

Nota van zienswijzen
Samenvatting en beantwoording
Bestemmingsplan “Vermunt fase 3, Oudenbosch”



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Het plan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van locatie Vermunt, fase 3. De locatie Vermunt is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Oudenbosch en bestaat uit 3 fasen. Voor fase 1 is in 2007 een vrijstellingsprocedure gevoerd op basis waarvan 25 woningen zijn gerealiseerd en één woning is verplaatst. In fase 2 vindt op basis van het bestemmingsplan Vermunt uit 2011 de nieuwbouw van 14 woningen plaats, waarvoor op 2 mei 2019 een omgevingsvergunning is verleend. In fase 3 is de bouw van maximaal 26 nieuwe woningen voorzien en wordt 1 bestaande woning meegenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Vermunt fase 3, Oudenbosch heeft vanaf donderdag 2 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met woensdag 12 juni 2019) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van 1 mei 2019. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

- Indiener 1, d.d. 3 juni 2019, door ons ontvangen op 4 juni 2019 (ons kenmerk: 397785)

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijze en beantwoording zienswijze

Indiener 1

Zienswijze 1. Indiener is van mening dat het agrarisch gebied betreft.

Antwoord: In de huidige situatie betreft het braakliggend grasland dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘agrarisch gebied’ heeft. Desalniettemin is het plangebied binnen het provinciaal beleid (Verordening ruimte Noord-Brabant, versie januari 2019) aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het onderhavig plan dat voorziet in de bouw van maximaal 26 woningen, dienen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden.

Zienswijze 2. Het bedrijf van de indiener betreft een agrarisch bedrijf, namelijk een slapende champignon kwekerij. De afstand van het bedrijf tot de nieuwe woningen is dichtbij waardoor overlast zal ontstaan.

Antwoord: Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. De afstand tussen het agrarische bouwvlak en de nieuwe woningen bedraagt circa 27 meter.

Aangezien er geen actieve bedrijfsvoering is, dient uitgegaan te worden van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Ter plaatse van de agrarische bestemming is, rekening houdend met de richtafstanden in gemengd gebied, een agrarisch bedrijf met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Een champignonkwekerij zonder mestfermentatie valt binnen de milieucategorie 2 en is dus mogelijk. Een champignonkwekerij met mestfermentatie valt binnen de milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 50 meter (in gemengd gebied). De bestaande woning op het naastgelegen perceel ligt op een afstand van 27 meter waardoor een champignonkwekerij met mestfermentatie niet mogelijk is vanwege reeds bestaande woningen die maatgevend zijn. De nieuwe

woningen in Vermunt fase 3 zorgen dan ook niet voor een extra beperking van het agrarisch bedrijf.

Zienswijze 3. *De woning en het bedrijf zal in waarde dalen door de realisatie van woningbouw.*
Antwoord: In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening wordt ingegaan op de tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die, vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling) lijdt, op aanvraag tegemoetkoming toe kunnen kennen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.

Indien reclamant van mening is dat het bestemmingsplan "Vermunt fase 3, Oudenbosch" zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed of omzetsderving, kan hiervoor – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Bij de behandeling van een verzoek om planschade speelt ook de mogelijke voorzienbaarheid een rol. Op de strategiekaart van de Structuurvisie Halderberge uit 2013 is het gebied aangewezen als "te ontwikkelen". Het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie was derhalve voorzien op grond van de structuurvisie Halderberge. Tevens is het gebied binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant eveneens aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' waaruit kan worden opgemaakt dat woningbouw voorzien is. Voorzienbaarheid is ook af te leiden uit onder andere de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" en de eerdere bestemmingsplannen die voor deze locatie zijn opgesteld en vastgesteld..

In een bestemmingsplanprocedure is derhalve het aspect van mogelijke planschade niet aan de orde; hier is een aparte procedure voor. In deze fase wordt de zienswijze daarom voor kennisgeving aangenomen. Een verzoek om tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan ingediend worden bij het college. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade is een drempelbedrag van € 500,00 verschuldigd. Dit bedrag wordt bij een positief besluit aan de aanvrager geretourneerd.

Conclusie: *De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Aanvullend:

Opgemerkt dient te worden dat de Raad van State bij haar overwegingen in de uitspraak in verband met een ingesteld beroep tegen het bestemmingsplan Vermuntsche Heeren, 2013 (d.d. 4 september 2013, zaaknummer 201304485/1/R6) heeft aangegeven dat de appellant in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan "Vermunt" (2011) wel zienswijzen heeft ingediend maar geen beroep heeft ingesteld, zodat de appellant geacht moet worden in dat vaststellingsbesluit ten behoeve van bestemmingsplan Vermunt, 2011, te hebben berust.

Omdat de inhoud van de bestemmingsplannen voor de locatie Vermunt identiek is, kan worden gesteld dat door de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan de indiener, die in de vorige bestemmingsplanprocedure beroep bij de Raad van State heeft ingediend, niet in een nadeliger situatie komt te verkeren dan waarin hij zich bevond ten tijde van de vaststelling van het plan "Vermunt". Naar analogie van de eerder genoemde uitspraak zou dit kunnen betekenen dat een ingesteld beroep door indiener tegen het de vaststelling van het bestemmingsplan "Vermunt, fase 3 Oudenbosch" ook niet-ontvankelijk zou moeten worden verklaard.

Aanpassingen / wijziging

Ambtshalve aanpassing:

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden, worden de volgende aanpassingen/ wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De twee-onder-één-kap woning op de hoek (kavelnummers 25 en 26) wordt 3 meter in westelijke en 1,5 meter in zuidelijke richting verschoven. Hiervoor is het bouwvlak in de verbeelding aangepast.