

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Ruimte voor Ruimte Hoefstraat, Rijsbergen"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 12 Ruimte voor Ruimte-woningen en 12 reguliere woningen mogelijk op de planlocatie aan de Hoefstraat in Rijsbergen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Hoefstraat, Rijsbergen" heeft van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. *Cursief* is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 17 mei 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan wateroverlast te (hebben) ervaren als gevolg van het dempen van de sloot ter hoogte van de Pannenhoefsebaan 8 in 1999. Gelet op paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (onder "oppervlaktewater"), waarin is aangegeven dat het van belang is dat de werking van watergangen behouden blijft in verband met de afwatering van het gebied, verzoekt indiener om de gedempte sloot ter hoogte van Pannenhoefsebaan 8 en 8a wordt opengemaakt, of dat er een afvoer wordt gemaakt die ervoor zorgt dat het overtollige oppervlaktewater er goed doorheen kan lopen.

Beantwoording 1.1

Het verzoek van indiener heeft betrekking op gronden die niet behoren tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, en in bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (watertoets), is wel beschreven hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met de behandeling hemelwater en hoe overlast naar de omgeving wordt voorkomen.



Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in de genoemde paragraaf (4.3) en bijlage (bijlage 7 bij de toelichting) is voldoende geborgd dat van wateroverlast als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn. Het verzoek van indiener wordt, separaat aan de bestemmingsplanprocedure, door de gemeente nader onderzocht.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 1 juni 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan dat in paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan slechts 11 dossiernummers (van aanvragen sloopsubsidies in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) / verbrede aanpak) zijn opgenomen, terwijl het plan uitgaat van de ontwikkeling van 12 ruimte-voor-ruimte woningen. Volgens indiener wordt hiermee niet aan de voorwaarden Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant (IOV) voldaan. Indiener mist ook de daadwerkelijke koppeling met de gesloopte stallocaties, omdat hiervan geen certificaten in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Daarbij vermoedt indiener dat de benodigde certificaten er niet meer zijn. Indiener baseert dit vermoeden op recente rapporten van de Zuidelijke Rekenkamer waarin is aangetoond dat er voor de Rbv van 2000 tot 2002 in totaal 1750 bouwtitels waren, die een aantal jaren geleden al ingezet zijn.

Beantwoording 2.1

Voorliggend plan gaat uit van 12 projectmatige woningen en 12 vrije bouwkvavels. Voor 11 van de 12 vrije bouwkvavels worden Ruimte voor Ruimte-titels ingezet, de 12^e kavel betreft een regulier bouwkvavel. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is dit geborgd met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte".

Anders dan indiener veronderstelt, zijn de Ruimte voor Ruimte-titels die in voorliggend bestemmingsplan worden benut niet gerelateerd aan de oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte-regeling, maar aan de door Gedeputeerde Staten in 2006 vastgestelde regeling "Ruimte voor ruimte verbreed". In de toelichting van de op 15 april 2022 in werking getreden wijziging van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (IOV) is het onderscheid tussen de oorspronkelijke en de verbrede regeling uiteengezet. Waar de oorspronkelijke regeling inderdaad was gerelateerd aan de financiering van de sloopcomponent van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv), die heeft geleid tot de 1750 bouwtitels waar indiener op doelt, is de regeling "Ruimte voor ruimte verbreed" gerelateerd aan de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied (SOBB) en de sanering van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden. De bouwtitels, die daarmee vrijgekomen, behoren dus niet tot de 1750 bouwtitels waar indiener onder verwijzing naar de rapportage van de Zuidelijke Rekenkamer op doelt. Zoals in de toelichting op de wijziging van de Interim Omgevingsverordening aangegeven is, gaat het bij de kvavels die op basis van de verbrede regeling ontwikkeld worden, echter nog steeds om kvavels die worden ontwikkeld "vanwege de ontwikkelingsmaatschappij" en die, omdat zij zijn gerelateerd aan de sanering van glastuinbouwbedrijven en de sloop van ongewenste bebouwing in (kwetsbaar) buitengebied, leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De inzet van Ruimte voor Ruimte-kvavels in voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.79 lid 1 sub a van de IOV.

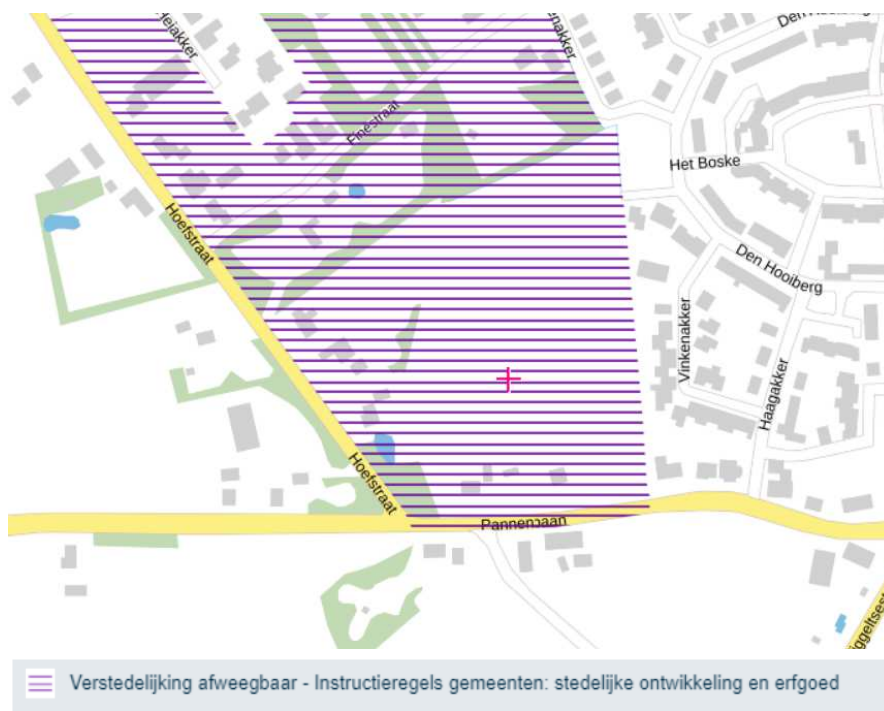
In paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan was de herkomst van de Ruimte voor Ruimte-titels niet voldoende duidelijk beschreven. Paragraaf 3.3.4 van de toelichting is hierop aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Reactie 2.2

Volgens indiener voldoet het plandeel met de twee-onder-een-kap woningen ook niet aan de Interim Omgevingsverordening (IOV), omdat de woningen buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Indiener stelt dat hiervoor eerst een herbegrenzingsprocedure voor stedelijk gebied doorlopen moet worden.

Beantwoording 2.2

In de IOV zijn gebieden aangewezen waarbinnen verstedelijking afweegbaar is. Binnen deze gebieden kunnen stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden plaatsvinden. Onderstaande afbeelding laat zien dat het plangebied gelegen is binnen het werkingsgebied "Verstedelijking afweegbaar"



In voorliggend bestemmingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden uit de IOV wordt voldaan. Een separate herbegrenzingsprocedure is niet noodzakelijk. Dat zou enkel het geval zijn wanneer het plangebied buiten het werkingsgebied "Verstedelijking afweegbaar" is gelegen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3

Indiener is van mening dat het natuuronderzoek in het kader van voorliggen bestemmingsplan tekort schiet, omdat dit onderzoek gebaseerd is op één locatiebezoek in januari 2021. In dat jaargetijde heeft de natuur zich teruggetrokken: veel vogels zijn er niet meer en veel dieren zijn in winterslaap. Er worden volgens indiener slechts aannames gedaan. Op basis daarvan kan naar mening van indiener de geschiktheid van biotopen voor beschermde soorten niet beoordeeld worden.

De waarneming van kleine marterachtigen in het gebied en de aanwezigheid van de moestuin ten noorden van het plangebied, met het rommelige karakter, aanwezigheid van een watergang, en aanwezigheid van voldoende dekking in de vorm van takkenhopen, hagen en ruige slootkanten, wijst

er volgens indiener op dat er rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van kleine marterachtigen.

Er kan naar onze mening dan ook niet geconcludeerd worden dat de Wet Natuur Bescherming niet overtreden wordt en dat er geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Indiener vindt dat er een uitgebreider vervolgonderzoek moet plaatsvinden naar alle soorten in het seizoen waarin de natuurwaarden zichtbaar aanwezig zijn.

Beantwoording 2.3

In het kader van een bestemmingsplanprocedure is een ecologische quick scan een verplicht onderdeel. In paragraaf 3.2 van bijlage 4 van de toelichting is de aanpak van de quick scan toegelicht. Dit is de meest gebruikelijke methode voor het uitvoeren van een quick scan. Een quick scan is niet enkel gebaseerd op één veldbezoek, zoals indiener stelt. Een bronnenonderzoek maakt hier ook een belangrijk onderdeel van uit. Op basis van het bronnenonderzoek en de habitatgeschiktheidsbeoordeling wordt een inschatting gemaakt in hoeverre de te verwachten soort(groepen)en en/of het geschikte biotoop beïnvloed wordt door de voorgenomen activiteit. Uit het onderzoek is gebleken dat er – los van de steenuil – geen aanleiding is te verwachten dat andere beschermde soorten essentieel leefgebied heeft binnen het plangebied en dat met de beoogde ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Uit het onderzoek is gebleken dat er – los van de steenuil – geen aanleiding is te verwachten dat andere beschermde soorten essentieel leefgebied heeft binnen het plangebied en dat met de beoogde ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden. Voor de steenuil is nader onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat:

- er géén jaarrond beschermde rust- en nestplaatsen van de steenuil aanwezig zijn;
- het plangebied géén functie heeft als (essentieel) leef- of foerageergebied van de steenuil.

Er worden dan ook géén verbodsbepalingen overtreden. Het aanvragen van een ontheffing of het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van de steenuil is derhalve niet noodzakelijk