022 een zienswijze ingediend;
3. Reclamant 1 heeft per brief van 2 februari 2022 een zienswijze ingediend;
4. Reclamant 2 heeft per brief van 26 februari 2022 een zienswijze ingediend;
5. Reclamant 3 heeft per brief van 28 februari 2022 een zienswijze ingediend;
6. Reclamant 4 heeft per brief van 9 maart 2022 een zienswijze ingediend;
7. Reclamant 5 heeft per brief van 9 maart, aangevuld op 1 april 2022 een zienswijze ingediend.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de 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 staan de ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de Provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Locatie Bolst 1, Erp & Het Broek 5, Veghel

1.1.1 Kwaliteitsverbetering landschap

In het plan wordt uitgegaan van een bestemmingswinst van circa 83.000 euro. Van dit bedrag dient 20% ingezet te worden in het landschap, maar het gehele bedrag wordt genoemd ten behoeve van deze regeling. De Provincie acht dit niet correct.

Verder constateert de Provincie dat de voorwaardelijke bepaling zoals deze is opgenomen in artikel 3.4.5 van de planregels slechts verwijst naar een van de twee locaties van deze ontwikkeling. Daarmee is de inpassing op de locatie Bolst 1 te Erp niet geborgd.

Beantwoording: Er is geen sprake van bestemmingswinst. Het bedrag van circa 83.000 euro bedraagt bestemmingsverlies. Ten tijde van het vooroverleg heeft de Provincie destijds aangegeven dat men instemde met de berekening van de kwaliteitsberekening.

De voorwaardelijke verplichting omtrent de inpassing van Bolst 1 is reeds geregeld in artikel 4.4.5, het plangebied heeft namelijk de bestemming 'Agrarisch met Waarden'.

1.1.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Op grond van artikel 3.54 van de IOV dienen voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering binnen het bouwvlak opgericht te worden. Indien geen ruimte is om deze voorzieningen op te richten binnen het bouwvlak dient conform provinciaal beleid een differentiatievlak opgericht te worden waarin de teeltondersteunende voorzieningen opgericht kunnen worden. Dit ter voorkoming van verdere andersoortige bebouwing.

Beantwoording: De teeltondersteunende voorzieningen op de locaties Bolst 1 en het Broek 5 zijn gelegen binnen het bouwvlak en hebben hierbinnen een nadere aanduiding.

1.2. Bus 10, Sint-Oedenrode

1.2.1 Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in

de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Beantwoording: De asbestsanering wordt uit de kwaliteitsverbetering gehaald en de berekening wordt hierop aangepast. Per saldo is er nog steeds sprake van een adequate kwaliteitsbijdrage.

1.2.2 Bedrijvenhotel

Het betreft een kleinschalig initiatief. De term 'bedrijvenhotel' acht de Provincie te vaag. De Provincie verzoekt nader aan te geven wat voor type bedrijvigheid het betreft en daarmee ook in te gaan op de bepalingen zoals opgenomen in artikel 3.73 IOV en waar nodig ook aan te scherpen in de planregels.

Beantwoording: De term bedrijvenhotel wordt verwijderd uit de toelichting en uit de regels. In de toelichting en regels is reeds aangegeven dat er sprake is van een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijfjes in milieucategorie 1 en 2, waarbij 150 m2 tevens wordt benut voor cursussen, trainingen en life coaching. Hiermee is afgebakend dat geen sprake kan zijn van activiteiten met een onevenredige milieuhinder cq hinder naar de omgeving.

In Artikel 1 (begrippen) en Artikel 9 (bedrijf) van de regels van het Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad is specifiek vastgelegd dat er bij het bedrijfsverzamelgebouw géén sprake mag zijn van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en/of mestbewerking, wat aansluit bij de bepalingen van artikel 3.73 van de Provinciale Interimverordening. Tevens wordt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan ingegaan op de bepalingen van artikel 3.73 in relatie tot de locatie Bus 10.

1.2.3 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem, de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, en stelt hier tevens regels ter bescherming voor en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. Wij dringen aan dat u hier de ruimtelijke onderbouwing op aanvult.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere beschrijving opgenomen, waarin wordt beschreven dat het initiatief geen significante belemmeringen heeft voor de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel.

1.3. Bus 16, Sint-Oedenrode

1.3.1 Kwaliteitsverbetering landschap

Ten opzichte van het vooroverleg constateert de Provincie dat de berekening is aangepast. De Provincie is van mening dat de beplanting naast de schuur aan de oostzijde deel uitmaakt van de inrichting van het perceel. Dit geldt ook voor de aanplant van de voortuin en ziet daarmee niet op een kwaliteitsverbetering van het landschap

doordat het niet valt onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing zal hierop worden aangepast. Elementen die deel uitmaken van de inrichting van het terrein worden als dusdanig aangegeven. Ter compensatie worden extra landschappelijke elementen (landschappelijke inpassing) aan het plan toegevoegd.

1.3.2 Ruimte-voor-Ruimte

De Provincie constateert dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanzienlijke kwaliteitswinst van de omgevingskwaliteit aangetoond kan worden. Uit de gegevens van de Provincie blijkt namelijk dat geen bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte (ORR) is aangekocht, zoals in de toelichting van het plan van beschreven.

Beantwoording: De bouwtitel is inmiddels aangekocht. Deze wordt als bijlage aan de regels gevoegd. Hier wordt voldaan uit de bepalingen uit de Provinciale Interimverordening.

1.4. Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

1.4.1 Kwaliteitsverbetering landschap

De inpassing is onvoldoende. De fruitbomen zijn functioneel groen op erf en valt niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. De Provincie ziet op de landschappelijke inpassing echter wel laanbeplanting ingetekend. De kosten voor aanleg, beheer en onderhoud mogen ook opgevoerd worden voor de landschappelijke inpassing van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing wordt naar aanleiding van de Provinciale reactie aangepast. De fruitbomen worden niet meer als kwaliteitsverbetering opgevoerd. De kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van de laanbeplanting worden bij de berekening opgevoerd.

1.5. Hulst 1, Sint-Oedenrode

1.5.1 Noodzaak tot vergroting bouwvlak

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie reeds eerder een opmerking gemaakt over de noodzakelijkheid voor de vergroting van het bouwvlak. Bij de onderbouwing van 3.59 IOV wordt namelijk aangegeven dat het noodzakelijk moet zijn voor de agrarische bedrijfsvoering om uit te breiden naar 1,5 hectare bouwvlak. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de noodzakelijkheid, zonder dat deze verder wordt onderbouwd. De Provincie vraagt zich daarom nog steeds af of het noodzakelijk is voor deze ontwikkeling om het bouwvlak volledig te bebouwen. De Provincie concludeert dat de noodzaak voor 1,5 hectare niet nader is onderbouwd en dringt erop aan het plan op dit onderdeel aan te vullen.

Beantwoording: Na aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie wordt de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft dit punt aangepast. Na aanleiding van de zienswijze wordt (nogmaals) een nadere beschrijving toegevoegd waarin de noodzaak ten behoeve van de bedrijfsvoering, zowel kwalitatief als kwantitatief, wordt beschreven.

Op dit moment heeft initiatiefnemer in de seizoensperiode te weinig werkruimte om de bomen te kunnen verladen en op te slaan. De bomen, behorende bij het bedrijf, worden in het seizoen van het land gehaald en op vierwielige landbouwwagens geladen. Het bedrijf werkt met 16 vierwielige landbouwwagens. Grote partijen worden in tijdelijke stellages geladen om van daaruit in vrachtwagens te worden geladen. In het seizoen staan regelmatig 2 á 3 vrachtwagens tegelijk klaar om geladen te worden. Op dit moment biedt het huidige bouwvlak te weinig manoeuvreerruimte, met als gevolg dat er regelmatig vrachtwagens op de weg staan. Door de beperkte ruimte kan men nu maar met 1 machine tegelijk laden en dit kost initiatiefnemer waardevolle procestijd. Daarnaast staan er nu regelmatig vrachtwagens op de straat te wachten. Initiatiefnemer wil de overlast naar de omgeving hiermee tot een minimum verminderen. In totaal is ongeveer 750 m² (35 x 70 m) noodzakelijk om te bomen te kunnen verladen. Om rondrijden mogelijk te maken is het noodzakelijk ook een nieuwe inrit voorbij de bedrijfswoning te maken. Dit om te voorkomen dat er vrachtwagens op de weg staan te wachten.

Als tweede dient initiatiefnemer in het kader van de bedrijfsvoering een mest- en snoeihoutopslag te realiseren. Deze dient binnen het bouwblok te worden gerealiseerd. Het huidige bouwvak is hiertoe niet toereikend. Het ruimtebeslag van het deze opslag is circa 450 m². De rest van het bouwblok gaat initiatiefnemer gebruiken voor stellages voor tijdelijke boomopslag in gedurende het seizoen.

Het huidige agrarisch bouwvlak van circa 70 are is niet toereikend voor het bedrijfsplannen van initiatiefnemer. Het bedrijf komt hiermee op slot te zitten.

1.5.2 Kwaliteitsverbetering landschap

De Provincie is nog steeds van mening dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. Hierop aanvullend missen wij ook bij de landschappelijke inpassing een beschrijving van de structuren in het gebied en waarom deze inpassing hierop aansluit. Daarmee is de inpassing niet toereikend. Ook is de inpassing niet op de verbeelding vastgelegd, waardoor het ook nog voor andere doeleinden gebruikt kan worden.

Beantwoording: In het beplantingsplan van de locatie Hulst 1 wordt ingegaan op de bestaande structuren. Daarnaast wordt beschreven hoe de extra toe te voegen landschapselementen hierop aansluiten. Naar aanleiding van de Provinciale opmerking wordt dit verhaal nog iets aangescherpt cq aangevuld. Ook wordt extra landschappelijke inpassing aan het beplantingsplan toegevoegd en wordt de berekening aangepast. Omdat de locatie een boomkwekerij betreft is hier al reeds sprake van een “groene” uitstraling. De inpassing zal op de verbeelding worden geborgd met een nadere groenbestemming.

1.5.3 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. De Provincie dringt aan de ruimtelijke onderbouwing hierop aan te vullen.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing van deze locatie wordt een nadere beschrijving toegevoegd waarin wordt beschreven hoe rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel.

1.5.4 Attentiezone waterhuishouding

Aan de hand van de omschrijving van het plan is het de Provincie niet geheel inzichtelijk of het vergrote bouwvlak nu wel of niet in zijn geheel uit verhard oppervlak gaat bestaan. In het plan is aangegeven dat alles nu al gedraineerd wordt waarmee de suggestie gewekt kan worden dat compensatie niet nodig is, omdat nu ook nauwelijks infiltratie plaatsvindt. Het verschil tussen volledig verhard of niet verhard met drainage maakt uit voor de impact. De onderbouwing dient nader aangevuld te worden waarom geen compensatie nodig is, en/of aan te geven waar eventuele compensatie plaat zal vinden.

Beantwoording:

Met Waterschap de Dommel heeft afstemming plaatsgevonden over voorliggend plan. Hierbij heeft Waterschap de Dommel aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen toekomstige situatie. Deze situatie is als volgt:

- In de toekomstige situatie blijft de bestaande drainage liggen. Er worden verharde paden aangelegd om machines/ voertuigen over te laten rijden. De grond tussen de paden blijft onverhard. Regenwater vanaf de nieuwe paden loopt weg richting de onverharde grond daarnaast en kan daar de bodem in zakken. Een deel van het water zal via de bodem naar de drainage zakken en via de drainage worden afgevoerd zoals nu ook al gebeurt.
- Wanneer in de toekomst meer delen verhard worden is het goed om op dat moment ook aandacht te besteden aan opvang en hergebruik / vertraagde afvoer van hemelwater vanaf dat nieuwe verhard oppervlak. Initiatiefnemer heeft aan Waterschap De Dommel aangegeven hier inderdaad toepassing aan te willen geven, daar dit ook in het belang van zijn bedrijfsvoering is.

1.6. Kremselen 7, Sint-Oedenrode

1.6.1 Ontwikkelrichting van het gebied

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van aannemersbedrijf en opslag. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Naar mening van de Provincie hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. De Provincie dringt erop aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Beantwoording: In de gemeentelijke beleidsnota 'Kansen voor Kwaliteit' wordt gesproken over gebiedspassende functies in het buitengebied, functies die in eerste instantie horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. De Gemeente sluit gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit. Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een

bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. In voorkomende gevallen is het lastig verplaatsing te eisen naar een bedrijventerrein vanwege gedane investeringen op deze locatie in het buitengebied.

Voor wat betreft de locatie Kremselen 7 betreft de initiatiefnemer een jonge ondernemer, die de locatie heeft aangekocht om hier te wonen en daarnaast zijn bedrijf te vestigen en hobbymatig-agrarisch wat dieren te houden. In gebouwen vindt de opslag plaats van onder andere voertuigen, machines, materiaal en overig benodigdheden. De werkzaamheden worden (veelal) elders uitgevoerd. Dit wordt ook bevestigd in het akoestisch onderzoek, dat onderbouwd dat het bedrijf vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf. Daarmee is de aard, omvang en milieutechnische eisen passend binnen de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast. Dit maakt dat het landelijke karakter van de locatie behouden en wordt versterkt. De initiatiefnemer (eigenaar) woont op de locatie. Hierdoor is er een koppeling tussen de woning en het bedrijf. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buurtschap 'Kremselen', een mix van bedrijf, (hobbymatig) agrarisch en wonen. Binnen de projectlocatie worden bovengenoemde functies gecombineerd binnen één bouwvlak. Hiermee is de beoogde ontwikkeling passend binnen de directe omgeving.

1.7. Leinserondweg 24-24a, Veghel

1.7.1 Wonen in Landelijk Gebied

In paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing staat het volgende: "Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren '80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden." Hieruit blijkt naar mening van de Provincie dat niet per definitie sprake is van juridisch-planologische toegestane tweede woning. Er dient nader onderbouwd te worden dat deze tweede woning met een vergunning voor onbepaalde tijd is verleend. Vooralsnog acht de Provincie de tweede woning strijdig met hun beleid.

Beantwoording: Voor de locatie Leinserondweg 24-24A heeft reeds 35 jaar op grond van de afgegeven vergunning bewoning plaatsgevonden. In latere planherzieningen is ervan uitgegaan om de twee woningen als bestaande bedrijfswoningen te zien, waardoor deze in wezen niet 'nieuw' zijn. Hiervoor had een aanduiding opgenomen dienen te worden, dit is abusievelijk niet gebeurd. Volledigheidshalve dient te worden vermeld dat de Provincie tijdens de vooroverlegreactie van het plan voor wat betreft dit aspect geen inhoudelijke reactie heeft gegeven. In de toelichting wordt dit aspect nader toegelicht.

1.7.2 Paardenhouderij

Bij de woonfunctie wordt een kleinschalige paardenhouderij toegestaan. In dit geval is sprake van het houden van paarden, waarmee dit een niet-agrarische functie is. Dit betekent, ondanks dat het een nevenactiviteit betreft, dat deze ontwikkeling op basis van artikel 3.73 van de IOV onderbouwd moet worden.

Beantwoording: Een nadere beschrijving op basis van artikel 3.73 wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing van deze locatie. Hierin wordt nadrukkelijk de ondergeschiktheid benadrukt. In de bestemmingsplanregels is een en ander in artikel 14.4.6 beschreven (onder andere de ondergeschiktheid).

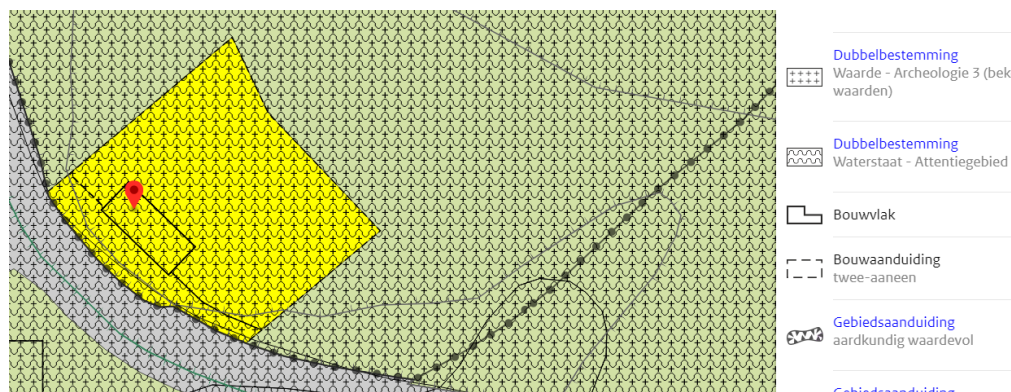
1.8. Liempdseweg 24, Sint-Oedenrode

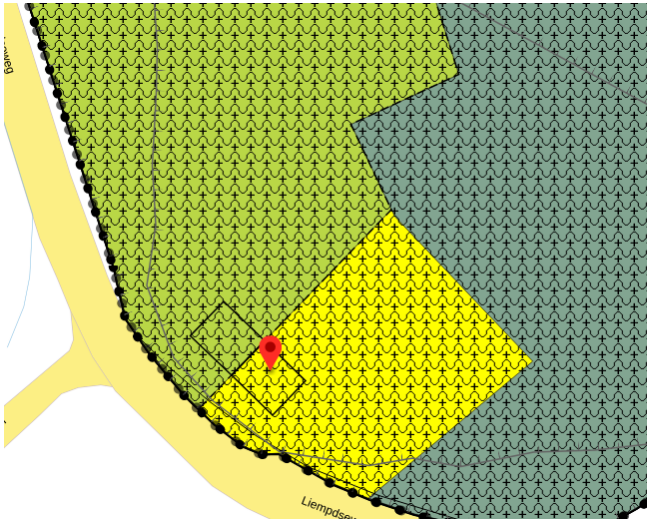
1.8.1 Afwijkende regels bedrijfswoningen

In het plan wordt nu gesproken over het realiseren van 3 woningen, maar waarom dit noodzakelijk is, staat niet verantwoord. Uit de ruimtelijke onderbouwing is niet duidelijk wat de bedoeling is. Het lijkt te gaan om twee woningen in de verblijfsboerderij en daarnaast een beheerderswoning. Voor het mogelijk maken van de beheerderswoning dient een onderbouwing plaats te vinden op basis van artikel 3.70 van de IOV. Hieruit moet blijken dat de noodzaak voor de bedrijfswoning vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is én dat de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning. Daarnaast zet de Provincie vraagtekens bij of deze ontwikkeling sprake is van een grootschalig verblijfsrecreatief bedrijf.

Beantwoording: Drie woningen is abusievelijk in de onderbouwing benoemd. In het vigerende bestemmingsplan ligt er een woonbestemming met de aanduiding twee-aaneen. In het Ontwikkelplan is er sprake van een beheerwoning (bedrijfswoning) en een burgerwoning (zie hieronder). Per saldo wordt er geen extra woning gerealiseerd.

Aan de ruimtelijke onderbouwing wordt een aanvullende motivatie op basis van artikel 3.70 IOV toegevoegd.





1.8.2 Cultuurhistorisch waardevol gebied

De Provincie vraagt zich af of deze ontwikkeling in lijn is met het behouden, versterken of het duurzaam ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden binnen dit bouwperceel. De Provincie dringt aan om een duidelijke onderbouwing ten aanzien van het cultuurhistorische gebied op te nemen. Wij constateren vooralsnog dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere beschrijving opgenomen, waarin wordt beschreven dat het initiatief geen significante belemmeringen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het gebied (artikel 3.29 van de IOV).

1.8.3 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat rekening is gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel. De Provincie dringt aan de ruimtelijke onderbouwing hierop aan te vullen.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing van deze locatie wordt een nadere beschrijving toegevoegd waarin wordt beschreven hoe rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel.

1.8.4 Attentiezone waterhuishouding

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de attentiezone waterhuishouding. De Provincie constateert vooralsnog dat het plan daarmee strijdig is met artikel 3.26 van de IOV. De ruimtelijke onderbouwing dient hierop aangevuld te worden.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere beschrijving opgenomen, waarin wordt beschreven dat het initiatief geen significante belemmeringen heeft voor de waterhuishoudkundige waarden van het gebied (artikel 3.26 van de IOV).

1.8.5 Aardkundig waardevol gebied

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de aardkundige waarden. De Provincie constateert vooralsnog dat het plan daarmee strijdig is met artikel 3.28 van de IOV. De ruimtelijke onderbouwing dient hierop aangevuld te worden.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere beschrijving opgenomen, waarin wordt beschreven dat het initiatief geen significante belemmeringen heeft voor de aardkundig waardevolle waarden van het gebied (artikel 3.28 van de IOV).

1.8.6 Aanvullende regels voor vrijetijdsvoorziening

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten. De Provincie constateert dat in de planregels niet is vastgelegd dat het recreatiebedrijf bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

Beantwoording: In de bestemmingsplanregels wordt in artikel 10.1 geborgd dat er sprake dient te zijn van bedrijfsmatige exploitatie. In de regels is in artikel 10.2.2 en 10.2.3 verankerd dat er geen sprake mag zijn van permanente bewoning.

1.8.7 Kwaliteitsverbetering landschap

Ten aanzien van de maatregelen die worden genomen in het kader van deze regeling is een landschappelijke inpassing opgenomen. De Provincie is van mening dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. De inrichting van het recreatieterrein wordt gezien als functioneel groen op erf en valt niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. Hiermee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing zal hierop worden aangepast. Elementen die deel uitmaken van de inrichting van het terrein worden als dusdanig aangegeven, en zullen niet bij de berekende kwaliteitsbijdrage worden betrokken. Wel worden deze elementen aangegeven en benoemd, functioneel groen op het erf zorgt namelijk voor de extra groene aankleding van de locatie. Ter compensatie worden extra landschappelijke elementen (landschappelijke inpassing) aan het plan toegevoegd.

1.8.8 Overig

De Provincie constateert dat de speel- en ligweide deels zijn gelegen in de bestemming Natuur hetgeen daarmee op gespannen voet staat.

Beantwoording: Dit zal worden aangepast waardoor de gehele speel- en ligweide binnen de recreatieve bestemming komt te liggen.

1.9. Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32, Sint-Oedenrode

1.9.1 Grondgebonden teeltbedrijf in Gemengd landelijk gebied

Het plan is inmiddels uitgewerkt aan artikel 3.54 van de IOV waar hiervoor naar wordt verwezen. Een AAB-advies kan aangeven of sprake is van een noodzakelijke ontwikkeling in het kader van de bedrijfsvoering. Uit het plan blijkt echter nog niet of de ontwikkeling van de containervelden en verdere bebouwing noodzakelijk is. Vooralsnog is het initiatief dan ook nog in strijd met artikel 3.54 sub a van de IOV.

Het plan bevat verder helaas geen definitie die een goede omschrijving van teeltondersteunende voorzieningen verheldert. Daarmee is ook niet helder of de toelaatbaarheid op andere of aanvullende criteria dan vervat in het plan wordt begrensd. Dit betekent dat teeltondersteunende voorzieningen vanuit de planregels alleen onderworpen zijn aan de criteria voor bouwwerken. Binnen het bouwvlak zijn deze beperkt tot een max. hoogte van 3 m (art. 7.2.3. sub h.) Buiten het bouwvlak is de max hoogte 2m (art. 7.2.4. sub e.). De Provincie vraagt zich af of in dit geval sprake is van een ommissie.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing zal de noodzaak van de ontwikkeling nader beschreven worden. In het kader van de bedrijfsvoering van initiatiefnemer is reeds eerder een AAB advies opgevraagd. Deze is bij de stukken gevoegd. Uit het AAB advies blijkt dat er sprake is van een noodzakelijke ontwikkeling in het kader van de bedrijfsvoering.

Aan de toelichting van onderhavig plan wordt een beschrijving van het Gemeentelijke afsprakenkader omtrent teeltondersteunende voorzieningen toegevoegd. Het is echter geen vastgesteld kader, het betreft slechts een concept.

Ten slotte verwijst de Provincie naar de regeling in artikel 7.2.3 sub h en artikel 7.2.4 sub e. Het betreft hier een regeling omtrent boomteelthekken die overgenomen is uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'.

1.9.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De landschappelijke inpassing aan de Plaggensteeg 1a en Hoogstraat 57 lijkt incompleet, doordat de beschrijving van de historie van het gebied een de beschrijving van de structuren in de omgeving ontbreekt. Tevens wordt niet ingegaan waarom deze landschappelijke inpassing passend is voor deze omgeving. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording: Aan de landschappelijke inpassing zal een beschrijving van het gebied en een beschrijving van de structuren worden toegevoegd. Tevens zal worden ingegaan waarom de landschappelijke inpassing passend is in de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemde opmerkingen.

1.10. Rijtvenweg 3a, Sint-Oedenrode

1.10.1 Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Beantwoording: Het verwijderen van de asbest zal niet meer als kwaliteitsverbetering worden opgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuwe kwaliteitsberekening toegevoegd. Daaruit blijkt dat, ook zonder de asbestkosten, er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering.

1.10.2 Statische opslag

De Provincie dringt aan om te motiveren wat de functie is en/of toegevoegde waarde van opslag op deze plek is. De realisatie van 'opslag' in zijn algemeenheid kan ook op andere plekken.

Beantwoording: Het buitengebied is niet bedoeld voor bedrijven die vanwege hun uitstraling en milieuhinder op een bedrijventerrein horen. Niet-agrarische bedrijven die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken (geen bedrijven met een baliefunctie, geen bedrijven met grote of verlichte buitenreclame) kunnen wel eventueel in het buitengebied gevestigd worden. De Gemeente Meierijstad heeft beleidsmatig in haar beleidsstuk 'Kansen voor Kwaliteit' aangegeven dat statische opslag als gebiedspassend wordt beschouwd. Het betreft hier voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die voor statische opslag wordt gebruikt. Leegstand van bestaande bebouwing wordt hiermee voorkomen. Een (aanzienlijk) deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

1.11. Rooiseweg 17, Schijndel

1.11.1 Kwaliteitsverbetering landschap

Ten aanzien van de maatregelen die worden genomen in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijke inpassing opgenomen. De Provincie constateert dat niet duidelijk is wat de bestaande landschapselementen zijn en welke worden toegevoegd, naast dat het de Provincie niet duidelijk is waarom voor deze inpassing wordt gekozen. Een duidelijke beschrijving van de landschapsstructuren in het gebied en hoe daarop wordt aangesloten is benodigd.

Beantwoording: Het beplantingsplan zal op bovengenoemde zienswijze worden aangepast. Er zal duidelijk worden aangegeven wat bestaande beplanting is en welke beplanting wordt toegevoegd. In het beplantingsplan wordt reeds ingegaan op de landschapsstructuren en de hierbij behorende beplanting. Dit zal echter nog wat aangevuld cq nader worden beschreven.

1.12. Schrijvershoef 11-11a, Schijndel

1.12.1 Ontwikkelrichting van het gebied

De voorgenomen ontwikkeling omvat het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van aannemersbedrijf en opslag. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Naar mening van de Provincie hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. De Provincie dringt aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een

bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Beantwoording: In de beleidsnota 'Kansen voor Kwaliteit' wordt gesproken over gebiedspassende functies in het buitengebied, functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. We sluiten gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit. Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. Dat betekent dat we de regie moeten houden op de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in het buitengebied in relatie tot mogelijkheden op bedrijventerreinen. In voorkomende gevallen is het lastig verplaatsing te eisen naar een bedrijventerrein vanwege gedane investeringen op deze locatie in het buitengebied.

Het bedrijf voorziet in het opslaan van (nog te installeren) airco's installaties; koelcellen en vriescellen. Het overdekt opslaan van dergelijke apparaten is noodzakelijk ten behoeve van een goede en efficiënte bedrijfsvoering. De verschillende onderdelen van deze installaties dienen op voorraad te blijven vanuit financieel-economische afwegingen. Naast de installaties worden er ook reparaties verricht in de loods, dit in verband met de technische complexiteit van de te verrichte werkzaamheden. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in bedrijfsbebouwing. Het bedrijf van initiatiefnemer is kleinschalig van aard en omvang, zo is er structureel slechts 1 werknemer op kantoor aanwezig, bestaan de bedrijfsactiviteiten voornamelijk uit administratieve, opslag- en kleinere reparatie activiteiten, komen de overige werknemers vooral op het terrein om de bedrijfsbussen (3 stuks) te laden en om testen en reparaties uit te voeren. Er is geen behoefte aan verdere groei dan is aangevraagd. Het bedrijf is ontstaan vanuit een bedrijf aan huis en initiatiefnemers wil deze laagdrempelige uitstraling en het daarbij passende 'huiskamergevoel' ook handhaven naar de toekomst toe. Dat is onderdeel van de bedrijfsstrategie en is de grote kracht van het bedrijf. Er is een directe toezichtsbehoefte met name vanwege het on-demand moeten testen van aangeleverde producten. Deze leveringen vinden daggrond plaats, daardoor is het efficiënter om dicht bij het bedrijf te wonen om snel te kunnen handelen. Gronden op bedrijventerreinen in Meerijstad zijn zeer schaars, met name bedoeld voor bedrijven in de hogere milieucategorieën en in behoorlijk mindere mate voor kleinschalige bedrijven met het accent op opslag. Daarbij wegen de kosten van verplaatsing niet op tegen het kunnen benutten en verbeteren van bestaand vastgoed. De vestiging op een bedrijventerrein is, gezien de gegeven situatie waarbij ruimte in bestaande bedrijfsloodsen benut wordt, de toekomstige bedrijfsvoering en -filosofie niet ziet op substantiële groei, de bedrijfsvoering die vraagt om directe nabijheid en toezicht alsmede het beperkt beschikbare aanbod op bedrijventerreinen in de omgeving, minder opportuun.

1.12.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In dit plan moet de grote hoeveelheid aan vierkante meters bijgebouwen ook meegerekend worden. In het vigerende plan is 100 m² bijgebouw toegestaan. Met dit plan wordt dat 680 m².

Ten aanzien van de maatregelen ligt de bloemrijke rand binnen het woonperceel en lijkt meer op inrichting op het terrein. De inrichting van de voortuin is bijvoorbeeld ook geen landschappelijke inpassing en beide maatregelen zien daarmee niet op een kwaliteitsverbetering van het landschap doordat het niet valt onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening zal hierop worden aangepast. Elementen die deel uitmaken van de inrichting van het terrein worden als dusdanig aangegeven. Ter compensatie worden extra landschappelijke elementen (landschappelijke inpassing) aan het plan toegevoegd. De landschappelijke inpassing wordt op de verbeelding met een groenbestemming verankerd. Als aanvulling dient te worden aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit) 150 m2 aan bijgebouwen toestaat.

1.13. Sweenslag 20, Erp

1.13.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de plantoelichting staat het volgende opgenomen: *"Het gaat hier om het toestaan van maximaal 273m² aan bijgebouwen zodat de investeringsbijdrage van toepassing is voor 124,5m². De bijdrage is dus € 871,50. De feitelijke investering gebeurt in nader overleg met de gemeente."* De Provincie stelt dat hiermee dat de feitelijke investering in het landschap niet is vastgelegd. Daarmee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording: De aanleg, instandhouding en beheer van landschappelijke inpassing van de locatie is opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De investeringsbijdrage zal in een gemeentelijk fonds worden gestort. Deze bijdrage zal worden gebruikt ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Meierijstad elders. De financiële bedrage wordt feitelijk en juridisch verzekerd door dit privaatrechtelijk te verankeren in een overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en de initiatiefnemer.

1.14. Villenbraken 18, Sint-Oedenrode

1.14.1 Niet-agrarische functie in het buitengebied

De Provincie vraagt zich af of de voorgestelde functie geen bedrijfsbestemming verdient gezien de omvang van de bebouwing gericht op de activiteiten bij de voorgestelde bestemming Wonen. Daarnaast is de ontwikkelingsrichting van het gebied beschreven, maar geeft deze geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Naar mening van de Provincie hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Er dient nader onderbouwd te worden waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzocht wordt inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Beantwoording: In de gemeentelijke beleidsnota 'Kansen voor Kwaliteit' wordt gesproken over gebiedspassende functies in het buitengebied, functies die in eerste instantie horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. De Gemeente sluit gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit. Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking,

mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. In voorkomende gevallen is het lastig verplaatsing te eisen naar een bedrijventerrein vanwege gedane investeringen op deze locatie in het buitengebied.

Het technisch werkatelier omvat het ontwerpen en realiseren van schilderijen en/of technische snuffjes, waarbij de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Een technisch werkatelier, waarbij de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie is niet passend op een bedrijventerrein. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden er prototypes gebouwd, hiervoor geldt vaak een geheimhoudingsplicht/-verklaring waardoor er meer ruimte nodig is om prototypes te kunnen opstellen, maar wat niet leidt tot meer productie. Het is voor de bedrijfsvoering belangrijk dat er toezicht kan worden gehouden, doordat het een bedrijf aan huis betreft, is er veelal iemand aanwezig op het terrein. Het bedrijf is kleinschalig en de kantoorwerkzaamheden worden vanuit het woonhuis uitgevoerd. Bovendien is het niet rendabel voor een dergelijk kleinschalig werkatelier om ergens een bedrijfsruimte te moeten huren. Inpandige statische opslag is een veel voorkomende activiteit voor een VAB-locatie en passend in het buitengebied. De relatief lage opbrengsten die gegenereerd kunnen worden door statische opslag in combinatie met de relatief lage milieucategorie, maken vestiging op een bedrijventerrein minder geschikt en opportuun. De bedrijventerreinen in Meierijstad zijn over het algemeen bedoeld voor de vestiging van bedrijven in de hogere milieucategorieën en statische opslag is niet een functie waaraan prioriteit wordt gegeven bij uitgifte van gronden.

1.14.2 Aardkundig waardevol gebied

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet nader ingegaan op de aardkundige waarden. Hiermee is het plan vooralsnog strijdig met artikel 3.28 van de IOV. De ruimtelijke onderbouwing dient hierop aangevuld te worden.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt reeds ingegaan op de aardkundige waarden (artikel 3.28 van de IOV). Dit aspect zal in de ruimtelijke onderbouwing nog iets nader worden beschreven in relatie tot de planlocatie.

1.14.3 Cultuurhistorisch waardevol gebied

De Provincie vraagt zich af of de ontwikkeling in lijn is met het behouden, versterken of het duurzaam ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden binnen dit bouwperceel. Er dient een duidelijke onderbouwing ten aanzien van het cultuurhistorische gebied opgenomen te worden. Vooralsnog is het plan dan ook in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing wordt reeds ingegaan op de cultuurhistorische waarden (artikel 3.29 van de IOV). Dit aspect zal in de ruimtelijke onderbouwing nog iets nader worden beschreven in relatie tot de planlocatie.

1.14.4 Kwaliteitsverbetering landschap

Voor de maatregelen in het kader van deze regeling wordt asbest opgevoerd. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering vallen niet onder het toepassingsbereik van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant. Tevens wordt geconstateerd dat de waardevermindering van agrarisch naar groen bij de maatregelen voor kwaliteitsverbetering worden ingebracht terwijl dit al onderdeel is van de berekening van de waardevermeerdering van het gehele bouwperceel. Dit is niet correct.

Verder is de Provincie van mening dat de landschappelijke inpassing grotendeels toeziet op de inrichting van het perceel. Dit betreft bijvoorbeeld de aanplant van fruitbomen en de aanplant van de lage haag. Daarmee is de inpassing niet toereikend. Ook is de inpassing niet op de verbeelding vastgelegd, waardoor hij ook nog voor andere doeleinden gebruikt kan worden.

Beantwoording: De kwaliteitsberekening zal op bovenstaande zienswijze worden aangepast. De asbestsanering zal uit de berekening worden gehaald. De waardevermeerdering van agrarisch naar groen wordt niet meer als maatregel opgevoerd, deze is al betrokken bij de berekening van de gehele ontwikkeling.

Landschapselementen die als inrichting worden gezien, zullen separaat worden benoemd en zullen niet onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing. Ter compensatie worden extra elementen toegevoegd aan het beplantingsplan.

De landschappelijke inpassing was al voor een deel op de verbeelding verankerd. De verbeelding wordt hierop nog aangepast.

1.15. Veluwe 15, Erp

1.15.1 Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een landschappelijke inpassing. Geconstateerd wordt dat de landschappelijke inpassing niet is geborgd. Daarmee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording: Het betreft een ambtshalve aanpassing ten behoeve van een eerder vastgesteld plan. De landschappelijke inpassing, behorende bij het voorgaande plan, zal nogmaals aan de regels van onderhavig bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens zal de aanleg, instandhouding en beheer van deze landschappelijke inpassing volledigheidshalve nogmaals in de regels van onderhavig bestemmingsplan worden geborgd.

1.16. Bossteeg 4, Veghel

1.16.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In dit geval worden de permanente teeltondersteunende voorzieningen apart bestemd, daardoor ontstaat een afsplitsing van het bouwperceel. Dit is in strijd met artikel 3.6 van de IOV.

Beantwoording: Rondom het perceel van initiatiefnemer zijn teeltondersteunende voorzieningen gelegen, deze gronden zijn niet in eigendom van initiatiefnemer. In feitelijke en eigendomstechnische zin is dit deel van het bouwvlak met de teeltondersteunende voorzieningen is reeds losgekoppeld van het metselwerken en klusbedrijf en behoren deze gronden tot het bedrijf Dogstreet Landbouw B.V., die de gronden verpacht aan tuinbouwbedrijven. In onderhavig geval is het echter zo dat de bestaande teeltondersteunende voorzieningen in feitelijke zin bij een reeds bestaand bedrijf horen en dat het op grond van de planregels ook niet mogelijk is om hier een zelfstandig bedrijf op te richten. Er wordt met deze aanpassing dus geen nieuw bouwperceel/bedrijf gerealiseerd. Binnen de huidige bebouwing zal een klus- en metselbedrijf worden gerealiseerd. Van extra ruimtebeslag is geen sprake. Het bouwvlak wordt zelfs verkleind.

1.16.2 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In de plantoelichting wordt gesproken over het creëren van een eenduidiger beeld van het landschap door het uitbreiden van de teeltondersteunende voorzieningen. Het landschap is niet gebaat bij een uitbreiding van bedrijvigheid en dat wordt ook niet met meerwaardecreatie bedoeld.

Beantwoording: In de ruimtelijke onderbouwing van het plan zal een uitgebreide beschrijving worden opgenomen waarin zal worden aangetoond dat er sprake is van meerwaardecreatie. De beoogde kwaliteitsverbetering zal bij deze motivering betrokken worden.

1.16.3 Ontwikkelrichting van het gebied

De voorgenomen ontwikkeling omvat het uitbreiden van de bedrijfsfunctie en de teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingsrichting van het gebied is beschreven, maar geeft geen houvast waarmee het gebied openligt voor alle soorten niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder de functie van een klusbedrijf. Naar mening van de Provincie hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken inzicht op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV.

Beantwoording: In de gemeentelijke beleidsnota 'Kansen voor Kwaliteit' wordt gesproken over gebiedspassende functies in het buitengebied, functies die in eerste instantie horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. De Gemeente sluit gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op

kwaliteit. Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. In voorkomende gevallen is het lastig verplaatsing te eisen naar een bedrijventerrein vanwege gedane investeringen op deze locatie in het buitengebied.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast. Dit maakt dat het landelijke karakter van de locatie behouden en wordt versterkt. De initiatiefnemer (eigenaar) woont op de locatie. Hierdoor is er een koppeling tussen de woning en het bedrijf. In gebouwen vindt de opslag plaats van onder andere voertuigen, machines, materiaal en overig benodigdheden. De werkzaamheden worden (veelal) elders uitgevoerd.

1.16.4 Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap. Bij de berekening wordt eerst met een bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen gerekend en nu met een differentiatievlak. Dit is niet correct. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording: De kwaliteitsberekening zal naar aanleiding van bovenstaande zienswijze worden aangepast.

2. Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel heeft een zienswijze ingediend, welke betrekking heeft op een drietal locaties uit het bestemmingsplan.

2.1. Liempdseweg 24, Sint-Oedenrode

Achter op het perceel ligt de contour Regionaal Waterbergingsgebied conform de Interim Omgevingsverordening. Op de verbeelding is een vlak met dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied op deze locatie opgenomen, maar de contour is niet correct. Het Waterschap vraagt om de juiste contour op te nemen op de verbeelding.



Beantwoording: Bovenstaande contour zal op de verbeelding worden opgenomen.

2.2. Villenbraken 18, Sint-Oedenrode

Een groot deel van dit perceel betreft Regionaal Waterbergingsgebied. Dit betekent dat het regelmatig kan overstromen bij hoog water op de Dommel. Dit waterbergingsgebied ontbreekt echter op de verbeelding. Het Waterschap verzoekt de dubbelbestemming Waterstaat - waterberging op te nemen, conform onderstaande contouren.



Beantwoording: De dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging' zal conform bovenstaande afbeelding aan de verbeelding van deze locatie worden toegevoegd.

2.3. Hoogstraat 57, Sint-Oedenrode

Het Waterschap acht de uitwerking van het wateraspect in de ruimtelijke onderbouwing op sommige aspecten te summier, mede gegeven de forse toename van verharding. Het Waterschap verzoekt het volgende nader uit te werken:

- Geeft aan hoe de leegloop van de berging plaatsvindt, hoe snel de berging weer beschikbaar is voor een volgende bui en of en waar een eventueel lozingspunt op het watersysteem komt.
- Geef aan of voor de watervoorziening van de foliekas ook gebruik wordt gemaakt van de waterberging. Zo ja, dan geven onze Regels bij de Keur en de Hydrologische Uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van Hemelwater daarover instructies.
- Benoem de leggerwateren rondom het perceel.

Op de verbeelding is het bouwvlak (ruim 1,13 hectare) groter dan het oppervlak waarop de ruimtelijke Onderbouwing is gebaseerd (1 hectare) . Het Waterschap wijst erop dat een toename van het daadwerkelijk verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding) met meer dan 1 hectare, een watervergunning vereist.

Beantwoording: Bovengenoemde wateraspecten zullen nader in de ruimtelijke onderbouwing aangevuld en beschreven worden. De verbeelding zal sluitend gemaakt worden met de ruimtelijke onderbouwing.

2.4. Overig

Het Waterschap wijst erop dat in diverse ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij de Toelichting verwezen wordt naar het oude waterbeheerplan. Inmiddels is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van kracht, het Waterschap vraagt naar dit programma te verwijzen voor het actuele beleid.

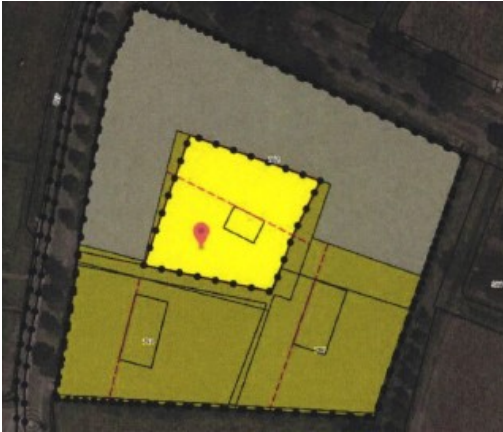
In verschillende ruimtelijke onderbouwingen staat vermeld dat onze Keur geen compensatie van toename van verhard oppervlak voorschrijft bij toenames kleiner dan 2.000 m². Dit beleid is sinds maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht geldt.

Beantwoording: De desbetreffende ruimtelijke onderbouwingen zullen hierop geactualiseerd worden. Dit heeft geen impact op de diverse ontwikkelingen.

3. Reclamant <adres 1>

3.1 Vorm bestemmingsvlak

Reclamant heeft verzocht om het bestemmingvlak Wonen conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Ollandseweg 143 Sint-Oedenrode' aan te passen. De Gemeente heeft aangegeven dit middels het Ontwikkelplan te herstellen. Reclamant constateert dat dit in onderhavig ontwerp bestemmingsplan niet (geheel) correct is gebeurd.



Beantwoording: Op dit verbeelding is dit inderdaad abusievelijk niet geheel correct overgenomen. Het betreft een minimale aanpassing die bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt aangepast.

4. Reclamant <adres 2>

4.1 Verbeelding

Reclamant stelt dat de verbeelding vanuit het ingediende verzoek naar het gepubliceerde ontwerp niet geheel goed is overgenomen. Reclamant vraagt om dit te herstellen. Reclamant verzoekt om de strook van circa 100 m² woonbestemming te verwijderen. De bestemming groen schuift dan (met ongewijzigde oppervlakte) oostelijk op tegen de grens met kadastraal perceel 908. De bedrijfsbestemming wordt dan met circa 100 m² vergroot, conform het ingediende verzoek.

Beantwoording: Het betreft een minimale aanpassing die bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan op de verbeelding wordt aangepast.

5. Reclamant <adres 3>

5.1 Aanduidingen plattelandswoning en persoonsgebonden overgangsrecht

Reclamant stelt dat men weet dat de in de zienswijze genoemde locaties niet in het Ontwikkelplan zijn opgenomen. Reclamant maakt toch van de gelegenheid gebruik om aan te geven dat de door reclamant genoemde locaties onterecht de aanduiding 'persoongebonden' overgangsrecht is opgenomen en dat ten onrechte niet de aanduiding 'plattelandswoning' is opgenomen. Reclamant vraagt om deze, in de ogen van reclamant, omissies aan te passen en de locaties alsnog op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording: Het Ontwikkelplan betreft geen algemene herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, het betreft een bestemmingsplan waarin meerdere, specifiek locaties zijn opgenomen. De zienswijze richt zich niet op een van de in het bestemmingsplan genoemde locaties. De zienswijze zal niet worden overgenomen.

6. Reclamant <adres 4>

6.1 Aanduiding hoge teeltondersteunende voorzieningen

Reclamant stelt dat de desbetreffende percelen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hoge teeltondersteunende voorzieningen' toegewezen hebben gekregen conform het verzoek. Reclamant vraagt om de percelen aan de Bolst 1 dusdanig te bestemmen dat ter plaatse niet alleen hoge maar tevens lage teeltondersteunende voorzieningen worden gestaan.

Beantwoording: In artikel 4.2.1 onder i, almede in artikel 4.2.3 en artikel 4.2.4 zal worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hoge teeltondersteunende voorzieningen', naast hoge teeltondersteunende voorzieningen, tevens lage teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan. Tevens zal de begripsdefinitie worden aangescherpt.

7. Reclamant <adres 5>

7.1 Een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit

Reclamant stelt dat de voorgestelde planaanpassingen individueel verspreid liggende locaties betreffen. Deze locaties maken onderdeel uit van een gebiedsdekkend dicht netwerk van agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven. Deze hoge mate van versterking en verspreiding hebben op veel plaatsen een ruimtelijke verrommeling tot gevolg gehad.

Reclamant vervolgt met een uiteenzetting van het aspect ruimtelijke kwaliteit, binnen het criterium van goede ruimtelijke ordening. Daarbij legt reclamant de nadruk op behoud, herstel en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met name in gebieden waar ongewenste versterking heeft plaatsgevonden. Reclamant stelt dat bij het beoordelen van een goede ruimtelijke ordening, er getoetst moet worden of een plan behoud, danwel herstel / verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. Het verminderen van de versterkingsdruk en verrommeling vormt daarbij het middel.

Reclamant stelt dat voor de beoordeling van de nu ter visie gelegde aanpassingsgevallen voor ieder apart de vraag beantwoord moet worden of deze een goede ruimtelijk ordening tot gevolg hebben. En dan niet alleen voor de locatie en onmiddellijke omgeving zelf maar ook bezien in de grotere structuur van heel gemeente en daar aangrenzende gebieden in geval van mogelijke grensoverschrijdende gevolgen.

Een quickscan leert reclamant dat daar waar de aanpassingen een conversie van stallen en schuren voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden beogen, de versterking aldaar voor de eeuwigheid in stand zal blijven. Dat is ook het geval waar nieuwbouw plaats vindt. Verder kan voor geen van de gevallen voldoende beoordeeld worden of deze landschappelijk/ecologisch opzicht gewenst en toelaatbaar kunnen zijn omdat een onderzoek en analyse daarnaar in groter verband bezien ontbreekt althans in de ruimtelijke onderbouwingen niet voorkomen.

Reclamant stelt dat als gevolg daarvan niet kan worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: De gemeente is met reclamant van mening dat ruimtelijke kwaliteit een onderdeel is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij acht de gemeente het ook van belang dat er bij desbetreffende initiatieven sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gericht op het verbeteren van de bestaande situatie, waarbij rekening gehouden wordt met hetgeen gesteld wordt in Rijksbeleid, Provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van de desbetreffende planlocaties, behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd voldaan aan het relevante ruimtelijke beleid. Tevens is gemotiveerd dat voldaan wordt aan afzonderlijke milieutechnische aspecten.

Op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt voor alle initiatieven in het buitengebied een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit gevraagd. Bij de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen locaties wordt hieraan voldaan middels een adequate landschappelijke inpassing of aanvullende kwaliteitsverbetering.

De door reclamant genoemde algemene consensus over ruimtelijke kwaliteit en de beleidsmatige aanpak van ruimtelijke kwaliteitsdegradatie worden door reclamant niet nader geconcretiseerd en derhalve heeft reclamant niet aangetoond of gemotiveerd op basis waarvan de gemeente gehouden zou zijn een andere afweging te maken.

7. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

Bij het hoofdstuk 'Provinciaal beleid' wordt een paragraaf toegevoegd betreffende ontwikkelrichtingen.

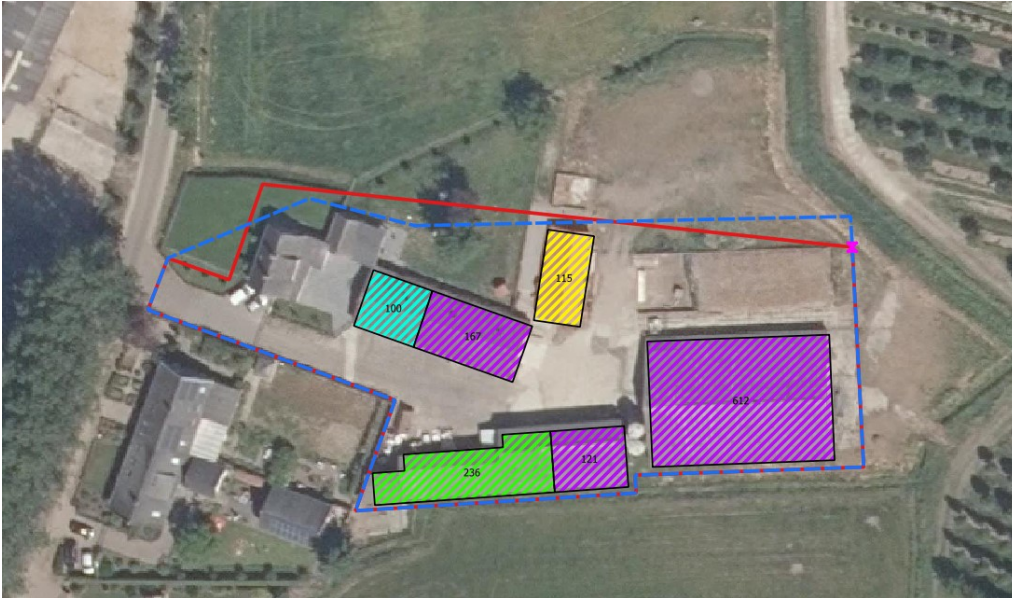
Verbeelding

Leinserondweg 24/24a

Voor de locatie Leinserondweg 24-24a is abusievelijk de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' niet opgenomen. Dit wordt bij de vaststelling hersteld.

Kremselen 7

Voor de locatie Kremselen 7 wordt, op verzoek van initiatiefnemer, het bestemmingsvlak Bedrijf iets aangepast. In onderstaande afbeelding het beoogde bouwvlak (rode lijn), het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is met de blauwe lijn weergegeven. Het bouwvlak blijft in omvang gelijk, namelijk 4.189 m².



Regels

Pater Visserlaan 16

Voor de locatie Pater Visserlaan 16 wordt, op verzoek van initiatiefnemer, een goothoogte van 4 meter opgenomen.

Strijdig gebruik

Artikel 9.4.1 onder a, b en c en artikel 10.4.1 onder a, b en c worden iets aangescherpt.

Ruimtelijke onderbouwingen

Waterschap Aa en Maas heeft geen zienswijze ingediend. Wel vraagt het Waterschap voor enkele locaties de desbetreffende ruimtelijke onderbouwingen summier aan te passen.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting, regels en op de verbeelding verwerkt. Tevens worden de desbetreffende ruimtelijke onderbouwingen aangepast.

De zienswijze van Waterschap de Dommel geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Tevens worden de desbetreffende ruimtelijke onderbouwingen aangepast.

De zienswijze van Reclamant 1 geeft aanleiding om de verbeelding het plan aan te passen.

De zienswijze van Reclamant 2 geeft aanleiding om de verbeelding het plan aan te passen.

De zienswijze van Reclamant 3 geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

De zienswijze van Reclamant 4 geeft aanleiding om de regels van het plan aan te passen.

De zienswijze van Reclamant 5 geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.