

Wijzigingsplan 4 locaties Buitengebied Roosendaal en Nispen

Zienswijzenbehandeling

1. Algemeen

Ten behoeve van 4 locaties in het buitengebied Roosendaal en Nispen (Hogeweg 4, Vroenhoutseweg 9, Heirweg 6, Huijbergseweg 34) is een verzoek ingediend om de voormalige agrarische bedrijfswoningen te herbestemmen als burgerwoningen, dan wel de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten in een loonbedrijf. De locaties zijn in het geldende bestemmingsplan alle vier aangeduid als agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemers willen de betreffende panden in gebruik nemen als burgerwoning dan wel als niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

Naar aanleiding van het voornemen om over te gaan tot deze bestemmingswijziging is één zienswijze ingekomen, afkomstig van:

1. Gedeputeerde Staten van Noord Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

2. Termijnstelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 11 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 22 januari 2018. De hierop betrekking hebbende brief van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant is gelet op de in het gemeentelijke postregistratiesysteem vastgelegde ontvangstdatum (12 januari 2018) binnen de hier bedoelde termijn ingekomen, zodat de zienswijze tijdig is ingediend en Gedeputeerde Staten (hierna GS) ervan ontvankelijk zijn in hetgeen daarin naar voren wordt gebracht.

3. Hoorzitting

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

4. Behandeling zienswijze

Samenvatting zienswijze:

4.1 Instandhoudingsverplichting

Voor alle vier de locaties geldt dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet alleen dient te worden geborgd middels een anterieure overeenkomst, maar ook middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de regels.

Reactie:

Deze zienswijze is gegrond: in de regels is de navolgende voorwaardelijke bepaling opgenomen: "Binnen het plangebied van deze bestemmingsplanwijziging geldt in afwijking van de daar geldende bestemming(en) – dat het gebruik volgens deze bestemmingsplan-wijziging alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de bijlagen 1 t/m 4 bij de toelichting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na de start van de eerste bouwwerkzaamheden, dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstellen overeenkomstig deze wijziging, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd, blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden.

4.2. Huijbergseweg 34

De aangegeven maatregelen in de zin van sloop van overtollige bebouwing, handhaving van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en verkleining van het bouwvlak kunnen niet worden gezien als een goede landschappelijk inpassing.

Reactie:

Deze zienswijze is gegrond: het landschapsplan (bijlage 4 bij de toelichting) is bijgesteld. In het nieuwe plan wordt geconcludeerd dat in dit gebied juist zichtbaarheid van de bebouwing wenselijk is en wordt aangegeven dat de woning en oude schuur juist wel zichtbaar mogen zijn voor passanten. De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de achterzijde van het perceel, zodat het zicht optimaal blijft op de woning en de oude schuur. Hierdoor wordt in totaal 406 m² aan landschappelijke inpassing voorgesteld, deels als opgaand groen en deels als natuurlijk grasland. Deze inrichting sluit ook goed aan bij de gebruiksfunctie (natuurlijke paardenweide) en zal daarom ook duurzaam beheerd kunnen worden. De 406 m² is circa 20% van de omvang van de overgebleven grootte van de bouwkvael. Zowel in kwalitatief als kwantitatief wordt een fors grotere bijdrage geleverd dan in het oorspronkelijke plan.

4.3. Heirweg 6

Ook hier stelt de indiener dat de verkleining van het bouwvlak niet kan worden aangemerkt als een goede landschappelijk inpassing. Ook de bestemming van de bestaande waardevolle houtwallen als "Natuur" is in de ogen van de indiener onvoldoende. Er moeten extra fysieke maatregelen plaatsvinden.

Reactie:

Deze zienswijze wordt gevolgd: het landschapsplan (bijlage 3 bij de toelichting) is bijgesteld. Het nieuwe plan geeft aan dat het gebiedskarakter 'open landschap' is en daar moet de inpassing in gezocht worden. Het standaard inpakken met groen is voor onderhavige locatie niet optimaal. Er wordt daarom 441 m² (circa 20% gerelateerd aan de overgebleven bouwkvael) aan bloemrijk grasland toegevoegd met daarop enkele lage bomen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de natuurwaarden en wordt de openheid van het landschap behouden. Zowel in kwaliteit als in kwantiteit wordt een fors grotere bijdrage geleverd dan in het oorspronkelijke plan.

5. Conclusie

Hetgeen namens belanghebbende in de zienswijze is aangedragen geeft aanleiding tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

Aldus wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze.

Bijlage, behorend bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 4 locaties Buitengebied Roosendaal en Nispen