

Bijlage 19: Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Oploo, Watermolenstraat 3'

A: Ontvankelijkheid

Vanaf 15 juni 2021 tot en met 26 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Oploo, Watermolenstraat 3' ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen op 14 juli 2021 van de Provincie Noord-Brabant. De zienswijze is tijdig ingediend en daarom als zienswijze ontvankelijk.

B: Inhoud van de zienswijze en gemeentelijke reactie

De zienswijze is hierna beknopt en zakelijk weergegeven. Deze samenvatting heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief betrokken.

De diverse aspecten van de ingebrachte zienswijze zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening' en meer specifiek onder het kopje 'Nadere onderbouwing naar aanleiding van ingebrachte zienswijze'. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in de regels en/of op de verbeelding.

Door de indiener van de zienswijze is het volgende kenbaar gemaakt:

- 1. Er wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in landelijk gebied. Er moet daarom aandacht worden besteed aan de lagenbenadering zoals opgenomen in artikel 3.7 IOV.**

Reactie gemeente

De lagenbenadering is naar aanleiding van deze zienswijze verder uitgewerkt en aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd onder bijlage 18.

Conclusie punt 1:

Aan de toelichting is bijlage 18 'Lagenbenadering' toegevoegd en in paragraaf 3.2.2. wordt hiernaar verwezen.

- 2. De provincie is van mening dat het plan in potentie een meerwaarde kent, doordat de ontwikkeling bijdraagt aan andere opgaven en deze combineert. De provincie zou graag zien dat de meerwaardecreatie juridisch geborgd wordt en dat nader uitgewerkt wordt dat bijgedragen worden aan de invulling van een goede omgevingskwaliteit.**

Reactie gemeente

Het juridisch borgen van de meerwaardecreatie is publiekrechtelijk niet mogelijk. Wel is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Voor het beheer en onderhoud worden privaatrechtelijk nadere afspraken gemaakt. In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar en de ontwikkelaar zal over het sociale component en het gezamenlijke beheer en onderhoud van het openbaar gebied (gedeelte dat

gezaamenlijk eigendom wordt van alle aanwonenden) met de aanwonenden nadere afspraken vastleggen.

Voor wat betreft de invulling van een goede omgevingskwaliteit, is in de toelichting vrij specifiek aangegeven op welke wijze hieraan vorm wordt gegeven. Ook zijn regels opgenomen over landschappelijke inpassing en het beheer en onderhoud daarvan.

Conclusie punt 2:

Het voorgaande is nog wat specifiekier toegelicht in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 3. De provincie stelt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Conform het provinciaal beleid ligt een stedelijke ontwikkeling in het werkingsgebied 'stedelijk gebied', zoals benoemd in artikel 3.42 IOV. Nu de ontwikkeling gelegen is in het werkingsgebied 'Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' is dit in strijd met voornoemd artikel. De provincie acht een wijziging naar het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' voorstelbaar. Er moet dan wel nader worden onderbouwd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 IOV) en de volgende onderwerpen moeten nader omschreven worden (artikel 3.43 IOV):**

- a) binnen Stedelijk Gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;**
- b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;**
- c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;**
- d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.**

Reactie gemeente

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is reeds op de diverse onderdelen uit artikel 3.42 en 3.43 IOV reeds ingegaan. Om gevolg aan deze zienswijze te geven is een en ander samengevat in paragraaf 3.2.2. van de bestemmingsplantoelichting.

Conclusie punt 3:

Het voorgaande is nog wat specifiekier toegelicht in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 4. De provincie stelt dat de gemeente Sint Anthonis al over veel plannen voor woningbouw beschikt. Nieuwe plannen of het ophogen van de bestaande capaciteit is onwenselijk. Wel is er binnen de gemeente nog behoefte aan het toevoegen van een kwalitatief programma. Qua meerwaardecreatie zou het component sociale innovatie steviger geborgd moeten worden om het concept ook duurzaam in stand te houden.**

Reactie gemeente

Uit de bij het bestemmingsplan behorende ladderonderbouwing volgt dat er in Oploo nog ruimte is voor woningbouw. In de paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de trends en ontwikkelingen nog nader toegelicht. De borging van het sociale component is reeds aan de orde geweest in sub 2 van deze nota.

Conclusie punt 4:

In paragraaf 3.2.2. is de uitkomst van de Ladderonderbouwing kort samengevat en in paragraaf 4.4. zijn de trends en ontwikkelingen toegevoegd.