

Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 33 Strijbeek

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 33 Strijbeek is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. (Geanonimiseerde) Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Provincie Noord-Brabant, ingekomen op 26 januari 2024.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Provincie Noord-Brabant (ontvangen op 26 januari 2024)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Op grond van het provinciaal beleid is de woonboerderij niet aan te merken als een cultuurhistorisch waardevol pand. Wel kan er gesproken worden van een beeldbepalend pand. Dat betekent dat voor de splitsing in twee woningen een halve Ruimte-voor-Ruimtetitel dient te worden aangekocht. Op die manier wordt voldaan aan de beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Het plan voorziet daar nog niet in. De investering kan ook worden ingezet voor maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.	Dit standpunt wijkt af van een eerder advies van de provincie. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan gewoon als splitsing op basis van de cultuurhistorisch waarde ter inzage gelegd. De provincie was hiervan op de hoogte. In overleg met de initiatiefnemer is nu besloten de woonboerderij te splitsen en het bestemmingsplan vast te stellen op basis van de beeldbepalende waarde. Initiatiefnemers hebben geconcludeerd dat splitsing van de woonboerderij op basis van de beeldbepalende waarde het meest voordelig is. Dit kost een halve bouwtitel (€62.500,-). Deze investering kan ook worden ingezet voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij en voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Uit het behoud- en herstelplan en het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat door de initiatiefnemers aan deze investering wordt voldaan. Hiermee wordt tevens tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	We zien wel dat er een landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd. Hiervan kunnen echter niet alle landschapselementen worden meegenomen als kwaliteitsverbetering van het landschap. Er zit hier namelijk ook veel	Het landschappelijk inpassingsplan bevat inderdaad veel tuinelementen. Voorgesteld wordt om aan de zuidzijde meer landschapselementen aan te planten in de vorm van een haag en/of houtwal. Het landschappelijk inpassingsplan wordt hierop	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	tuininrichting bij. Tuininrichting zien we niet als landschapselementen die hiervoor meegenomen kunnen worden. Overigens zit er ook geen berekening bij van wat er wordt gedaan aan maatregelen ten behoeve van omgevingskwaliteit.	aangepast. Uit de toegevoegde berekening blijkt hoeveel er is geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.	
--	--	--	--

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Naar aanleiding van de zienswijze en overleg met de initiatiefnemers is besloten om de woonboerderij te splitsen op basis van de beeldbepalende waarde en niet op basis van cultuurhistorische waarde. Beeldbepalend kost een halve bouwtitel en is daarom goedkoper. Deze investering kan namelijk ook gedaan worden in de omgevingskwaliteit (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing). Initiatiefnemers hebben al veel geïnvesteerd in de woonboerderij zoals blijkt uit het behoud- en herstelplan. Splitsen als cultuurhistorisch vraagt om het herstel van cultuurhistorische waarden van de woonboerderij, dit betekent een grotere investering. Als gevolg van deze wijziging is:
 - 2.2 de beoogde situatie herschreven naar beeldbepalend en de beschrijving van landschappelijke inpassing aangepast;
 - 3.1.2 de onderbouwing voor splitsing op basis van cultuurhistorisch aangepast naar beeldbepalend;
 - Het behoud- en herstelplan aangepast;
 - Het landschappelijk inpassingsplan aangepast;
 - Berekening investering omgevingskwaliteit toegevoegd.

- Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting:

- Wijziging 1: 2.2 beoogde situatie is herschreven. Het totaal oppervlak bijbehorende bouwwerken (595 m²) wordt over twee huishouders verdeeld;
- Wijziging 2: 3.1.2 zorgvuldig ruimtegebruik aangepast naar het juiste oppervlak bijbehorende bouwwerken;
- Wijziging 3: 3.2.3 onderbouwing van de gemeentelijke sloopkwaliteitsregeling aangepast;
- Wijziging 4: het meest recente waterbeleid is toegevoegd.

Verbeelding:

- Wijziging 1: functie aanduiding landschappelijke inpassing toegevoegd ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing.

Regels:

- Wijziging 1: de begrippen bij de archeologische dubbelbestemmingen zijn toegevoegd;
- Wijziging 2: artikel 3.1 lid i wordt 'met de aanduiding cultuurhistorische waarde' toegevoegd;
- Wijziging 3: artikel 3.2.3 lid b wordt aangepast naar: Het oppervlak aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 595 m2 voor de twee woningen gezamenlijk, waarvan ten hoogste 400 m2 aan één woning toegekend mag worden;
- Wijziging 4: artikel 4 is aangepast naar de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het paraplubestemmingsplan;
- Wijziging 5: aan artikel 5.1 wordt toegevoegd dat de gronden aangeduid als 'Waarde - Cultuurhistorie' worden niet beschouwd als erf in de zin van art. 1 bijlage 2 Bor om vergunningsvrije aan- en uitbouwen aan de beeldbepalende boerderij uit te sluiten;
- Wijziging 6: artikel 5.2 lid 1 uitgebreid met 'cultuurhistorische waarde';
- Wijziging 7: artikel 5.2 lid 2 vervalt;
- Wijziging 8: artikel 5.3 en 5.4 monumentencommissie vervangen voor commissie ruimtelijke kwaliteit;
- Wijziging 9: artikel 5.3 aan lid a toevoegen 'zoals blijkt uit';
- Wijziging 10: aan artikel 5.4 lid a toevoegen 'aangeduid met cultuurhistorische waarden';
- Wijziging 11: aan artikel 11 zijn de regels voor parkeren en laden en lossen toegevoegd;
- Wijziging 12: calamiteiten regeling is toegevoegd.