



& RESULTAAT

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor ruimte woningen Nelleveldstraat 1a te Rijsbergen.

DLV Advies
Adviseur ROM
Mw. F. Klomp-Pullens

In opdracht van:
Gemeente Zundert

Datum:
20 december 2021



& RESULTAAT

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	4
2.1	Zienswijze van de Provincie Noord-Brabant	4
2.1.1	samengevatte Inhoud van de zienswijze.....	4
2.1.2	Beantwoording van de zienswijze	4
2.2	Zienswijze Anker Rechtshulp namens bewoners Nelleveldstraat 3.....	4
2.2.1	Samengevatte inhoud van de zienswijze	4
2.2.2	beantwoording van de zienswijze.....	5
3	STAAT VAN WIJZIGINGEN.....	7



& RESULTAAT

1 INLEIDING

Door de initiatiefnemer is een verzoek ingediend voor de beëindiging en sanering van een intensief veehouderijbedrijf en de oprichting van een tweetal ruimte voor ruimte woningen aan de Nelleveldstraat 1a te Rijsbergen. Voor deze ontwikkeling heeft het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van 27 mei 2021 tot en met 8 juli 2021 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reacties leiden tot een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan.



& RESULTAAT

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE VAN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT

Op 5 juli 2021 heeft de provincie Noord-Brabant schriftelijk een zienswijze ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Nelleveldstraat 1a te Rijsbergen. De zienswijze is tijdig ingediend en de provincie Noord-Brabant wordt aangemerkt als een belanghebbende. De ingekomen zienswijze wordt daarmee als ontvankelijk beschouwd.

2.1.1 SAMENGEVATTE INHOUD VAN DE ZIENSWIJZE

De provincie Noord-Brabant geeft in de zienswijze aan dat de locatie vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is en dat de landschappelijke inpassing als voldoende is beoordeeld. Voor de aanvraag moeten twee ruimte voor ruimte titels worden aangevraagd. De provincie heeft geconstateerd dat nog niet alle documenten compleet zijn voor het verkrijgen van de benodigde ruimte voor ruimte titels. De provincie verzoekt om voor de vaststelling van het plan de twee ruimte voor ruimte titels in bezit te hebben.

2.1.2 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZE

Ten tijde van vaststelling van het plan zullen de titels in bezit van de initiatiefnemer zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat de beleidsregel voorschrijft dat als de woningen worden geprojecteerd op de te beëindigen veehouderlocatie de daadwerkelijke sloop van de stallen na vaststelling van het plan mag plaatsvinden. Middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan is de sloop juridisch geborgd.

De zienswijze van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel wordt de opmerking gemaakt dat voor vaststelling aangetoond dient te worden dat de ruimte voor ruimte titels in bezit dienen te zijn van de initiatiefnemer.

2.2 ZIENSWIJZE ANKER RECHTSHULP NAMENS BEWONERS NELLEVELDSTRAAT 3

Op 23 juni 2021 heeft Anker Rechtshulp B.V. namens de bewoners van de Nelleveldstraat 3 schriftelijk een zienswijze ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Nelleveldstraat 1a te Rijsbergen. De zienswijze is tijdig ingediend en de bewoners van de Nelleveldstraat 3 worden aangemerkt als een belanghebbende. De ingekomen zienswijze wordt daarmee als ontvankelijk beschouwd.

2.2.1 SAMENGEVATTE INHOUD VAN DE ZIENSWIJZE

De indiener geeft in de zienswijze aan dat zij het wenselijk vinden dat de maximale inhoud van de woningen in het ontwerpbestemmingsplan wordt verlaagd van 1.500 m³ naar 1.000 m³, omdat een inhoud van 1.500 m³ niet in lijn zou zijn met de beleidsnota voor ruimte voor ruimte woningen van de gemeente. De beleidsnota geeft ruimte om hiervan af te wijken, maar volgens indiener ontbreekt hiervoor een correcte grondslag. Daarnaast geeft de indiener aan dat een afwijking van de beleidsregel een bevoegdheid is van de gemeenteraad en niet van het college.

Verder geeft de indiener in de zienswijze aan dat in het inpassingsplan een positiever beeld is ingetekend met een veel lagere inhoud dan de in de regels toegestane 1.500 m³, waarmee een



& RESULTAAT

vertekend beeld ontstaat. Zij geven aan dat zij het wenselijk vinden dat de tekening wordt aangepast en de woningen worden ingetekend volgens de maximaal toegestane inhoud.

Tevens geeft de indiener aan dat bij de landschappelijke inpassing van het plan wordt uitgegaan van een houtwal op het terrein van de initiatiefnemer. Dit betreft een bestaande houtwal, maar volgens de indiener maakt deze geen deel uit van de groene inpassing van de locatie. Het behoud van de houtwal heeft de initiatiefnemer daarmee volgens de indiener dan ook niet in de hand. De indiener verzoekt de houtwal uit het inpassingsplan te halen.

Daarnaast komt er volgens de indiener alleen een beukenhaag van minimaal 1,20 meter hoogte. Een houtwal is volgens de indiener tenminste tweeëneenhalve meter hoog. Een werkelijke landschappelijke inpassing van het plan zou naar mening van de indiener inhouden, dat dezelfde groenstrook met bomen en struiken met een hoogte van 4-5 meter aan zuidoost en zuidwestzijde hier ook doorgetrokken wordt.

Ten slotte geeft de indiener in de zienswijze aan dat het hoofdgebouw naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is verplaatst naar de rechterzijde en is de verbeelding hierop aangepast, waarmee toepassing is gegeven aan de inspraakreactie. Echter staat in het inpassingsplan nog op pagina 27 in de tekst nog dat het bijgebouw bij binnenkomst van de locatie rechts staat, terwijl dit links moet zijn. Verzoek van de indiener is om dit nog aan te passen.

2.2.2 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZE

Indiener heeft op het voorontwerpbestemmingsplan eerder een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is er overleg geweest tussen indiener en opsteller van het plan om te komen tot een gedragen plan. Dat heeft ertoe geleid dat de hoofd woning en schuur woning van positie zijn verwisseld, dat de voorgevels van de woningen gebouwd dienen te worden op de voorgevellijn en dat er een beukenhaag wordt gepland aan de westzijde. Dit alles om de privacy van indiener zoveel als mogelijk te beschermen.

Grootte/inhoud woningen:

Hoewel de beleidslijn een inhoudsmaat van 1.000 m³ voorschrijft heeft het college gemeend dat er in deze specifieke situatie afgeweken mag worden van dit beleid. Deze afweging heeft plaatsgevonden op grond van het inpassingsplan, waarin gemotiveerd is waarom het te verantwoorden is dat de maximale inhoudsmaat kan worden vergroot tot 1.500 m³. Aan de beeldkwaliteitsvoorwaarden zoals opgenomen in het inpassingsplan moet voldaan worden, waarmee de goot- en nokhoogte beperkt worden tot één verdieping met kap voor het 'hoofdgebouw' en 1,5 verdieping met kap voor het 'bijgebouw'. De differentiatie in goot- en nokhoogtes verantwoordt ook, in afwijking van het inpassingsplan, een differentiatie in inhoudsmaten van de twee woningen. In het inpassingsplan is uitgegaan van een boerenerfprincipe, waarbij er sprake is van een 'hoofdgebouw' en een 'bijgebouw'. In lijn met de boerenerf heeft de hoofd woning, zijnde het 'hoofdgebouw' een kleinere inhoudsmaat dan de schuur woning, het 'bijgebouw'. Om dit boerenerfconcept te waarborgen, waarbij de maatvoering van het bijgebouw groter is dan het hoofdgebouw is ervoor gekozen om de inhoudsmaat voor het 'hoofdgebouw', zijnde de hoofd woning, te verkleinen tot 1.000 m³ en de inhoudsmaat van het 'bijgebouw', zijnde de schuur woning, te handhaven op 1.500 m³. Hiermee is geborgd dat de woning die het meest nabij gelegen is van indiener van de zienswijze een inhoud krijgt van 1.000 m³, zoals door indiener gewenst is.

Het inpassingsplan is zodanig aangepast dat de woningen een realistische weergave zijn van wat er planologisch mogelijk gemaakt wordt.



& RESULTAAT

Het college heeft aangegeven dat in dit specifieke geval mag worden afgeweken, maar stelt het bestemmingsplan niet vast. Dat doet de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad ook het bestuursorgaan dat afwijkt van de beleidsregel en niet het college. Het college geeft het advies aan de raad om het plan al dan niet vast te stellen en het is aan de raad om dit advies te volgen of niet. Al met al stelt de raad het plan al dan niet vast in afwijking van de beleidsnota en is daarmee het bevoegde bestuursorgaan.

Opmerkingen op inpassingsplan/landschappelijke inpassing:

Het inpassingsplan is door de deskundigen bij de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. De gemeente is zich bewust van de afwijkende grootte van de woningen en dat de situatie in het inpassingsplan gedeeltelijk kan afwijken van de daadwerkelijke situatie als de woningen uiteindelijk worden gerealiseerd. De uitvoering van het inpassingsplan en de aanleg van de beplanting is geborgd door de bestemming 'Groen – Landschapselement' op de verbeelding en in de regels en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Ter plaatse wordt daarmee voorzien in een door goede, door de gemeente goedgekeurde landschappelijke inpassing.

In de ontwerprichtlijnen stond nog opgenomen dat de houtwal op het terrein van indiener behouden moest blijven. Hier is in de inspraakperiode eveneens een reactie op gegeven wat geleid heeft tot een aanpassing van het inrichtingsplan, maar wat tekstueel niet correct verwerkt was. Dat is nu aangepast en de houtwal maakt op geen enkele wijze deel uit van de landschappelijke inpassing van de projectlocatie. In afstemming met indiener is er voor gekozen om een beukenhaag aan te leggen op de noordwestelijke erfgrens.

Voor wat betreft de opmerking dat op pagina 27 van het inpassingsplan nog per abuis in de tekst staat dat het bijgebouw bij binnenkomst van de locatie rechts staat, terwijl dit links moet zijn wordt het inpassingsplan hierop nog gecorrigeerd.

De zienswijze van de Anker Rechtshulp B.V. namens de bewoners van de Nelleveldstraat 3 heeft direct geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan voor wat betreft de inhoudsmaat van de hoofdwoning. Tevens wordt het inpassingsplan nog aangepast in die zin dat de foutieve teksten waarin staat dat de houtwal behouden moet blijven en dat het bijgebouw bij binnenkomst van de locatie rechts staat gewijzigd worden.



& RESULTAAT

3 STAAT VAN WIJZIGINGEN

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De inhoudsmaat van de hoofdwoning wordt verkleind tot 1.000 m³. Concreet wordt artikel 4.2.2 sub e. als volgt gewijzigd:

- e. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud: 1500 m³', waar de inhoud maximaal 1.500 m³ mag bedragen.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de schuurwoning, zijnde het meest zuidoostelijk gelegen bouwvlak binnen het plangebied, voorzien van de aanduiding 'maximale inhoud: 1500 m³'.

Tevens zal het inpassingsplan dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld in die zin worden gewijzigd dat kleine foutjes die hierin per abuis zijn blijven staan na wijziging van de situatie op basis van de ingediende inspraakreacties worden gecorrigeerd. Concreet wordt het inpassingsplan als volgt gewijzigd:

- Op pagina 19 wordt aan de richtlijnen voor het ontwerp toegevoegd dat op de noordwestzijde eenzelfde beukenhaag wordt aangeplant.
- Op pagina 20 van het inpassingsplan wordt de tekst 'aan de westzijde de bestaande houtwal gehandhaafd te blijven' verwijderd.
- Op pagina 27 van het inpassingsplan staat per abuis nog dat het bijgebouw bij binnenkomst van de locatie rechts staat, terwijl dit links moet zijn. Het woord rechts zal hierbij worden vervangen door het woord links. Voor het hoofdgebouw geldt juist het omgekeerde. Het woord links zal worden vervangen door het woord rechts.