

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Leijakker Amaran"

1. Inleiding

Het gaat om een plan om het mogelijk maken van herontwikkeling van de zorglocatie de Leijakker te Rijsbergen. Hierbij ontstaat ruimte voor de huisvesting van 96 extra cliënten ten opzichte van de huidige situatie. 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 "Leijakker Amarant" heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. 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 zienswijze ingediend. Eén van de indieners heeft echter later schriftelijk te kennen gegeven zijn zienswijze in te trekken. Deze zienswijze wordt daarom niet behandeld in de voorliggende Nota van Zienswijzen.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze 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. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Provincie Noord Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 15 januari 2024. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan het plan planologisch aanvaardbaar te vinden. Wel vraagt indiener nog aandacht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.9 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het Landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of van de omgeving. De kwaliteitsverbetering voor onderhavige ontwikkeling bestaat uit een storting in het gemeentelijke groenfonds. Echter ontbreekt in de plantoelichting (of in een bijlage) de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beantwoording 1.1

Indiener wijst er terecht op dat een berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering ontbreekt. De berekening is inmiddels opgesteld. Er wordt gerekend met een grondprijs van € 250/m². Het gebied dat wordt onttrokken aan het buitengebied heeft een oppervlakte van 9.916m². De berekening ziet er dan als volgt uit:

$$9.916\text{m}^2 \times 250 = 2.4790.000,-.$$

De vereiste kwaliteitsberekening bedraagt dan 1 procent hiervan dus: € 24.790,00. Deze berekening wordt conform de zienswijze toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het bestemmingsplan

Wijzigingen van het bestemmingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het bestemmingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting:

- Aan paragraaf 3.2 wordt de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering toegevoegd.

Verbeelding

- Opnemen bestemming 'Groen' ten noorden van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Regels

- Artikel 3 'Groen' wordt gewijzigd, de bestemming wordt zo aangepast dat deze alleen nog maar een groene invulling toestaat, alle andere mogelijkheden worden verwijderd.