

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied – De Wolfspuiten naast 5"

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – De Wolfspuiten naast 5" is, conform de wettelijke procedure, op 16 maart 2023 gepubliceerd en heeft vanaf 17 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen genoemde termijn 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die hieronder kort wordt samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1 Naam: Provincie Noord Brabant Adres: Postbus 90151 5200 MC Woonplaats: 's-Hertogenbosch Gedateerd: 12 april 2023 Ontvangen: 12 april 2023	a. <i>Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van één of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. Een van deze voorwaarden bepaalt dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning(en) een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie moet zijn. Wij hebben de locatie nogmaals beoordeeld en komen opnieuw tot de conclusie die al eerder door ons is gedeeld tijdens overleggen en in mailverkeer. Op onderhavige locatie is geen sprake van een bebouwingsconcentratie en kan er dus ook niet gesproken worden van een logische afronding van een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse is sprake van een beperkt aantal woningen, gelegen op relatief grote afstand van elkaar. Op basis van de feitelijke situatie komen wij tot de conclusie dat geen sprake is van een lintbebouwing en daarmee ook geen sprake is van een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in artikel 3.79 lid 1 onder b van de IOV. Conclusie: Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied - De Wolfspuiten naast 5' is strijdig met artikel 3.79 lid 1 onder b van de IOV en wij adviseren u dan ook het plan niet verder in procedure te brengen.</i>	a. In de IOV wordt gesteld dat het toestaan van een ruimte voor ruimte woning dient plaats te vinden op een aanvaardbare locatie als bedoeld in art. 3.78, derde lid. In dit lid staat het volgende: <i>Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:</i> - <i>de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;</i> - <i>of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.</i> Het begrip bebouwingsconcentratie is niet nader gedefinieerd in de IOV. Wel zijn er drie vormen van bebouwingsconcentraties in de begripsbepaling opgenomen, te weten kernrandzone, bebouwingscluster en bebouwingslint. Deze laatste wordt gedefinieerd als een <i>min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in landelijk gebied.</i> Het is in eerste instantie aan de gemeente om te bepalen of een locatie planologisch aanvaardbaar is. In de IOV staan geen harde criteria qua aantallen en afstanden wanneer er wel/geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Dus dit is situatie afhankelijk. De Wolfspuiten bestaat uit 3 oude langgevel boerderijen die op een lijn zijn gelegen met een tussenliggende woning van latere datum. Tevens zijn twee van de langgevel boerderijen gesplitst, waardoor er 6 woningen zijn. De erven om de woningen zijn voorzien van hoog opgaande beplanting en bomen en vormen zo landschapskamers, waardoor het geheel goed herkenbaar is ten opzichte van het omringende, grotendeels open agrarische landschap. Het ensemble

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied – De Wolfspuiten naast 5"

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – De Wolfspuiten naast 5" is, conform de wettelijke procedure, op 16 maart 2023 gepubliceerd en heeft vanaf 17 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen genoemde termijn 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die hieronder kort wordt samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		is landschappelijk opgesloten tussen een oude bolle akker aan de oostzijde en het beekdal van de Aa aan de westzijde. Hierdoor manifesteert het zich nog duidelijker als samenhangend geheel ten opzichte van zijn omgeving. Uitbreiding van dit ensemble is dan ook vanuit landschappelijk oogpunt niet aan de orde. De beoogde toevoeging wordt gerealiseerd binnen een herkenbare landschapskamer ten westen van de gesplitste woonboerderij De Wolfspuiten 5. De open ruimte kent een passende omvang voor het toevoegen van één extra woning. Van het oprekken van het bebouwingslint is geen sprake en er worden geen zichtlijnen verstoord. Daarmee is er tevens sprake van een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Door bovenstaande kenmerken wordt de Wolfspuiten door de gemeente gezien als een bebouwingscluster in de vorm van een bebouwingslint. Het onderhavige plan zorgt voor een ontwikkeling op een locatie in dat bebouwingslint, waardoor het karakter daarvan versterkt wordt. Met deze ontwikkeling is eveneens sprake van een afronding van de bebouwingsconcentratie. Daarmee is het plan in overeenstemming met de IOV.
		Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan