

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het wijzigingsplan

Oude Weimerstraat 6 te Wernhout

1. Inleiding

Het wijzigingsplan maakt het omzetten van de bestemming van Agrarisch naar Wonen mogelijk om daarmee een agrarische bedrijfswoning als een reguliere woning te kunnen gebruiken. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een wijzigingsplanprocedure ex artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt gewijzigd.

Het ontwerp wijzigingsplan "Oude Weimerstraat 6 te Wernhout" heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 21 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 is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal één zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen worden 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 wijzigingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 zijn alle (ambtshalve) wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1, de Provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend op 1 februari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In beginsel staan wij positief tegenover de ontwikkeling. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.69 onder d IOV. Daarnaast dient de ontwikkeling rekening te houden met de basisartikelen uit de IOV 3.5 t/m 3.9. Aan de artikelen uit de IOV zijn een aantal voorwaarden gesteld. Echter is geconstateerd dat op dit moment nog niet aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Provinciaal beleid

Op dit moment wordt de ontwikkeling in zijn geheel nog niet getoetst aan de IOV. Daarbij zijn de verwijzingen en de uitwerking van de artikelen niet terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u om bij de toelichting over het provinciaal beleid een onderbouwing te geven op de specifieke artikelen van toepassing op de ontwikkeling. Daarbij vragen we u nadrukkelijk om aan te geven welke bebouwing als overtollig wordt beschouwd en zal worden gesloopt, of waarom de bebouwing die behouden blijft niet als overtollig wordt beschouwd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd.

In de bijlage bij de toelichting is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Echter, het landschappelijk inpassingsplan vermeldt voornamelijk bestaande elementen, zonder duidelijk aan te geven welke extra elementen worden toegevoegd in het kader van landschappelijke inpassing. Wij verzoeken u vriendelijk om in het landschappelijk inpassingsplan een duidelijk onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe elementen, met de nadruk op het toevoegen van extra kwaliteiten aan het gebied.

Op dit moment is de landschappelijke inpassing onvoldoende juridisch geborgd op verschillende onderdelen. Er wordt verwezen naar het moederplan voor de voorwaardelijke bepaling, maar er is geen aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' op de verbeelding, waardoor de voorwaardelijke bepaling niet van kracht is op het perceel. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan deels opgesteld op het perceel naast de woonbestemming. Door dit perceel niet op te nemen in de verbeelding, wordt de landschappelijke inpassing op dit perceel niet juridisch geborgd. Ook op dit perceel moet de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' worden toegevoegd, met een verwijzing naar het moederplan voor de regels. Wij verzoeken u om de percelen die onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing op te nemen in de verbeelding de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1'.

Momenteel is het landschappelijk inpassingsplan alleen opgenomen als bijlage bij de toelichting. Om de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' als een goede borging te beschouwen, is het essentieel om het inpassingsplan als bijlage 1 bij de regels toe te voegen. Wij verzoeken u daarom om de landschappelijke inpassing als bijlage 1 bij de regels toe te voegen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Beantwoording zienswijze

De gemeente stemt in met de gemaakte opmerkingen in de zienswijze van de provincie. In de toelichting zal een duidelijke verwijzing opgenomen worden naar en verantwoording van de artikelen van de Interim Omgevingsverordening. Ten tweede zal het landschappelijk inrichtingsplan verduidelijkt worden door aan te geven wat de bestaande elementen zijn en wat de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen zijn.

In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat het wijzigingsplangebied niet uitgebreid wordt. Het is niet verplicht om de maatregelen beschreven in het landschappelijk inrichtingsplan ook binnen het wijzigingsplan liggen. In de planregels is opgenomen dat de maatregelen in Bijlage 1 uitgevoerd moeten worden anders mogen de gronden ter plaatse van het wijzigingsplan niet voor Wonen gebruikt worden. Hiermee zijn de maatregelen geborgd en is het niet noodzakelijk om aangrenzende gronden mee te nemen in het wijzigingsplan.

Tot slot zal het landschappelijk inrichtingsplan ook opgenomen worden als bijlage bij de regels.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het wijzigingsplan

Wijzigingen van het wijzigingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het wijzigingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Toelichting:

- Paragraaf 3.2.2. is aangevuld met de toetsing aan art. 2.5 t.m 3.0 van de Interim omgevingsverordening
- Daarnaast zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd waaronder:
 - o Verwijzing naar de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied i.p.v. de Vierde herziening;
 - o Verduidelijking van het totaal oppervlakte aan bijgebouwen;
 - o Verduidelijking van de paragrafen Bedrijven en milieuzonering en milieueffectrapportage;
 - o Tot slot enkele tekstuele verbeteringen.

Regels

- In de planregels is de aanvullende regeling in artikel 3 opgenomen:
Het gebruik van de gronden en bouwwerken en het oprichten van bebouwing ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan indien de gronden zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.
- Daarnaast zijn de regels in opzet gewijzigd zodat het in overeenstemming is met eerdere vastgestelde wijzigingsplannen binnen de gemeente. (ambtshalve wijziging)