

Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, herziening De Maneschijn 4, Oostelbeers

Met ingang van 10 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 9 mei 2018 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij de gemeenteraad 2 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om deze toe te lichten. De indieners hebben hun zienswijzen mondeling toegelicht en aangevuld. Initiatiefnemer en zijn adviseur waren ook aanwezig en hebben de plannen nader toegelicht. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

1. Zienswijze 1/omwonende 1

Ingekomen: 24 mei 2018

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De toekomstige ruimte-voor-ruimte woning belemmerd en ontsierd het uitzicht.	Het uitzicht voor indieners zal veranderen door de herontwikkeling van het perceel, echter wordt deze niet onevenredig ingeperkt. De in de toekomst te realiseren ruimte voor ruimte-woning komt dicht bij de woningen van indieners dan de huidige bebouwing. De afstand van de grens van de wijzigingsbevoegdheid tot de woningen van indieners bedraagt echter nog altijd 50 meter. De afstand van de toekomstige woning tot de woningen van indieners zal ongeveer 100 meter bedragen. Door deze afstand is het uitzicht op de woning beperkt en blijft er in redelijke mate sprake van een vrij uitzicht. Bovendien wordt de toekomstige woning landschappelijk ingepast. Daardoor wordt het uitzicht op de toekomstige woning beperkt. Dit is geborgd in de regels. In het kader van de landschappelijke inpassing wordt gebiedseigen beplanting aangebracht. Ook in de

	huidige situatie is het mogelijk beplanting aan te brengen op het perceel waardoor het uitzicht reeds beperkt kan worden. Aan de andere zijde van het plangebied verdwijnt de kas, waardoor er aan die kant juist meer openheid ontstaat in het uitzicht. Het agrarisch bouwvlak verdwijnt. In de toekomst is het dan ook niet meer mogelijk bebouwing op te richten op dit deel van het perceel. De belangen van de indieners worden door de herontwikkeling niet onevenredig geschaad.
--	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

2. Zienswijze 2/omwonende 2

Ingekomen: 25 mei 2018

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De toekomstige ruimte-voor-ruimte woning gaat afbreuk doen aan het woongenot in verband met het uitzicht wat weg zal gaan vallen.	Deze grond heeft dezelfde strekking al zienswijze 1. Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
2. De basis waarop de ruimte-voor-ruimte vergunning verstrekt moet worden is niet rechtvaardig aangezien de initiatiefnemer geen intensieve veehouderij runt. Dit is een voorwaarde om een dergelijke vergunning te krijgen. Verondersteld wordt dat dit plan gebaseerd is op financieel gewin omdat er ook geen sprake is van een noodzakelijke behoefte van de initiatiefnemer vanwege bedrijfskundige omstandigheden. Het kan niet de bedoeling van de regeling zijn dat er elders een ruimte-voor-ruimte titel gekocht kan worden die hier wordt ingezet.	Het runnen van een intensieve veehouderij is geen voorwaarde voor het kunnen verkrijgen van een ruimte voor ruimte-titel. De ruimte voor ruimte-regeling is een provinciale regeling. Om de kwaliteit van het buitengebied te verhogen heeft de provincie geïnvesteerd in sanering van de agrarische sector. Voor bijvoorbeeld de sloop van stallen of het inleveren van fosfaatrechten kregen agrariërs een vergoeding en mochten er woningen ontwikkeld worden. Het is geen voorwaarde dat de betreffende agrariër zelf een woning ontwikkeld op zijn perceel. Door de provincie is om deze reden de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) opgezet die de bouwtitels voor de ruimte voor ruimte-woningen beheerd en verkoopt. Zo is geborgd dat voor iedere ruimte voor ruimte-

	ontwikkeling ergens in de provincie Brabant een kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden. De gemeente onderschrijft deze regeling. Initiatiefnemer gaat het glastuinbouwbedrijf beëindigen en de bedrijfsgebouwen slopen. Om dit te kunnen bekostigen heeft initiatiefnemer verzocht twee woningen te mogen ontwikkelen.
3. Bijlage 3 met het verslag van de omgevingsdialoog ontbreekt waardoor niet duidelijk is wie initiatiefnemer hierover heeft gesproken en in hoeverre de uiteindelijke plannen duidelijk gemaakt zijn.	Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Deze is met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
4. Voor de woning van indiener/reclamant is een groenstrook gelegen. Indiener heeft aangegeven dat hij verwacht dat deze niet onderhouden gaat worden. Hij heeft verzocht of deze groenstrook aangeplant kan worden.	De betreffende groenstrook is niet binnen het plangebied gelegen. De groenstrook hoort bij de ontwikkeling Haagakkers. Deze groenstrook is opgenomen in het waterhuishoudkundige plan van de ontwikkeling aan Haagakkers en heeft de functie wadi. De groenstrook is momenteel nog in eigendom van de projectontwikkelaar en wordt ingezaaid met gras. Na oplevering gaat de eigendom over naar de gemeente. Het onderhoud van de groenstrook wordt dan uitgevoerd door de gemeente. De gronden direct achter de wadi worden aangekleed met een haag en inheemse boomsoorten conform het landschappelijk inpassingsplan. Dit is in de regels geborgd.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.