

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Heijerstraat 37 Westerhoven

Inleiding

In deze nota zijn de zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgenomen met betrekking tot de toelichting, bijlagen en planregels van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Heijerstraat 37 Westerhoven.

Het ontwerpplan heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen aangaande het ontwerpplan. Er is naar aanleiding van de terinzagelegging één zienswijze ingediend.

Gelet op de termijn waarbinnen gebruik kon worden gemaakt van TAM-IMRO (tot uiterlijk 1 januari 2026), is het ontwerp TAM-omgevingsplan in een relatief kort tijdsbestek opgesteld. Om deze reden zijn ná de terinzagelegging ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, bijlagen en planregels om de onderlinge samenhang te verbeteren.

De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk andere planopzet of systematiek, maar zorgen ervoor dat het plan volledig is.

Zienswijze

Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend. Daarin wordt aangegeven dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat sprake is van een aanzienlijke winst aan omgevingskwaliteit, vanwege het ontbreken van bewijsstukken voor de inzet van Ruimte-voor-Ruimte-titels.

De initiatiefnemer beschikt echter over twee geldige Ruimte-voor-Ruimte-titels. De twee titels zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 3.2 (gemeentelijk beleid) is aangevuld met een toetsing aan de Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied. Hierbij is inzichtelijk gemaakt aan welke voorwaarden het plan voldoet en wordt gemotiveerd waarom van bepaalde voorwaarden wordt afgeweken. Hiermee is de beleidsmatige onderbouwing van het plan versterkt.
- Paragraaf 5.14 (bodem) is aangevuld, waarbij het bodemonderzoek van 14 november 2025 is verwerkt en is opgenomen dat de aangetroffen verontreiniging met minerale olie wordt gesaneerd. Daarnaast is verduidelijkt dat graafwerkzaamheden binnen de verontreinigde zone plaatsvinden conform het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en dat hiervoor vooraf een melding wordt gedaan via het Omgevingsloket. Hiermee is concreet gemaakt welke maatregelen nog moeten worden uitgevoerd.

Bijlagen

- De meest recente bodemonderzoeken (d.d. 14 november 2025) zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en vervangen de eerder opgenomen onderzoeken. Hiermee wordt aangesloten bij de actuele situatie en wordt de besluitvorming gebaseerd op de meest recente onderzoeksgegevens.
- In de bijlagen bij de regels is een overzicht opgenomen van de te slopen bebouwing, inclusief situering en omvang. Tevens is het aantal vierkante meters te slopen bebouwing opgenomen. Hiermee wordt de omvang van de sloopverplichting uit de planregels expliciet vastgelegd en toetsbaar gemaakt.

Planregels

- Artikel 2.2.82 is aangepast, waarbij de nummering van de begrippen onder het begrip 'Woning' in overeenstemming is gebracht met de systematiek zoals gehanteerd in de overige begripsbepalingen. Hiermee is de onderlinge consistentie binnen de planregels geborgd.
- Artikel 7.3.1 is aangepast, waarbij de verwijzing naar lid d in lid d is gewijzigd naar een verwijzing naar lid c. Hiermee is de juiste verwijzing naar dit lid geborgd.

- Artikel 7.3.1 is aangevuld met een nieuw sub i, waarin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter plaatse van de verontreinigde bodem uitsluitend onder voorwaarden kan worden verleend. Hiermee wordt geborgd dat de bodem geschikt is voor de functie 'Wonen', dan wel geschikt wordt gemaakt middels aanvullend onderzoek of sanering. Tevens is de formulering aangepast van 'uitsluitend' naar 'onder voorwaarden', zodat de regeling juridisch correct toepasbaar is.
- Artikel 7.3.2 is aangepast, waarbij het maximaal toegestane oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is verruimd naar 200 m². Hiermee is aangesloten bij de geldende beleidsregel Wonen in het landelijke gebied en wordt voorkomen dat een separate afwijkinsprocedure noodzakelijk is.
- Het voormalige artikel 7.4.4 is verplaatst naar artikel 7.3.6, zodat de regeling onderdeel uitmaakt van de bouwregels. Hiermee is de systematiek van de planregels aangepast en is de voorwaardelijke verplichting specifiek gekoppeld aan de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Artikel 7.3.6 is daarbij inhoudelijk aangepast en aangevuld, waarbij:
 - De eerste zin is gewijzigd, waarbij expliciet is geborgd dat de bouw van de woningen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien de overtollige bebouwing wordt gesloopt conform bijlage 2 uit de bijlage bij de regels;
 - Sub a en b zijn gewijzigd, waarbij een verwijzing is opgenomen naar de betreffende bijlage waarin de te slopen bebouwing is gespecificeerd;
 - Sub b is gewijzigd, waarbij is geborgd dat aanwezige puinfunderingen blijvend uit de bodem worden verwijderd.
 - Sub d is gewijzigd, waarbij de eerdere bepaling over het verwijderen van vervuilde gronden is vervangen door een regeling die borgt dat de aangeduide gronden geschikt zijn voor de functie 'Wonen', onderbouwd met een bodemonderzoek of saneringsrapport.
 Met deze aanpassingen wordt zowel de sloopverplichting als de bodemkwaliteit juridisch geborgd.
- Artikel 7.5.1 is in lijn gebracht met artikel 7.3.2, zodat geen strijdigheid meer bestaat tussen de rechtstreeks toegestane bouwmogelijkheden en de afwijkingmogelijkheden.
- Artikel 17 is aangepast, waarbij het woord 'bestemmingsplan' is vervangen door 'omgevingsplan'. Hiermee is de terminologie in overeenstemming gebracht met de geldende wetgeving.

De in deze nota opgenomen ambtshalve wijzigingen worden bij de vaststelling van het omgevingsplan verwerkt in de planregels, de toelichting en de bijlagen.