

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 51 te Strijbeek

1. Leeswijzer

In de hiernavolgende 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 ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 51 Te Strijbeek is op 13 januari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 13 januari 2023 tot en met 23 februari 2023 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. Reclamant 1, ingekomen op 23 februari 2023

Omwillen van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

De binnengekomen zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend en hiermee ontvankelijk.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan [NAAM].

Met de Provincie Noord Brabant is mondeling vooroverleg gevoerd d.d. 22 november 2022. Er is door de betreffende medewerker aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het beleid vanuit de Verordening Ruimte.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 6 december 2022 schriftelijk laten weten dat de uitgangspunten voor het Waterschap naar wens zijn opgenomen en hebben daarmee een positief wateradvies afgegeven.

4.2 Zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen. Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 23 februari 2023)		
Zienswijze	Reactie	Conclusie
1a	Reclamant is van mening dat de meerwaarde die heeft plaatsgevonden door het verplaatsen van de intensieve veehouderij tenietgedaan wordt door de realisatie van 3 woonwerkkavels en legt een relatie met de ligging in de Groenblauwe Mantel Ter plaatse van het plangebied zijn de nadere regels Verordening ruimte – Markdal van kracht zoals vastgesteld door de provincie Noord-Brabant d.d. 24 september 2019. Deze nadere regels hebben een looptijd van 10 jaar vanaf het moment dat het bestemmingsplan Markdal onherroepelijk in werking is getreden. Hiervan is sprake. Via deze nadere regels kunnen de gemeenten Breda en Alphen-Chaam binnen een afgebakend gebied in bestemmingsplannen op enkele punten af te wijken van de Verordening ruimte. Het plangebied valt binnen dit werkingsgebied. Het doel van de nadere regel is om enkele breed gedragen verbeteringen in het Markdal (het gebied ten zuiden van Breda tot aan de Belgische grens) mogelijk te maken. In dit gebied is sprake van een jarenlange stagnatie in ruimtelijk, landschappelijk, sociaal	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



		en economisch opzicht. Door aanpassingen in het ruimtegebruik kan ook een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem worden gerealiseerd. De regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant blijven voor het overige van kracht. Het gaat hierbij in het bijzonder om de bepalingen over de: • zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit; • kwaliteitsverbetering van het landschap; • bescherming van het Natuur Netwerk Brabant. Maatschappelijke meerwaarde De 'Nadere regels Verordening ruimte - meerwaardetraject Markdal' zijn gebaseerd op artikel 38.2, lid 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het meerwaardetraject Markdal wordt aangemerkt als een gebiedsontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde. Gedeputeerde Staten zijn op grond van dit artikel bevoegd om nadere regels vast te stellen, in afwijking van het bepaalde in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Inmiddels geldt desbetreffende Verordening niet meer, maar moet worden uitgegaan van de interim-omgevingsverordening. Op grond van het overgangsrecht ex. artikel 10.2 sub G van de interim-omgevingsverordening behouden de nadere regels hun werkingskracht. Een nieuw bestemmingsplan, ter reparatie van het vernietigde bestemmingsplan, kan dus nog steeds worden gebaseerd op de nadere regels. Op basis van de regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3, “artikel 10 – Wonen Functieverandering van veehouderij naar woon-werklocaties” kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel, ter plaatse van een veehouderij gericht op het fokken, mesten en houden van varkens voorzien in een bestemming wonen met kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van woon-werklocaties, mits:	
--	--	--	--



		a. de ter plaatse gevestigde veehouderij is beëindigd en de milieurechten zijn ingeleverd; b. is gewaarborgd dat de overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover niet cultuur-historisch waardevol, wordt gesloopt; c. de locatie binnen een bebouwingscluster ligt waarbinnen het realiseren van de woon-werklocaties binnen één bouwperceel ruimtelijk aanvaardbaar is; d. het aantal woon-werklocaties maximaal 3 bedraagt; e. de ontwikkeling niet leidt tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger; f. de omvang van de woon-werklocaties in totaal ten hoogste 5.000 m² bedraagt en is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen deze maat; g. aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd; h. de ontwikkeling geen onevenredige belemmering oplevert voor omliggende bedrijven. Het initiatief is getoetst aan deze regels en passend hierbinnen. Daarmee is er sprake van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling.	
1b	Reclamant heeft zorg over de precedentwerking van de bouw van deze woningen	Naar mening van de gemeente is er geenszins sprake van precedentwerking. Betreffende ontwikkeling is passend binnen Hoofdstuk 3, artikel 3 van De 'Nadere regels Verordening ruimte - meerwaardetraject Markdal'. Er is dus geen sprake van enige precedentwerking.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
1c	Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet uitsluit dat er nu geen nieuwe woning kan worden gerealiseerd op < 10 meter van BoMu	Binnen het bouwvlak van de kavel grenzend aan BoMu is een functie-aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Deze aanduiding borgt dat de te realiseren bedrijfswoning op een afstand van minimaal 25 meter van de perceelsgrens met het betreffende bedrijf ligt. Dit is ter borging van zowel een goed woon- en	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	fruit en of het plan wel tegemoet komt aan de uitspraak van de Afdeling	leefklimaat van de gebruikers van de woning als ook het zorgdragen dat de belangen van het bedrijf niet onevenredig geschaad worden.	
1d	Reclamant geeft aan dat er geen gebruik is gemaakt van de sloopregeling RBV en dat alleen de sloopregeling recht geeft op Ruimte voor Ruimte woningen, maar geen woningen met bedrijvigheid	De gemeente deelt deze mening niet. Betreffende ontwikkeling is passend binnen de 'Nadere regels Verordening ruimte - meerwaardetrajact Markdal'. Hierbinnen is een ontwikkeling voor de realisatie van 3 woon-werklocaties mogelijk. Deze nadere regels maken onderdeel uit van de IOV op basis van het overgangsrecht en daarmee kan deze ontwikkeling hieraan getoetst worden. Voor een nadere uitleg van de nadere regels verwijzen wij naar de toelichting bij onder punt 1a.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
	Reclamant is van mening dat nieuwvestiging van niet agrarische bedrijvigheid niet samengaat met natuurontwikkeling in het Markdal en in strijd is met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het toevoegen van woningen kan alleen via het aankopen van certificaten bij de Ruimte voor Ruimte CV	Er is hier sprake van woon-werk kavels waarbij de hoofdbestemming Wonen is. Ondergeschikt aan de woonbestemming is een bedrijf aan huis mogelijk van maximaal milieucategorie 1 en 2. De ontwikkeling is eveneens passend binnen de kaders van het bestemmingsplan Markdal waar het voorafgaand aan de vernietiging onderdeel van uit heeft gemaakt. Er is ook geen strijd met provinciaal beleid omdat de ontwikkeling op basis van H3, artikel 10 mogelijk gemaakt kan worden. Via een anterieure overeenkomst levert de initiatiefnemer eveneens een financiële bijdrage aan de doelstellingen gekoppeld aan de nadere regels van het meerwaardetrajact Markdal.	
	Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de natuur en ligging in de Groenblauwe mantel en het nabijgelegen NNB. De uitgevoerde quickscan laat zien dat de ecologische waarde van het gebied groot is.	Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is er een quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is er inmiddels opdracht gegeven voor om nader onderzoek te doen naar de hazelworm, levenbarende hagendis, gierzwaluw, huismus, kleine marterachtigen en steenmarter. Deze wordt nu uitgevoerd. Parallel wordt er in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om op deze wijze te borgen dat de ecologische waarden in het gebied behouden blijven.	Vw-verplichting.
	Reclamant geeft aan dat er alleen sprake is van een AERIUS-berekening voor de	Het ontwerp bestemmingsplan is d.d. 13 januari 2023 ter visie gegaan. Bijlage 2 van de toelichting bevat een memo stikstof	Deze reactie leidt tot een aanpassing van

	gebruiksfase terwijl dit op basis van recente uitspraken van de rechter ook voor de bouwfase moet.	gedateerd 25 oktober 2022. Reclamant wijst er terecht op dat ook voor de aanlegfase een AERIUS-berekening noodzakelijk is. Deze is inmiddels uitgevoerd d.d.7 april 2023 op basis van de nieuwste versie van de AERIUS-calculator (releasedatum: 5 april 2023). Hieruit blijkt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase de stikstofdepositie nog steeds 0,00 mol bedraagt. Dit betekent dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.	bijlage 2 bij de toelichting.
	Reclamant is van mening dat de verplichte fysieke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Iov onvoldoende is geborgd in de planregels en of er een overeenkomst is waar de kwaliteitsverbetering is vastgelegd. Tevens ontbreekt de berekening op basis van het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap regio West Brabant'. Tot slot is men van mening dat de groenbestemming in het huidige plan onvoldoende is	De gevraagde ontwikkeling is passend binnen de 'Nadere regels Verordening ruimte - meerwaardetraject Markdal'. Dit betekent dat deze ontwikkeling daaraan getoetst kan worden en daarmee hoeft er niet voldaan te worden aan de verplichte fysieke kwaliteitsverbetering op basis van artikel 3.9. Deze kwaliteitsverbetering is immers anderszins geborgd. Er is sprake van landschappelijke inpassing via de bestemming Groen- LI en er wordt een financiële bijdrage geleverd aan de natuurdoelen van het Markdal. Met betrekking tot dit kostenverhaal is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst.	

Advies om tav de nadere regels op te nemen dat de Afdeling zich heeft uitgesproken dat deze nadere regels daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en dat dit niet ter discussie staat. Nog verwerken in de tekst.

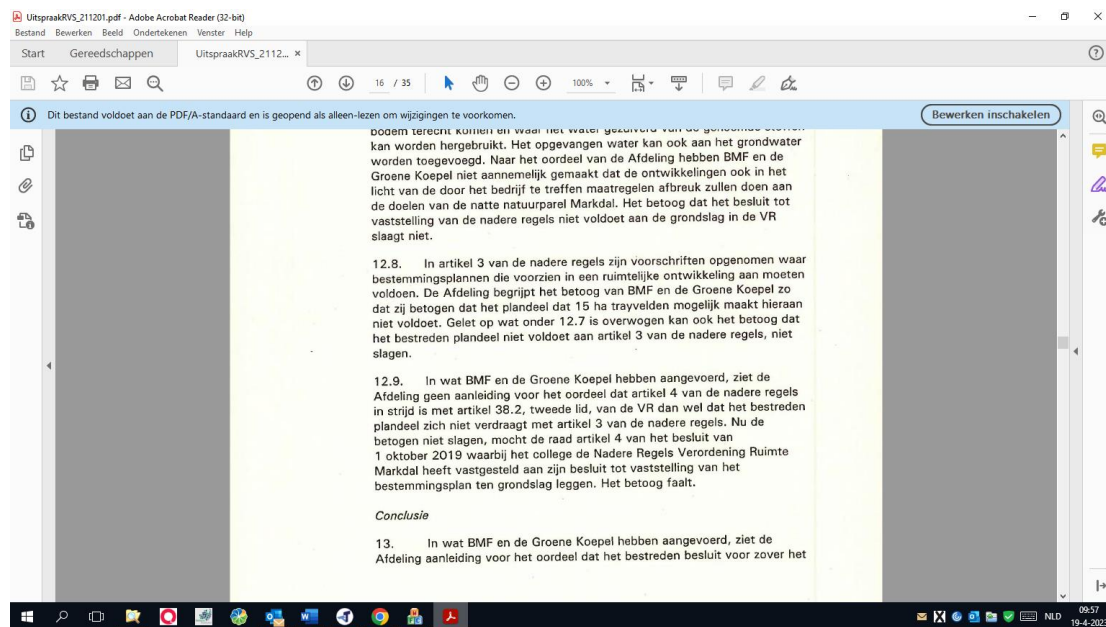
naar deontologische aanpak de omgevingsvergunning en het heeft het bestemmingsplan
haar bedrijfsuitoefening zullen beperken. BMF en de Groene Koepel betogen

202001413/1/R2

3

1 december 2021

dat de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) waarmee het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (hierna: het college) op 24 september 2019 heeft ingestemd en die ten behoeve van het plan heeft plaatsgevonden in strijd is met de regels van de Interim Omgevingsverordening Brabant (hierna: de IOV). Ook betogen zij dat de grondslag van artikel 4 van de door het college op 1 oktober 2019 vastgestelde nadere regels voor het Markdal waardoor er binnen het plangebied van het Markdal ruimtelijk en onder voorwaarden meer mogelijk is dan in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (hierna: de VR) is toegestaan, onduidelijk is en dat dit artikel in strijd is met de IOV.



5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

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

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: In paragraaf 4.5 'Natuur' zijn de voorlopige bevindingen uit het ecologisch onderzoek verwerkt.
- Wijziging 2: De resultaten uit het stikstofonderzoek zijn in paragraaf 4.6 'Stikstof' verwerkt. Het onderzoek en de bijbehorende memo is (samengevoegd) opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- Wijziging 3: De nota zienswijzen is als bijlage bij de toelichting toegevoegd

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.

- Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding: de verbeelding is naar aanleiding van de ingekomen reacties niet gewijzigd

- Wijziging 1:
- Wijziging 2:
- Wijziging 3:

Regels:

- Wijziging 1: Voorwaardelijke verplichting nader onderzoek flora en fauna is opgenomen in artikel 5.3.3
- Wijziging 2:
- Wijziging 3: