

Behoort bij besluit van de raad d.d. 17 september 2026

Behoort bij besluitnummer: 20260917 - 07

Mij bekend de griffier,



(P.J. Peters)



Reactienota Zienswijzen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 Gendt

1. Inleiding

TAM-Omgevingsplan

Deze wijziging van het omgevingsplan omvat twee locaties: Zandvoort 29 en Flierensestraat 14 in Gendt. Hoewel de twee locaties geen onderlinge afhankelijkheid of relatie hebben, is vanuit praktisch oogpunt de keuze gemaakt om beide locaties mee te nemen in één TAM-omgevingsplan.

Op het perceel Zandvoort 29 worden de agrarische activiteiten van een glastuinbouwbedrijf beëindigt. De aanwezige kassen, circa 4500 m², worden gesloopt waarbij de bedrijfswoning als reguliere woning behouden blijft of wordt herbouwd op dezelfde locatie. Doordat er circa 4.500 m² aan kas gesloopt wordt, bestaat de mogelijkheid om hiervoor één extra woning toe te voegen. De realisatie van deze extra woning zal plaatsvinden op het perceel tussen de bestaande woningen Zandvoort 62 en 58.

Op het perceel Flierensestraat 14 wordt een aanzienlijk deel van bedrijfsbebouwing van een voormalige varkenshouderij gesloopt en wordt het erf gesplitst in twee woonpercelen. Door de toepassing van het functieveranderingsbeleid ontstaat de mogelijkheid om per saldo één extra woning toe te voegen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met een bijgebouw. Er wordt één extra woning gerealiseerd met een eigen bijgebouw.

De gewenste ontwikkelingen zijn niet passend binnen de regels van het omgevingsplan. Derhalve is een wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht. Om deze wijziging mogelijk te maken, is gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) en is het ontwerp nog in december vorig jaar ter inzage gelegd.

Kennisgeving terinzagelegging

Op 24 december 2025 is - ingevolge artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit - een kennisgeving in het Gemeenteblad (2025, 557812) gepubliceerd van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Vanaf 31 december 2025 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan en bijbehorende documenten voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder de gelegenheid geboden zienswijzen kenbaar te maken op dit ontwerpplan. Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan is gedurende deze periode één zienswijze ingediend.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 van deze reactienota wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijze. Hierbij wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid, wordt de inhoud samengevat en zijn alle onderdelen voorzien van een inhoudelijke reactie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 (eventuele) ambtshalve wijzigingen weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de conclusie is geformuleerd.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De namen en adresgegevens van particuliere insprekers zijn geanonimiseerd. Deze gegevens mogen op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (hierna te noemen: AVG) namelijk niet digitaal worden geopenbaard. In de analoge versie is de naam van reclamanten (indieners van de zienswijzen) in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

2.1 Overzicht zienswijzen

Er heeft één iemand een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Op 6 februari 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

De zienswijze is ingediend conform de voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor gestelde termijn. Reclamant kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Reclamanten die een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang hebben dat rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken is, kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. In beginsel geldt hiervoor dat de belanghebbende rechtstreekse gevolgen dient te ondervinden ten gevolge van het genomen besluit. Reclamant is woonachtig op een afstand van 10 (tuin), 20 (huis) meter van het betreffende plangebied (locatie Zandvoort), waardoor kan worden aangenomen dat reclamant gevolgen van enige betekenis kan ondervinden.

2.3 Inhoud en beantwoording zienswijzen

	Reclamant	Beantwoording
--	-----------	---------------

1	Reclamant maakt in punt 1 kenbaar bezwaar te hebben tegen de gekozen Tam-procedure (TAM) en het ontbreken van het bodemonderzoek voor de locatie Flierensestraat.	Het planvoornemen is in de voorfase besproken op de intaketafel. Vanuit deze intaketafel kwamen een aantal aandachtspunten naar voren, waarvan geen op voorhand onoverkomelijk. De toelichting op het planvoornemen is zorgvuldig opgesteld, waarbij het voornemen aan beleid werd getoetst en relevante onderzoeken werden uitgevoerd. Daarbij werd het planvoornemen aan alle aspecten van een veilige en gezonde leefomgeving en aan de eisen voor een goede omgevingskwaliteit getoetst. Bij de vrijgave van het ontwerp TAM-omgevingsplan is getoetst of alle relevante informatie beschikbaar was. Hoewel de exacte resultaten van de bureauonderzoeken voor bodem nog niet beschikbaar waren is er voor gekozen om vooruitlopend hierop -in de overtuiging dat er geen onoverkomelijke negatieve resultaten naar voren zouden komen, met de procedure te starten. Immers voordat de omgevingsvergunning afgegeven wordt, wordt de locatie door middel van een veldonderzoek grondig onderzocht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is voor de functie 'wonen' of dat de bodem eerst gesaneerd moet worden bij niet toereikende kwaliteit door verontreiniging. Op deze manier is gewaarborgd dat de bodemkwaliteit passend is voor de beoogde functie voordat er begonnen wordt met de bouw van de woningen.
---	--	--

2	In het tweede punt geeft reclamant aan bezwaar te hebben tegen de gekozen locatie voor de nieuw te bouwen extra woning aan de Zandvoort.	Op dit planvoornemen is het functieveranderingsbeleid van toepassing. Het functieveranderingsbeleid geeft de ruimte om in ruil voor een bepaald aantal sloopmeters geen, één of twee extra woningen toe te voegen. Het uitgangspunt hierbij is dat in principe op de slooplocatie zelf één of twee woningen toegevoegd worden. Hiervan kan worden afgeweken, maar dan staat er wel een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit tegenover. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk. Over het algemeen kan worden meegewerkt aan functieverandering op een locatie als het plan op een in te vullen scorekaart minimaal vijf punten scoort. Ook moet er een goed inrichtingsplan worden opgesteld. De gemeente toetst dit inrichtingsplan op drie schaalniveaus, namelijk landschap, kavel en bebouwing. Bij de terinzagelegging van het ontwerpplan ontbraken inderdaad de scorekaarten nog. Dit is nu herstelt en de scorekaarten zijn toegevoegd. Vorig jaar is besloten om ondanks het ontbreken van de scorekaarten en de nog noodzakelijke verdere uitwerking van de detaillering op kavelniveau toch ter inzage te gaan met het ontwerpplan omdat de wettelijke termijn om met een zogenaamde TAMprocedure een omgevingsplan te mogen wijzigen eind van het jaar verstreek. Er heeft nader overleg plaatsgevonden om te komen tot een verdere uitwerking en detaillering van het plan. Maatwerk is hier aan de orde. Voor beide locaties is het plan verder op onderdelen in detail uitgewerkt. Zo is een scorekaart functieverandering toegevoegd (bijlagen 3 en 4) en is er voor beide locaties een aan de uitgebrachte adviezen aangepaste landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan toegevoegd. Door deze nadere detaillering kan geconstateerd worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, het leveren van een bijdrage aan de natuur en het terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke landschappelijke waarden op/nabij deze locaties (groen - blauw raamwerk). Het benodigde aantal punten van minimaal 5 is hiermee aangetoond. Het uitvoeren van de landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. Locatiespecifiek voor Zandvoort is beoordeeld dat door het slopen van de aanwezige kassen er op de slooplocatie een mogelijkheid ontstaat voor het terugbrengen van de zichtlijn ter hoogte van de inrit van nr. 29 naar het open buitengebied ten westen van de locatie. Hier worden specifieke historische landschappelijke lijnelementen met beplanting teruggebracht (waaronder bomenrijen (singel), struweel en een boomgaard) waardoor een duidelijke verwijzing gemaakt wordt naar het oorspronkelijke landschap. Er wordt ruimtelijk een scherper onderscheid gemaakt tussen het nieuwe woonperceel en het agrarisch perceel daarachter door het aanbrengen van een greppel/kleine sloot. Er komen natuurvriendelijke oevers bij zowel de bestaande als de nieuwe sloot opgevolgd door kruidenrijk grasland met een (fruit)boomgaard. Er wordt een versterking/bijdrage geleverd aan de beleving van dit deel van het buitengebied welke niet alleen waarneembaar is voor de bewoners maar zeker ook voor burens en weggebruikers over de Zandvoort.
---	---	---

3	Reclamant geeft aan dat door de bouw van deze woning zijn uitzicht en privacy wordt beperkt met als gevolg waardevermindering van de eigen woning.	Door te kiezen voor het toevoegen van een woning op het tegenover Zandvoort 29 gelegen perceel wordt inderdaad een nu nog open gebied ingevuld. Maar door te zorgen voor een compacte erfopzet geconcentreerd op het erf blijft er ruimte over voor het toevoegen van een kleinschalige boomgaard aan de voorzijde (ten noorden) van de te realiseren woning. Samen met het toevoegen van erfbeplanting aan de zijdelingse perceelsgrenzen en achter op het perceel is ook hier sprake van een verwijzing naar/het herstellen van het historisch landschap. Het buiten het plangebied vallend agrarisch perceel gelegen tussen de nieuw te bouwen woning en Zandvoort 62, blijft als zodanig behouden. Deze onbebouwde strook met grasland heeft een breedte van ruim 9 m en zorgt ervoor dat het open achterland zichtbaar blijft vanaf de Zandvoort. Met betrekking tot uitzicht en privacy kan gesteld worden dat de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe extra toe te voegen woning als voldoende ruim wordt gekwalificeerd. De afstand tussen de twee tuinen bedraagt 10 meter. Er blijft een strook met een agrarische bestemming (dus onbebouwd) tussen de beide percelen in stand. Van huis tot huis bedraagt de afstand in de toekomstige situatie circa 18 meter. Aan deze zijde van de nieuwbouwlocatie zal een groene inrichting worden gerealiseerd conform het bij dit plan behorende inrichtings- en beplantingsplan. Over deze afstand zal de inkijk in de woning dus zeer beperkt zijn. Ook vanuit de tuin is het zicht naar de tuin van de reclamant beperkt door begroeiing. Verder verbeterd het uitzicht richting westen (aan de overzijde) aanzienlijk door de sloop van circa 4.500 m² aan kassen en het terug-/aanbrengen van een groene landschappelijke inrichting van dat perceel.
---	---	---

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Voor de locatie Zandvoort is de verbeelding op de slooplocatie aangepast op maatvoering (maximale goot- en bouwhoogte) en een compactere aanduiding Wonen.

Voor de nieuwbouwlocatie aan de Zandvoort is het bouwvlak verkleind en verschoven zodat er aan de zijde van de agrarische strook ruimte ontstaat voor landschappelijke inpassing.

Aan het plan zijn de scorekaarten voor beide percelen toegevoegd evenals een bodemonderzoek. Ook zijn de inrichtingsplannen en beplantingsplannen geactualiseerd.

In de regels is vastgelegd dat er voor alle woonbestemmingen een max bouwhoogte van 9 m en maximale goothoogte van 4,5 m is toegestaan. Aan bijgebouwen mag er maximaal 150 m² blijven staan/worden gerealiseerd bij de woonbestemmingen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Zandvoort 29 en Flierensestraat 14, waarin voor de genoemde locaties de gewenste sloop en nieuwbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar