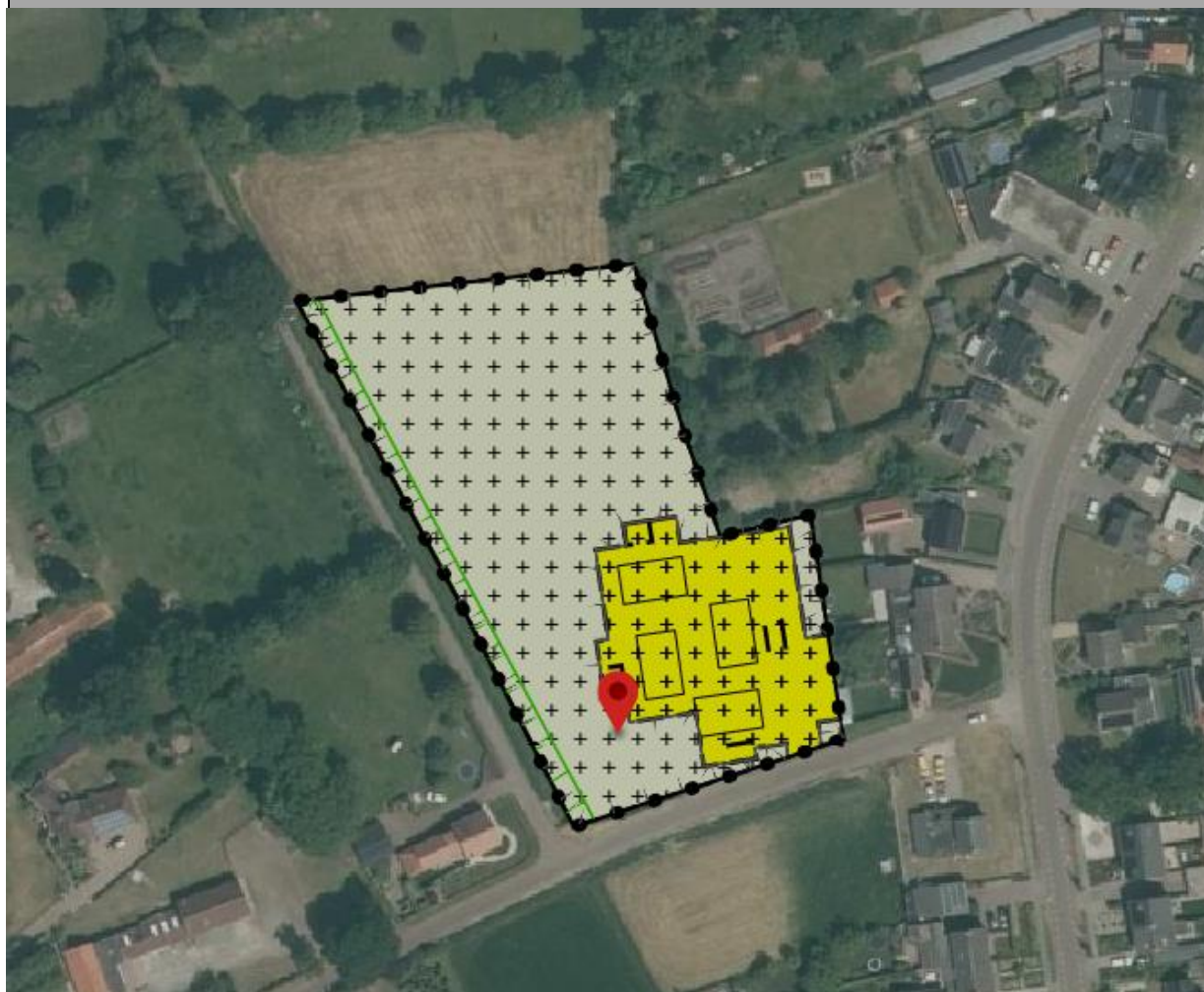


Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 'Munitiestraat ong., Neerkant'

status: definitief

datum: 28 mei 2024

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure.....	3
1.2	Zienswijzen.....	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Zienswijze 1, Keulsebaan 16, Neerkant	5
2.2	Zienswijze 2, Lange Horst 6, Neerkant.....	8
2.3	Zienswijze 3, Keulsebaan 14, Neerkant	9
Hoofdstuk 3	Wijzigingen	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen	12
3.3	Ambtshalve wijzingen	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

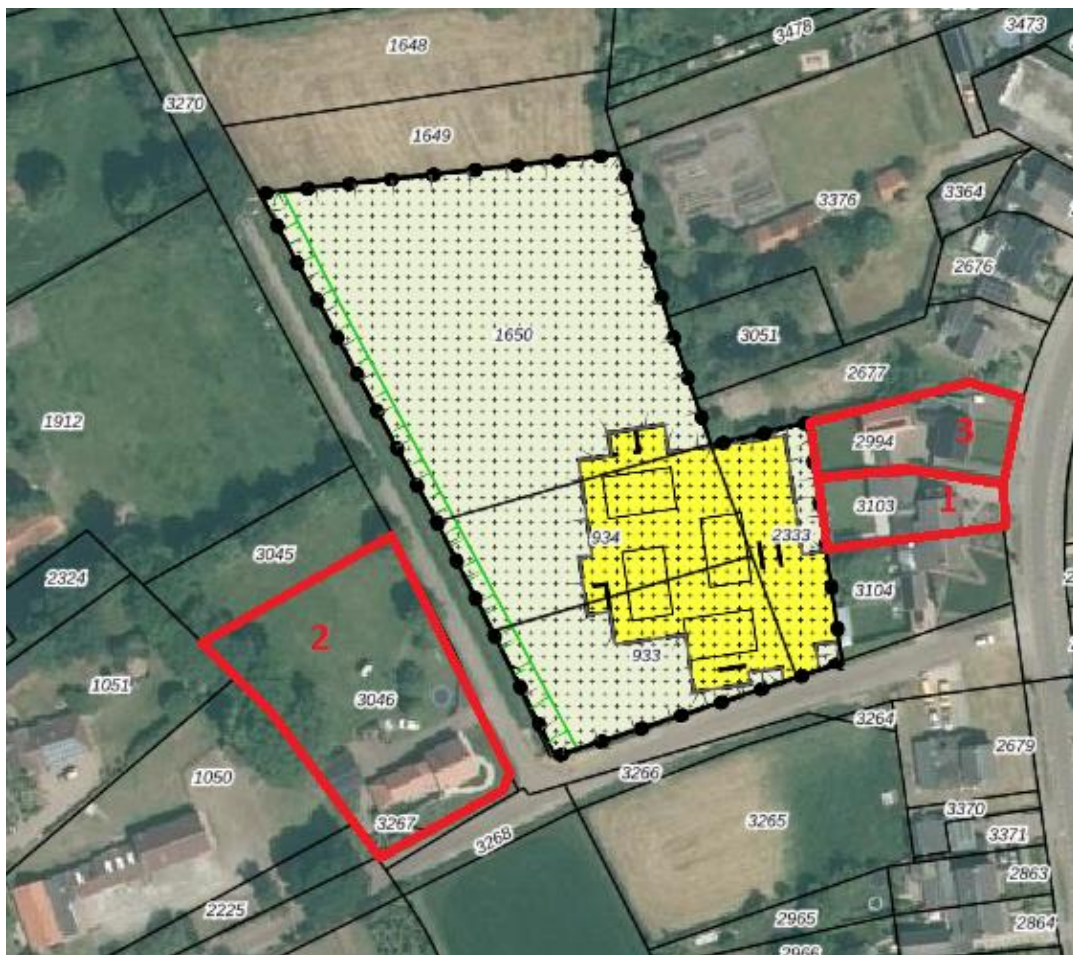
1.1 Procedure

Vanaf 15 december 2023 tot 25 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Munitiestraat ong., Neerkant', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Bewoners Keulsebaan 16, Neerkant	22 januari 2024
2	Bewoners Lange Horst 6, Neerkant	24 januari 2024
3	ARAG, namens bewoners Keulsebaan 14, Neerkant	24 januari 2024, aangevuld op 1 februari 2024



Figuur 1: reclamantenkaart

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 is via het bezwaarformulier op de website van de gemeente Deurne ingediend. De

digitale weg staat niet open voor het indienen van een zienswijze die betrekking heeft op een ruimtelijk plan. Aangezien de zienswijze binnen de termijn is ingekomen, bij het formulier de zienswijze is gevoegd, digitaal is ondertekend en de indiener niet meer in de gelegenheid is gesteld om de zienswijze op de juiste manier in te dienen, wordt zienswijze 1 in behandeling genomen. Zienswijze 2 en 3 zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen en worden de aangebrachte wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Naast de beantwoording van de zienswijzen worden in hoofdstuk 3 de wijzigingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Keulsebaan 16, Neerkant

Samenvatting

1. De woning is in 2009 gekocht juist vanwege het ontbreken van woningen aan de achterzijde. Dat geeft een hoge mate van privacy en woongenot. De agrarische bestemming leek tevens een garantie dat die woningvrije situatie blijvend zou zijn. Deze ligging met vrije achterzijde had ook een prijskaartje. Als voorliggende plannen doorgaan, wordt deze waardevermindering teniet-gedaan.
2. Indiener vreest voor vermindering van het woongenot door inkijk en overlast van de geplande woningen en parkeerplaatsen in de tuin, op het terras en op de achtergevel van de woning.
3. Verzocht wordt om de huidige bestemming niet te wijzigen, zodat er geen woningbouw kan plaatsvinden, omdat dit de beste garantie is op het behouden van het meeste groen (voor o.a. leefgebied van vogels, vleermuizen, ect..)
4. Bij de initiatiefnemers gaat het enkel en alleen om winstbejag. Het kan niet zo zijn dat winstbejag door een enkeling prioriteit krijgt boven het belang van alle aan- en omwonenden.
5. De genoemde voorwaarden in het ontwerp zorgen niet voor levensloopbestendige woningen en zal er naar alle waarschijnlijkheid veel verloop zijn. Het is een kwestie van tijd dat dit concept te niet wordt gedaan en er, na verleende vergunning, toch bijgebouwen geplaatst zullen worden en er nog meer groen verloren gaat.
6. De vrees bestaat dat er arbeidsmigranten gehuisvest worden.
7. Wie ziet erop toe dat de openbare ruimte (o.a. fruitboomgaard en dierenweide) gehandhaafd blijft en bijgehouden wordt?
8. Toets financiële compensatie van alle aan- en omwonenden in hoofdstuk 5 – Haalbaarheid ontbreekt. Dat geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. Door het ontbreken van een dergelijke nota voelt de reclamant zich genegeerd.

Reactie

1. De voorgenomen planontwikkeling ziet op de realisatie van 8 woningen in een bijzondere woonvorm. De woningen worden opgericht volgens het 'Samen Thuis' concept, dat bestaat uit woningen die gebouwd worden rondom een compacte binnen(speel)plaats. De bewoners hebben de beschikking over gemeenschappelijke buitenruimtes, zoals een (fruit-)boomgaard, speel(verblijf)-plaats en een dierenweide. Dat een bestaande situatie geen negatieve invloed heeft op de privacy betekent niet dat dit blijft bestaan. Er bestaat immers geen absolute recht op privacy. Daar komt bij dat op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna lov) de ontwikkellocatie voor het overgrote deel is gelegen binnen de structuur van 'Verstedelijking afweegbaar' en voor het overige deel binnen de structuur van 'Landelijke kern'. Binnen de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' liggen, wanneer in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden. Dit betekent dat binnen dergelijke gebieden, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, stedelijke ontwikkelingen verwacht kunnen worden. Voorts wordt de strook grond met de enkelbestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' tussen de perceelgrens van indiener en de enkelbestemming 'Wonen-1' landschappelijk ingepast door de aanplant van o.a. bomen. In artikel 10.3.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een

voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door de landschappelijk inpassing wordt de inijk in de tuin grotendeels ontnomen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de voorwaardelijke verplichting niet alleen van toepassing is op de bestemming 'Agrarisch', maar ook op de bestemming 'Wonen-1'. Deze ommissie wordt ambtshalve aangepast door artikel 10.3.2 te vervangen en op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' voor het gehele plangebied op te nemen. Daar komt bij dat direct achter het perceel van indiener geen parkeerplaatsen zijn voorzien. Daarnaast bedraagt de afstand tussen het beoogde bouwvlak en het terras van de woning circa 28 meter. Het plan kan wellicht gevolgen hebben voor de privacy, maar het gaat -mede gelet op de afstand en het extensieve gebruik van de strook grond grenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze- niet om onevenredig negatieve effecten daarop. Ook blijkt uit de toelichting dat aan overige wet- en regelgeving kan worden voldaan.

Verder wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het plan onherroepelijk is een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure.

2. Voor de onderbouwing verwijzen naar het gestelde onder punt 1.
3. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Op basis van deze belangen afweging achten wij het plangebied een geschikte locatie voor een kleinschalige collectieve woonvorm.
4. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Het is aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling uit te werken en te onderbouwen. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om alle ruimtelijke relevante belangen af te wegen bij het besluit om al dan niet mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Daaronder vallen ook de belangen van aan- en omwonenden. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante belangen afgewogen en zijn beleidskaders getoetst. Er zijn geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren om medewerking te verlenen aan het plan. Het plan voldoet daarmee aan de zogenoemde goede ruimtelijke ordening. Daarin is eventuele winst / verlies geen toetsingscriterium.
5. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is vergunningsvrij bouwen in het achtererfgebied uitgesloten door hieraan de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te kennen. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd anders dan wonen in een hoofdgebouw. Een bijgebouw kan alleen worden opgericht binnen de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan'. Daarnaast is in de enkelbestemming 'Wonen-1' opgenomen dat de gronden binnen de betreffende bestemmingen geen 'erf' zijn, zoals wordt bedoeld in artikel 1 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (thans bijlage I. bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit verbod op vergunningsvrijbouwen is juist ingevoegd om te voorkomen dat de openheid, het groen en het landschappelijk karakter als gevolg van de ontwikkeling verloren gaan.
6. Indiener vreest voor huisvesting van arbeidsmigranten, omdat dit in de regels niet expliciet is uitgesloten. Door de initiatiefnemer is dit ook niet beoogd. Om de vrees weg te nemen, wordt aan het verzoek tegemoet gekomen door aan 'artikel 9.1 strijdig gebruik' van de regels toe te voegen:
 - e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;
 - f. het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten;

- g. het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies.
7. Naast het individuele eigendom van de ieder op te richten woning is er gemeenschappelijk eigendom binnen de enkelbestemming 'Wonen-1'. De bewoners zullen zichzelf verenigen in een Vereniging van Eigenaren om o.a. het onderhoud en de openheid van het gebied te garanderen. De gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen-1' die de bestemming 'Agrarisch' hebben, worden ingericht als openbare buitenruimte met een (fruit-)boomgaard, dierenweide en wandelpaden en zijn onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 9 van de toelichting. Deze gronden blijven in eigendom en onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijk inpassing is in artikel 10.3.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. In tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven heeft de landschappelijke inpassing betrekking op het gehele plangebied. Hiertoe wordt artikel 10.3.2 ambtshave vervangen, zie paragraaf 3.3. Daarnaast zal de initiatiefnemer ook lid worden van de Vereniging van Eigenaren, omdat de totale buitenruimte (inrichting en gebruik) onlosmakelijk deel uit maakt van het concept 'Samen thuis'.
8. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten en kosten die samenhangen met eventuele planschadevergoeding.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om in de regels aan artikel 9.1 Strijdig gebruik het onderstaande toe te voegen:

- e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;*
- f. het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten;*
- g. het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies.*

2.2 Zienswijze 2, Lange Horst 6, Neerkant

Samenvatting

1. Indiener vreest voor meer overlast met betrekking tot geluid, verkeer, trillingen en stofoverlast. Overlast als gevolg van trillingen en stofoverlast zijn direct te relateren aan de Munitiestraat die niet is geasfalteerd.
2. De realisering van het initiatief kan ook worden ingevuld door een andere bestemming te geven aan de panden van de initiatiefnemer die momenteel worden gebruikt voor de huisvesting van internationale werknemers. Daar is ruimte genoeg en aan een verharde weg.

Reactie

1. Indiener verwacht een toename van overlast door verkeerslawaaï, trillingen en stof door de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen maakt de komst van 8 woningen mogelijk. Het plangebied wordt ontsloten via de Munitiestraat (30 km/uur weg), die weer ontsloten wordt via de Keulsebaan (50 km/uur weg). Deze wegen zijn qua profiel en capaciteit berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachting is dat de toename van verkeer dermate laag is, dat niet aannemelijk is dat dit plan zal leiden tot significant meer geluids- en stofoverlast. Daarnaast bedraagt de afstand tussen de toegang van het plangebied en de woning van de indiener circa 70 meter en ligt het niet voor de hand om het plangebied in de richting van de woning van de indiener te verlaten, waardoor evenmin een significante toename in geluid- en stofoverlast is te verwachten.
2. De ontwikkellocatie is in particulier bezit. Het is dan ook de eigenaar die in eerste instantie de plannen voor het perceel bepaalt. Uiteraard moet de verwezenlijking van die plannen passen binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als dat het geval is, wordt voldaan aan de zogenoemde goede ruimtelijke ordening en kan medewerking worden verleend aan een aangevraagd initiatief. Dat is hier aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3, Keulsebaan 14, Neerkant

Samenvatting

Derving woongenot

1. Sinds 2020 wonen de indieners van de zienswijzen in de woning aan de Keulsebaan 14 in Neerkant. Een mooie rustige plek om te wonen. Mooi weids uitzicht over het buitengebied, geen achterburen dus geen inkijk, drukte en verkeer. Dat was dan ook de reden om de woning te kopen. Door dit plan is het gevoel van vrijheid volledig weg.
2. Bij navraag bij de vorige eigenaar van het weiland, werd aangegeven dat de eigenaar er niet mocht bouwen. Aangegeven wordt zeer verrast te zijn dat nog geen vier jaar later er plannen zijn om hier acht woningen, een openbare fruitgaard en een dierenweide te realiseren. Ondanks dat het een groot perceel betreft komen de woningen op zeer korte afstand van de achtertuin.
3. Uit de landschappelijke inpassing volgt dat de parkeerplaatsen achter de achtertuin is gelegen. Dit zal leiden tot geluids- en geuroverlast door startende auto's en uitlaatgassen. Verzocht wordt om het perceel anders in te richten, zodat de parkeerplaatsen op verdere afstand van de achtertuin komen te liggen.

Provinciaal beleid

4. Uit de toetsing aan artikel 3.80 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) volgt dat niet is voldaan aan de cumulatieve voorwaarden, daar er geen gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd (voorwaarde j). Het oordeel dat aan provinciaal beleid wordt voldaan wordt niet gevolgd, aangezien het om cumulatieve voorwaarden gaat én artikel 3.43 lov niet op deze situatie van toepassing is. De strijdigheid met dit beleid verzet zich dan ook tegen vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Waardevermindering woning

5. De komst van acht woningen en een weiland dat openbaar toegankelijk is voor publiek, zal ook zijn weerslag hebben op de waarde van de woning. De mogelijkheid tot tegemoetkoming in planschade is bekend. Verwacht wordt dat die vergoeding niet voldoende zal zijn.

Voorkomen huisvesting arbeidsmigranten

6. Nergens in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen voor starters, alleenstaanden en senioren zijn bedoeld. De vrees bestaat dat er in de woningen uiteindelijk arbeidsmigranten worden gehuisvest, omdat dit niet expliciet in dit bestemmingsplan wordt uitgesloten. Verzocht wordt dat in het bestemmingsplan expliciet wordt opgenomen dat kamerverhuur niet is toegestaan o.i.d..

Fruitgaard en dierenweide

7. Uit het plan volgt dat er ook een openbare collectieve fruitgaard en dierenweide komt. Uit de toelichting volgt echter niet wat dit inhoudt. Op dit punt is het bestemmingsplan dan ook onduidelijk. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de fruitgaard en dierenweide? Wat houdt een dierenweide in? Een soort kinderboerderij? Graag duidelijkheid hierover.

Reactie

Derving woongenot

1. Dat een bestaande situatie geen negatieve invloed heeft op de privacy, betekent niet dat dit blijft bestaan. Er bestaat immers geen absolute recht op privacy. Daar komt bij dat op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) de ontwikkellocatie voor het overgrote deel is gelegen binnen de structuur 'Verstedelijking afweegbaar' en voor het overige

deel binnen de structuur 'Landelijke kern'. Binnen de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' liggen, wanneer in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden. Dit betekent dat binnen dergelijke gebieden, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, stedelijke ontwikkelingen verwacht kunnen worden. Voorts wordt de strook grond met de enkelbestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' tussen de perceelgrens van indiener en de te realiseren parkeerplaatsen landschappelijk ingepast door de aanplant van o.a. bomen. In artikel 10.3.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de voorwaardelijke verplichting niet alleen van toepassing is op de bestemming 'Agrarisch', maar ook op de bestemming 'Wonen-1'. Deze omissie wordt ambtshalve aangepast door artikel 10.3.2 te vervangen en op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' voor het gehele plangebied op te nemen. Door de landschappelijk inpassing wordt de inkijk in de tuin grotendeels ontnomen. Daarbij bedraagt de afstand tussen de toekomstige parkeerplaatsen en de perceelsgrens circa 5,5 meter en tot de woning circa 30 meter. Het plan kan wellicht gevolgen hebben voor de privacy, maar het gaat - mede gelet op de afstand en het extensieve gebruik - niet om onevenredig negatieve effecten daarop. Ook blijkt uit de toelichting dat aan overige wet- en regelgeving kan worden voldaan.

2. De ontwikkellocatie is in particulier bezit. Het is dan ook de eigenaar die in eerste instantie de plannen voor het perceel bepaalt. Een nieuwe eigenaar brengt mogelijk nieuwe initiatieven met zich mee. Uiteraard moet de verwezenlijking van deze initiatieven passen binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zoals reeds ook onder 1 is aangegeven zal dit planvoornemen niet leiden tot een onaanvaardbare woon- en leefklimaat. Te meer omdat de afstand tussen de woning van indiener en de beoogde woningen meer dan 40 meter bedraagt. Hiermee wordt voldoende vrije ruimte tussen de woningen geborgd, waardoor tevens de openheid richting het achterliggende buitengebied behouden blijft. De voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve ruimtelijk aanvaardbaar geacht als afronding van het stedelijk gebied 'kern Neerkant'.
3. Het planvoornemen maakt de komst van 8 woningen mogelijk. In totaal worden binnen de enkelbestemming 'Wonen-1' 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 9 parkeerplaatsen haaks op de achtertuin van indiener zijn gesitueerd. Zoals reeds onder 1 aangegeven, bedraagt de afstand tussen de toekomstige parkeerplaatsen en de perceelsgrens 5,5 meter en tot de woning circa 30 meter. Gelet op het beperkt aantal parkeerplaatsen in combinatie met de afstand is het niet aannemelijk dat dit zal leiden tot onaanvaardbare geluids- en geuroverlast. Bovendien zouden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening', binnen de enkelbestemming 'Wonen-Dorpslint' zes van de negen parkeerplaatsen reeds rechtstreeks gerealiseerd kunnen worden. De ruimtelijke impact van drie extra parkeerplaatsen is zeer gering.

Provinciaal beleid

4. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van diverse basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. Er zijn dan ook locaties waar na afweging wel een ontwikkeling mogelijk is, maar waar een intensieve verstedelijking vanuit de zorgplicht voor omgevingskwaliteit niet passend is. Dit zoals in onderhavig plan het geval is. De provincie is met ons van mening dat provinciale belangen niet worden geschaad, aangezien over deze ontwikkeling veelvuldig bestuurlijk overleg is gevoerd en daaruit niet is gebleken dat de Provincie van mening is dat dit plan niet voldoet aan het provinciale beleid. Derhalve concluderen wij dat aan de provinciale beleidsregels wordt voldaan.

Waardevermindering woning

5. Indiener vreest voor waardevermindering van de woning. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken.

Voorkomen huisvesting arbeidsmigranten

6. In een bestemmingsplan worden woningen voor uitsluitend een bepaalde doelgroep bijv. senioren of starters niet bestemd, omdat het onderscheid in leeftijd niet ruimtelijk relevant is. Indirect kan wel worden gestuurd door in de begripsbepaling op te nemen dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zoals ook uit de begripsbepaling 'woning' blijkt.

1.29 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Indiener vreest voor huisvesting van arbeidsmigranten, omdat dit in de regels niet expliciet is uitgesloten. Door de initiatiefnemer is het huisvesting van arbeidsmigranten niet beoogd. Om de vrees weg te nemen, wordt aan het verzoek tegemoet gekomen door in de regels aan 'artikel 9.1 strijdig gebruik' toe te voegen:

- h. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- j. het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies.

Fruitgaarde en dierenweide

7. De gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen-1' met de bestemming 'Agrarisch' worden ingericht als een openbare buitenruimte met een (fruit-)boomgaard, dierenweide en wandelpaden en zijn onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 9 van de toelichting. Deze gronden blijven in eigendom en onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor de realisatie en instandhouding hiervan is in artikel 10.3.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven heeft de landschappelijke inpassing betrekking op het gehele plangebied. Hiertoe wordt artikel 10.3.2 ambtshave vervangen, zie paragraaf 3.3. Voor de dierenweide wordt gedacht aan een paar schapen, zoals opgenomen in de beelden van de toelichting. De schapen grazen dan op een gedeelte van het perceel. Er is geen kinderboerderij beoogd. De exacte inrichting van de dierenweide wordt planologisch niet vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om in de regels aan artikel 9.1 Strijdig gebruik het onderstaande toe te voegen:

- e. *het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;*
- f. *het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten;*
- g. *het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies.*

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wijzigingen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.2 Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
1 en 3	Regels, begrippen	Artikel 1 Begrippen aanvullen met: <i>kamerverhuur</i> <i>het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.</i> <i>logies</i> <i>het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende huurder het hoofdverblijf elders heeft.</i>
1 en 3	Regels, Artikel 9.1 Strijdig gebruik	Artikel 9.1 Strijdig gebruik wordt aangevuld met: <i>e. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;</i> <i>f. het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten;</i> <i>g. het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies.</i>

3.3 Ambtshalve wijzingen

Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij onderstaande onvolkomenheden geconstateerd. Deze hebben betrekking op begrippen, de regulering van de waterberging en de inpassing van de landschappelijke inrichting binnen het totale plangebied.

Waar:	Wat:
Begrippen	Artikel 1 begrippen aanvullen met: <i>erf</i> <i>al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing</i>

	<i>is, deze die inrichting niet verbieden (definitie volgens artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)).</i> Toelichting Onder enkelbestemming 'Wonen-1' staat onder 4.1 onder b 'erven' genoemd. Onder g. is opgenomen dat de gronden binnen de betreffende bestemming geen 'erf' zijn als bedoeld in de zin van artikel 1, bijlage II Bor (thans bijlage I. onder artikel 1.1 Bbl). Om verwarring te voorkomen dient de begripsbepaling 'erf' te worden opgenomen in artikel 1.
Regels, Artikel 4.1	Artikel 4.1 onder g vervangen door: <i>deze gronden dienen niet te worden beschouwd als (gebouw)erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op 31 december 2023 en/of in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dit luidt ten tijde van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.</i> Toelichting Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Om te voorkomen dat bepaalde gronden als '(gebouw)erf' worden aangemerkt die vallen onder de reikwijdte van artikel 22.27 of artikel 22.36 van het omgevingsplan, is de planregel hierop aangepast.
Regels, Artikel 10.3.1	Artikel 10.3.1 vervangen door: <i>Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van een woning conform de in artikel 4.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' een voorziening gerealiseerd en in stand gehouden wordt voor de berging en infiltratie van hemelwater met een omvang van 0,06 m3 per m2 verhard oppervlak met een minimale bergingscapaciteit van 36,9 m3.</i>
Verbeelding	Toevoegen van de aanduiding 'waterberging' op de verbeelding. Toelichting De waterberging dient plaats te vinden binnen het eigen perceel. Daarom is binnen de enkelbestemming 'Wonen-1' in zowel de regels als op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' toegevoegd. Omdat de voorziening gekoppeld is aan het gebruik van de woning kan de toevoeging 12 maanden na vaststelling van dit bestemmingsplan komen te vervallen.

