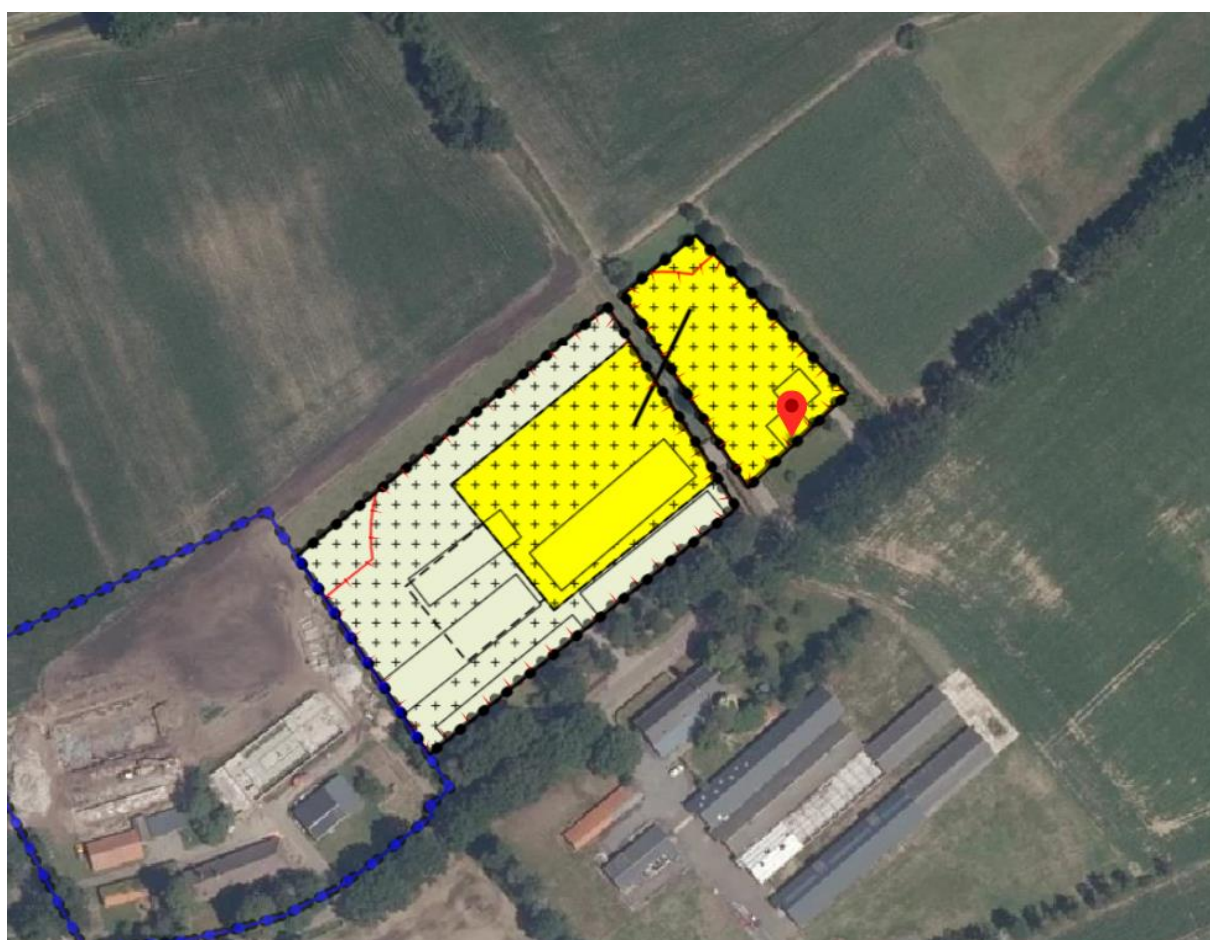


Nota van zienswijze
Bestemmingsplan
'Heimolenweg 12, Deurne'

status: concept
datum: 06-04-2022



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Leeswijzer	1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1	Samenvatting zienswijze	2
2.2	Reactie	2
2.3	Conclusie	4

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 26 november 2021 tot en met 6 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	23 december 2021

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze

1. Geadviseerd wordt om de termijn voor sloop van bebouwing aan te passen van 5 jaar naar de gebruikelijke periode van maximaal 2 jaar omdat de termijn te lang is en de reden van de langere termijn onduidelijk is;
2. Geadviseerd wordt om de zinsnede 'in stand' te vervangen door 'duurzaam in stand' in de voorwaardelijke gebruiksbepaling in artikel 7.5;
3. In overweging wordt gegeven het plangebied zodanig aan te passen dat het in het ontwerp opgenomen koppelteken komt te vervallen en een aaneengesloten enkelbestemming 'Wonen' ontstaat;
4. Verzocht wordt verslaglegging over de gevoerde omgevingsdialoog toe te voegen aan het bestemmingsplan;

2.2 Reactie

1. Geadviseerd wordt om de termijn voor sloop van bebouwing aan te passen van 5 jaar naar de gebruikelijke periode van maximaal 2 jaar omdat de termijn te lang is en de reden van de langere termijn onduidelijk is;

De Heimolenweg 12 betreft een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit de mogelijkheid tot 1000 m² statische opslag. In de nieuwe situatie wordt de veehouderij gestaakt en wordt de bestemming omgezet naar een woonbestemming met 1000 m² statische opslag en 300 m² bijgebouwen. De statische opslag en de bijgebouwen zijn reeds voorzien in de bestaande voormalige agrarische gebouwen. De initiatiefnemer heeft ingezet op behoud van de bestaande bebouwing voor statische opslag. Om echter een zo compact mogelijk bouwvlak te realiseren en te kunnen voldoen aan een zorgvuldig ruimtegebruik heeft initiatiefnemer ingestemd om een deel van de bestaande bebouwing welke nu in gebruik is als statische opslag en bijgebouw bij de woning alsnog te slopen en nieuwe bebouwing te realiseren voor de statische opslag op kortere afstand van de bestaande bebouwing en de toekomstige burgerwoning. In het principeverzoek is door de initiatiefnemer verzocht om medewerking te verlenen aan het nog vijf jaar kunnen gebruiken van de bestaande statische opslag alvorens deze te slopen.

Het principebesluit is in 2019 door het college genomen. De vaststelling van het bestemmingsplan vindt grofweg 3 jaar na het nemen van het principebesluit plaats. Door de termijn voor de sloop van de bebouwing aan te passen naar maximaal 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt volledig tegenmoet gekomen aan de wens van de initiatiefnemer om nog 5 jaar inkomen te kunnen genereren uit de statische opslag. Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De termijn voor sloop van de bebouwing wordt aangepast naar maximaal 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. De toelichting is op onderdelen aangepast. De tekstuele delen waarin de termijn van 5 jaar wordt genoemd zijn aangepast naar 2 jaar.

- b. De voorwaardelijke verplichting in artikel 7.6 'Voorwaardelijke verplichting sloop' is als gevolg van de zienswijze aangepast in het vastgesteld bestemmingsplan en is als volgt omschreven: binnen twee jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan de met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen binnen 2 jaar' aangeduide opstallen in bijlage 8 zijn gesloopt.
 - c. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – te slopen binnen 5 jaar' wordt aangepast naar 'specifieke vorm van agrarisch – te slopen binnen 2 jaar'.
2. Geadviseerd wordt om de zinsnede 'in stand' te vervangen door 'duurzaam in stand' in de voorwaardelijke gebruiksbeperking in artikel 7.5;
- Om de realisatie en de instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan op een juiste wijze te borgen is voorgesteld de zinsnede 'in stand' in de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.5 van het bestemmingsplan te vervangen door 'duurzaam in stand'. Op deze wijze is het duurzaam onderhoud en de instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch zo goed mogelijk geborgd.
- Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:
- a. De voorwaardelijke verplichting is als gevolg van deze zienswijze aangepast in het vastgesteld bestemmingsplan en is als volgt omschreven: De woning bedoeld in artikel 4.1 mag enkel in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing van het gehele perceel, conform het inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage 7 bij deze regels, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.
5. In overweging wordt gegeven het plangebied zodanig aan te passen dat het in het ontwerp opgenomen koppelteken komt te vervallen en een aaneengesloten enkelbestemming 'Wonen' ontstaat;
- Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is een koppelteken tussen de twee delen van de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. De provincie is om verschillende redenen al langer geen voorstander van het gebruik van koppeltekens. Een van de argumenten ligt in het feit dat gekoppelde bouwvlakken niet (geheel) overeenkomen met de definitie van het begrip 'bouwperceel' uit de IOV. In overweging wordt gegeven het plangebied zodanig aan te passen dat het koppelteken komt te vervallen. Volgens de provincie zouden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' doorgetrokken kunnen worden waarbij sprake blijft van een woonbestemming en een agrarische bestemming zonder koppelteken. Door op de tussenliggende strook met de vigerende bestemming 'Agrarisch' een aanduiding op te nemen kan ander gebruik en/of het uitsluiten van bebouwing worden geborgd. In de optiek van de provincie is het mogelijk om het gekoppelde bouwvlak om te zetten in één aaneengesloten vlak. De provincie kan hier desgewenst ambtelijk overleg over aan gaan.

Het klopt inderdaad dat sprake is van een gekoppeld bouwvlak. In het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied" en de eerdere bestemmingsplannen was al sprake van een gekoppeld, weliswaar agrarisch, bouwvlak. Het koppelteken is opgenomen vanwege de ligging van een A-watgang van het Waterschap Aa en Maas tussen de twee de-

len van het agrarisch bouwvlak. Op het noordoostelijk deel van het bouwvlak staat de voormalige agrarische bedrijfswoning. Op het zuidwestelijk deel staan de verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is dan ook sprake van een bestaande situatie met betrekking tot het koppelteken. Het gebruik van een koppelteken is overigens een normale planologisch-juridische constructie.

Zoals al eerder vermeld worden beide delen van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming gescheiden door een A-watgang van het Waterschap Aa en Maas. Om deze reden is er vanuit het verleden al sprake van een koppelteken tussen beide delen van de bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming met de mogelijkheid voor statische opslag. De statische opslag vindt plaats in een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen liggen op het zuidwestelijk deel van het bouwvlak, de woning op het noordoostelijk deel van het bouwvlak. Het is planologisch-juridisch gezien, bij behoud van een deel van de gebouwen voor statische opslag, dan ook noodzakelijk beide delen van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de enkelbestemming 'Wonen'. Omdat de A-watgang tussen beide delen ligt is het gebruik van een koppelteken dan ook nog steeds noodzakelijk. Het gebruik van het koppelteken is daarbij enkel een voortzetting van het bestaande koppelteken uit het verleden.

Daarbij wordt gesteld dat het mogelijk is de tussenliggende agrarische bestemming (waarbinnen de A-watgang ligt) te betrekken binnen de enkelbestemming 'Wonen' en met een aanduiding het gebruik en/of een verbod op het oprichten van bebouwing te regelen. Hoewel planologisch-juridisch gezien in potentie voor elke situatie een juiste regeling kan worden opgesteld doet het bestemmen van de A-watgang naar de enkelbestemming 'Wonen' geen recht aan het gebruik van de gronden. Over het planvoornemen heeft ambtelijk overleg met de provincie plaatsgevonden. In dit overleg is de situatie inhoudelijk besproken. Omdat sprake is van een vigerende situatie met betrekking tot het koppelteken kan ook in de toekomst het gebruik van het koppelteken worden voortgezet. Het koppelteken blijft dan ook in het vastgesteld bestemmingsplan gehandhaafd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Verzocht wordt verslaglegging over de gevoerde omgevingsdialoog toe te voegen aan het bestemmingsplan;

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

1. De verslaglegging van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bijgevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat met de voorwaardelijke verplichting de landschappelijke inpassing niet voldoende geborgd was. Daarnaast wordt de verslaglegging van de omgevingsdialoog als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan ge-

voegd. De regels, toelichting en verbeelding zijn hierop aangepast zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne'

1.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling op een aantal punten aangepast. Het betreft in dit geval enkel wijzigingen in de regels naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de provincie Noord-Brabant. De wijzigingen van het bestemmingsplan worden hieronder weergegeven.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Waar:	Wat:
Regels	In artikel 7.5 'Voorwaardelijke verplichting landschap' wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: <i>De woning bedoeld in artikel 4.1 mag enkel in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing van het gehele perceel, conform het inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage 7 bij deze regels, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.</i> Toelichting: Op deze wijze is juridisch verankerd dat zowel de gronden alsook de bestaande en nieuwe bebouwing enkel conform de enkelbestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Op deze wijze is ook de realisatie van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsbijdrage geborgd.
Toelichting	De verslaglegging van de omgevingsdialog wordt als bijlage 8 bijgevoegd aan de toelichting van het vastgesteld bestemmingsplan. Toelichting Op deze wijze is inzichtelijk of en op welke wijze de omgevingsdialog met de directe omgeving is gevoerd.

Waar:	Wat:
Regels	In artikel 7.6 'Voorwaardelijke verplichting sloop' wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: <i>binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingplan de met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen binnen 2 jaar' aangeduide opstallen in bijlage 8 zijn gesloopt.</i>

	Toelichting: Op deze wijze is juridisch verankerd dat de aangeduide bebouwing uiterlijk binnen 2 jaar gesloopt wordt.
Toelichting	In de toelichting worden de passages waar eerder gesproken werd over sloop van de aangeduide bebouwing binnen 5 jaar vervangen door 2 jaar. Toelichting Op deze wijze is omschreven en beargumenteerd dat de aangeduide bebouwing binnen 2 jaar gesloopt is.