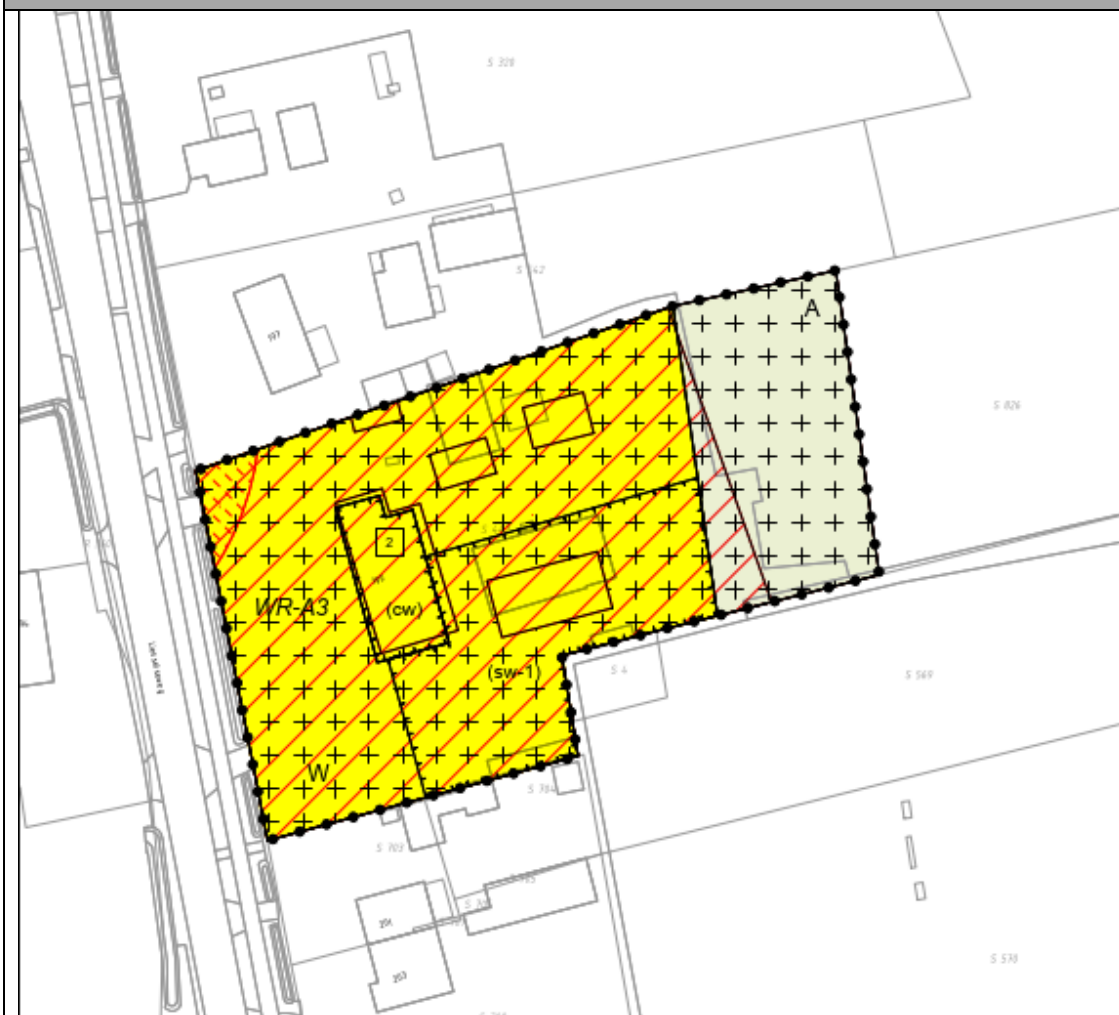


Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
'Liesselseweg 199, Deurne'

status: definitief

datum: 27-3-2024



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure..... 1

1.2 Zienswijzen..... 1

1.3 Leeswijzer 1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen 2

2.1 Zienswijze 1, Provincie Noord-Brabant..... 2

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Liesselseweg 199, 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:

	Indiener Zienswijze	Datum van binnenkomst:
1	Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Brabant	30 januari 2024

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 de indiener van zienswijze in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' (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 bijlagen, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Zienswijze 1, Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Brabant

Samenvatting

Er is een zienswijze ingediend door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant (hierna afgekort als “GS”). Omdat sprake is van een besluit onder de Wet ruimtelijke ordening is de geconsolideerde versie van augustus 2023 van de Interim-Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing (hierna afgekort als: “IOV”). De zienswijze omvat samengevat de onderstaande punten:

1. **Juridische borging van te slopen bebouwing / verharding**

Artikel 3.69, sub d, onderdeel 2 van de IOV beschrijft dat bij het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning overtollige bebouwing gesloopt moet worden. GS geeft in de zienswijze aan dat uit het plan onvoldoende duidelijk blijkt welke verharding wordt weggehaald en welke bebouwing wordt gesloopt. Verder is het weghalen van de verharding en bebouwing juridisch niet geborgd in de planregels.

2. **Rekenwaarde saneren verharding**

In de berekening van de fysieke tegenprestatie voor omgevingskwaliteit is de afname van de bestemmingswaarde meegenomen bij het saneren van de verharding. GS geeft aan dat in de berekening het verkeerde bedrag is toegepast. De tegenprestatie ten gevolge van het verwijderen van de verharding kan enkel worden gebaseerd op artikel 3, sub d, onderdeel 3 van de “Beleidsregel maatwerk voor Omgevingskwaliteit 2023, Noord-Brabant”.

3. **Aankoop maatwerktitel**

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat een maatwerktitel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, moet worden aangekocht. Echter ontbreekt deze maatwerktitel nog ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Hieronder wordt de reactie weergegeven van de gemeente op de zienswijze van GS:

Ad 1:

Artikel 3.69, sub d, onderdeel 2 van de IOV verplicht de gemeenteraad om bij het vaststellen van een ruimtelijk plan, dat het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt, de verplichting op te leggen om overtollige bebouwing te verwijderen. Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik meer is. In totaal wordt bij dit bestemmingsplan 65 m2 aan bebouwing gesloopt. Er wordt 520 m2 aan verharding verwijderd.

Hoewel uit de tekst bij de toelichting valt op te maken welke bebouwing wordt gesloopt, stelt GS terecht dat een duidelijke overzichtstekening van de te verwijderen verharding en te slopen bebouwing ontbreekt. Ook ontbreekt er in het ontwerpbestemmingsplan een planregel die de verplichting oplegt om de bebouwing te slopen en de verharding te verwijderen. Zo'n verplichting is wel noodzakelijk, gelet op de bepalingen uit de IOV.

De zienswijze geeft daarom aanleiding om de volgende aanpassingen door te voeren:

[Ruimtelijke toelichting paragraaf 2.2. en 3.2.2.]

In de toelichting wordt tekstueel verduidelijkt welke bebouwing wordt gesloopt en welke verharding wordt verwijderd. In de tekst wordt expliciet vermeldt dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan. Ook wordt in de ruimtelijke toelichting verwezen naar de nieuw toe te voegen bijlage 4 bij de regels (is gelijk aan bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijze), waarin de te slopen bebouwing en te verwijderen verharding op kaartbeeld is weergegeven.

[In te voegen artikel 4.3.5.]

Onderstaande planregel wordt ingevoegd.

Artikel 4.3.5. Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1. is uitsluitend toegestaan indien de bebouwing en verharding zoals aangeduid op het kaartbeeld "Te slopen bebouwing bestemmingsplan Liesselseweg 199, Deurne", zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is verwijderd en verwijderd blijft.

Ad 2:

Bij het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij is een tegenprestatie nodig in de vorm van een bijdrage aan omgevingskwaliteit van €62.500,-. Deze bijdrage kan onder meer worden bereikt door het (laten) verwijderen van verhardingen. Voor het verwijderen van de verharding is in het ontwerpbestemmingsplan een bedrag van € 17.50 per m² opgenomen. In het ontwerpplan is het bedrag conform artikel 3, tweede lid, sub c, onderdeel 3 van de beleidsregel aangehouden.

Gedeputeerde Staten geeft in haar zienswijze aan dat niet gerekend mag worden met € 17,50 per m². De te verwijderen bebouwing (65 m²) is namelijk lager dan de drempel van 250 m² die in de beleidsregel staat benoemd. In de zienswijze heeft GS toegelicht dat in gevallen waarin de drempel niet wordt gehaald, voor het verwijderen van verharding met een bedrag van € 5,- per m² moet worden gerekend. Dit is het bedrag zoals bedoeld in artikel 3, tweede lid, sub d, onderdeel 3 van de beleidsregel.

De zienswijze geeft daarom aanleiding om de volgende aanpassingen door te voeren:

[Aan te passen bijlage 5 ruimtelijke toelichting]

*De berekening uit bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd. Het bedrag dat wordt aangehouden voor het verwijderen van verharding wordt verlaagd van € 17,50 per m2 naar € 5,- per m2. Dit leidt tot een hoger bedrag dat geïnvesteerd moet worden in een maatwerktitel. De berekening die onderdeel wordt van het vast te stellen bestemmingsplan is weergegeven in **bijlage II** bij deze nota van zienswijze.*

[Aan te passen paragraaf 3.2.3. ruimtelijke toelichting]

In paragraaf 3.2.3. wordt de tekst vervangen door:

“Op basis van de berekening is een resttitel ter waarde van €45.892,- noodzakelijk voor de ontwikkeling”

Ad 3:

In de ruimtelijke toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het restbedrag dat geïnvesteerd moet worden in omgevingskwaliteit wordt bereikt door de aanschaf van een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. GS geeft in de zienswijze aan dat deze resttitel ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet is aangeschaft.

Op 27 maart 2024 zijn initiatiefnemers overgegaan tot de aanschaf van een maatwerktitel met een waarde van €45.892,-. Het gaat hier om een maatwerktitel uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte als bedoeld in artikel 7, sub 1, onderdeel 2 van de Beleidsregel. De waarde van de maatwerktitel is gelijk aan het te storten bedrag dat in **bijlage II** bij deze nota van zienswijze is opgenomen. Een afschrift van het aankoopbewijs wordt uit privacyoverwegingen geen onderdeel van de bijlage bij de ruimtelijke toelichting. Een afschrift van het aankoopbewijs is wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant.

Met de aanschaf van deze maatwerktitel, in combinatie met het verwijderen van de verharding en de fysieke tegenprestatie in de vorm van de landschappelijke inpassing, is in voldoende mate in de fysieke tegenprestatie voorzien als bedoeld in artikel 3.69, sub b onderdeel 1 van de IOV. Daarmee voldoet het plan aan verordening van de Provincie Noord-Brabant.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen puntsgewijs opgenomen.