

NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG

Behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Vijfde herziening bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Zundert

1. Inleiding

In het bestemmingsplan zijn de volgende locaties opgenomen, waarvoor kleine aanpassingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Hazeldonksestraat 17 Rijsbergen, Palmbosstraat 6 Klein-Zundert, Kruispad 3 Rijsbergen, Wildertstraat 11 Zundert, Rustenburgstraat 2a Zundert, Prof. Van der Hoevenstraat 11b Klein-Zundert, Kruispad 4a en 6 Rijsbergen, Bigtelaar 2 Rijsbergen, Overasebaan 43 Rijsbergen, Lepelstraat 11 Achtmaal, Nieuw Ginnekensebaan 2 Rijsbergen, Kaarschotsestraat 9 en 11 Rijsbergen, Sint Willebrordusstraat 1, 2a en 3 Klein-Zundert, Laguitensebaan 49 Rijsbergen, Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 Rijsbergen, Weduwestraat 16 Wernhout, Minoorstraat 2, 2a en 5 Wernhout.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 oktober 2020 voor een periode van 6 weken (tot en met 9 december 2020) ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, 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 inspraakreactie naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert. De vooroverlegpartners konden een vooroverlegreactie indienen. Er is één vooroverlegreactie ontvangen en één inspraakreactie.

De reacties worden in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven, waarbij deze van antwoord/reactie gemeente zijn voorzien. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de reacties aanpassing van de stukken heeft plaatsgevonden. Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

1. Reacties vooroverleg

Hieronder volgt de beoordeling van de ingekomen reactie uit het vooroverleg:

Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte

1. Kruispad 3

Samenvatting: onduidelijk wanneer en waarvoor de “destijds” verleende vrijstelling en bouwvergunning zijn verleend.

Reactie gemeente: De bouwvergunning is in 1999 verleend en gearcheveerd onder nummer 99-1179. De vergunningstukken zijn als bijlage (bijlage 8) aan de toelichting toegevoegd.

2. Prof. H. van der Hoevenstraat 11b

Samenvatting: op een aantal punten is er strijdigheid met de bepalingen van de Interim OmgevingsVerordening (IOV).

Reactie gemeente: De reactie is terecht. Ook via aanpassingen in het plan en aanvulling van de onderbouwing is het niet mogelijk gebleken om alsnog aan de IOV te voldoen. Deze locatie maakt daarom geen onderdeel meer uit van het ontwerpplan.

3. Bigtelaar 2

Samenvatting: dat de woning altijd als burgerwoning heeft gediend en als zodanig bestemd en vergund was, is onvoldoende onderbouwd.

Reactie gemeente. Voorheen geldende bestemmingsplan en bouwvergunningen zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd in bijlage 8. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Lepelstraat 11

Samenvatting: het aangepaste plan voor landschappelijke inpassing vraagt nadere uitleg of aanpassing.

Reactie gemeente: Het landschapsplan is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie aan de Lepelstraat 11. De aangegeven bestaande bomenrij is verwijderd. Het oude

landschapsplan is vervangen door het aangepaste landschapsplan in bijlage 8 aan de regels. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Nieuw Ginnekensebaan 2

Samenvatting: de aanvraag voor tijdelijke vergunning voor het gebruik als Bed and Breakfast maakt de planologische vastlegging niet noodzakelijk.

Reactie gemeente: de aanvraag tijdelijke afwijking is omgezet naar een aanvraag voor permanent gebruik. Planologische borging is gewenst, mede omdat de afstand tot de woning wat groter is dan de standaardregels uit het geldende bestemmingsplan. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Kaarschotsestraat 9 en 11.

Samenvatting: gevraagd wordt om een nadere onderbouwing waaruit zou moeten blijken dat er nooit een functionele relatie is geweest tussen beide adressen.

Reactie gemeente: beide locaties zijn van oudsher altijd in eigendom geweest bij verschillende families en waren altijd gescheiden. Een uitsnede van de kaart van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rijsbergen (1977) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd in bijlage 8. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. Sint Willebrordusstraat 1, 2a en 3

Samenvatting: Er zou geen sprake zijn van een ommissie; alle drie de bedrijven hebben een eigen, afgebakend bestemmingsvlak. Daarnaast lijkt de gebruikte huisnummering niet in overeenstemming met de BasisAdministratie Gebouwen (BAG).

Reactie gemeente: de drie afzonderlijke bedrijven hebben ieder een eigen, afgebakend bouwvlak met bijpassende functieaanduiding. Deze drie bouwvlakken vormen echter gezamenlijk één gezamenlijk bestemmingsvlak. Volgens de regels van het plan mag per bestemmingsvlak slechts sprake zijn van één bedrijf. Er is dus wel degelijk sprake van een ommissie. De aanduidingen zijn inderdaad niet conform de BAG en worden daarop aangepast. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de analoge verbeelding van het plan. De reactie geeft wél aanleiding om de aanduiding van de drie percelen (in de Toelichting) aan te passen. De aanduidingen worden conform het BAG (van west naar oost) nummer 2a-U, ongenummerd en 3.

8. Laguitensebaan 49.

Samenvatting: er bestaan vraagtekens of het daadwerkelijk een omissie betreft, gelet op de specifieke oppervlakte van 314 m² die in het moederplan (2012) is opgenomen. En waarom dat nu 1.500 m² zou moeten zijn. Hoe is die oppervlakte bepaald? Bovendien is het de vraag of na 14 jaar nog wel een rechte bestaat om een niet benut bouwvlak binnen een bedrijfsbestemming nog te mogen bebouwen. Een herafweging is op zijn plaats, afgezet tegen de planologische situatie uit 2006.

Reactie gemeente: In 2006 is het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – Burgerbebouwing – Laguitensebaan 49 te Rijsbergen' onherroepelijk in werking getreden. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing naar 1.500 m², zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, is destijds blijkens het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geaccordeerd. Door de bedrijfsonzekerheid in de daaropvolgende crisisjaren is geen gebruik gemaakt van het recht van de toegestane uitbreiding. Voor de locatie is door middel van een tijdlijn beschrijving in beeld gebracht waarom niet eerder gebruik is gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheid naar 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing, zie de toegevoegde bijlage 8 bij de toelichting. Door betere economische tijden, bedrijfsgroei en bedrijfsopvolging is het verwezenlijken van de 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing noodzakelijk geworden. Stoppen of verplaatsen van het bedrijf is niet aan de orde. Het bedrijf zet in op een duurzame ontwikkeling van het bedrijf. Het borgen van de bestaande forse groenstrook kan daarnaast als duurzame groene inpassing van de bedrijfslocatie gezien worden. Het voorheen geldende bestemmingsplan (plankaart en relevante voorschriften) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd in bijlage 8 bij de toelichting. De reactie geeft – behoudens toevoegingen in bijlage 8 van de toelichting – verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. Weduwestraat 16

Samenvatting: in overweging wordt gegeven om op de correcte plaats van de solitaire loods alleen een aanduiding op te nemen in plaats van een (strak begrensd) bouwvlak. Dit om naar de toekomst ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Reactie gemeente: de wijze waarop deze solitaire loods wordt vastgelegd is gelijk aan de foutieve opname (verkeerde locatie) in het moederplan (2012) en gelijk aan de systematiek die in overeenkomstige gevallen is gebruikt. Dit waarborgt de rechtsgelijkheid. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn sowieso zeer beperkt op grond van de bijbehorende regels. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Minoorstraat 2, 2a en 5.

Samenvatting: gevraagd wordt om een toelichting hoe deze drie bedrijfswoningen tot stand zijn gekomen, omdat dit aantal ook in het verleden niet gebruikelijk was.

Reactie gemeente: voor alle drie de woningen zijn vergunningen verleend in 1978 (Minoorstraat 2 en 2a) respectievelijk 1989 (nr 5). De bouwvergunningen zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd in bijlage 8. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

10. Hazeldonksestraat 17

Samenvatting: de in de stukken gebruikte luchtfoto's zijn sterk verouderd en het bedrijf heeft zichtbaar in de huidige situatie al een groter ruimtebeslag. Dit behoeft toelichting. Vraagtekens zijn er met betrekking tot de realiseerbaarheid van de voorstelde landschappelijke inpassing. De onderbouwing van de milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreiding is ook nog onvoldoende.

Reactie gemeente: De bij het voorontwerp als bijlage gevoegde ruimtelijke onderbouwing was inderdaad nogal gedateerd. Deze is geactualiseerd en er is een akoestische onderbouwing toegevoegd. De akoestische onderbouwing is beoordeeld door de OMWB en op 25 april 2021 akkoord bevonden. De landschappelijke inpassing is door de veranderde inrichting van het terrein gewijzigd. Ook dat plan is gewijzigd en is alsnog realiseerbaar. De verbeelding is op deze wijziging aangepast.

De reactie leidt wel tot aanpassing van het plan. Voor de overzichtelijkheid is een apart document als bijlage bij het plan toegevoegd, waarin de wijzigingen exact zijn omschreven. Tevens is de bestemming Groen-Landschapselement gewijzigd op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig het aangepaste plan landschappelijke inpassing.

11. Palmbosstraat 6

Samenvatting: vraagtekens worden gesteld bij de mogelijkheden het landschappelijk inpassingsplan ook feitelijk te kunnen realiseren. De onderbouwing van de milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de uitbreiding is nog onvoldoende.

Reactie gemeente: Erkend wordt dat er een verouderde luchtfoto was opgenomen. Deze is vervangen door een actuele foto. Terecht is ook de opmerking over de mogelijkheden voor het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan. Dat inpassingsplan is nu aangepast aan de actuele situatie op het perceel. De verbeelding is overeenkomstig aangepast voor de aanduiding Groen – Landschapselement. Ten aanzien van de milieu-hygiënische aanvaardbaarheid is paragraaf 5.7.1 (milieu richtafstanden) aangevuld en paragraaf 5.7.2 (geurhinder en veehouderij) herzien. De figuren 15 en 16 uit de ruimtelijke onderbouwing zijn geactualiseerd en de afstanden nader omschreven.

Aanvullend is nog een ambtelijke wijziging doorgevoerd. In de onderbouwing uit het voorontwerpplan was abusievelijk de kantoorruimte (100 m²) als "privé" opgenomen. Dit wordt nu hersteld en als bedrijfsruimte opgenomen. Als gevolg daarvan is de nieuwe maximale bedrijfsbebouwing met die oppervlakte vermeerderd. In de ruimtelijke onderbouwing is figuur 7 daarop aangepast en in paragrafen 1.1 en 3.2 de oppervlakte aangepast naar 1.364 m² (was 1.264). In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 9.1 lid g de oppervlakte eveneens aangepast naar 1.364 m².

De reactie leidt wel tot aanpassing van het plan. De hierboven genoemde wijzigingen zijn doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing, de regels en de verbeelding van het plan.

12. Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7

Samenvatting: Er is onvoldoende onderbouwd waarom de bestaande koppeling tussen beide locaties op een vergissing zou berusten. Meer inzicht is nodig waarom er aan Kaarschotsestraat 14 zoveel bebouwing is opgericht en nu in stand zou mogen blijven door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht. Op grond van artikel 3.70, lid 1 van de Interim OmgevingsVerordening (IOV) is een nieuwe bedrijfswoning uitsluitend mogelijk indien de noodzaak daartoe vanwege de aard van de bedrijfsvoering wordt aangetoond. Ook is daarvoor een onafhankelijke beoordeling noodzakelijk. Daarvoor geldt overigens dat eerst dient te worden aangetoond dat terecht een ontkoppeling plaatsvindt.

Reactie gemeente: De gemeente erkent dat de onderbouwing welke was opgenomen in het voorontwerp plan te summier was. De vragen van de provincie dienen alsnog beantwoord en onderbouwd te worden. Ook de gevraagde extra onderbouwing en bewijsstukken moeten alsnog deel uitmaken van de stukken.

De reactie leidt wel tot aanpassing van het plan. De onderbouwing is nagenoeg geheel herschreven, aangevuld en er zijn diverse bijlagen toegevoegd. Een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is toegevoegd ter onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe agrarische bedrijfswoning. De oppervlakte aan extra te behouden bijgebouwen is teruggebracht van 150 m² naar 80 m².

13. Overig.

Samenvatting: verzocht wordt om in dit veegplan een aanpassing door te voeren in artikel 19 van de regels en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19.4.1. te verwijderen.

Reactie gemeente: wij onderkennen dat de genoemde bepalingen ter discussie staan en dat aanpassing vanuit provinciaal oogpunt wenselijk wordt geacht. Het betreft echter een bepaling voor een specifieke bestemming (Sport - Golfbaan). In dit veegplan zitten geen wijzigingen die op die bestemming betrekking hebben. Het veegplan beoogt niet om de regels die nu gelden (derde herziening) geheel of gedeeltelijk aan te passen. Dat zou passend zijn, indien de complete set aan regels zou worden herijkt aan de Interim Omgeving Verordening (IOV). De gevraagde aanpassing sluit niet aan op doel en systematiek van dit veegplan. De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Inspraakreacties.

Er is één inspraakreactie ingediend.

1. Minnelingsebrugstraat 10

Samenvatting: verzoekt de bestemming "Agrarisch – agrarisch bedrijf" met aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". De bestemming zou destijds (2012) ten onrechte zijn opgenomen.

Reactie gemeente: De omzetting van de bestemming is gebonden aan regels, conform de wijzigingsbevoegdheid en leent zich niet om als ambtelijke wijziging via dit veegplan door te voeren.