



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Trentweg 27, Erp’

College B&W 17 maart 2020
Gemeenteraad 7 mei 2020

Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. De procedure.....	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen.....	4
8. Conclusie en advies.....	7

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de locatie Trentweg 27. Het pand met bijbehorende gronden is voorheen gebruikt ten behoeve van een veehouderij. In het voorgenomen initiatief vormt de planlocatie een plek waar de initiatiefnemers samenwonen met zorgbehoevenden, waarbij de zorgbehoevenden dagbesteding zal worden aangeboden in de vorm van kleinschalige agrarische activiteiten. Het gaat om het realiseren van 4 tot 10 plekken.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 november 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

In de periode van 12 november 2019 tot 24 december 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 16 december 2019 een zienswijze ingediend;
2. De bewoners van <adres 1> hebben per brief van 11 december 2019, ingekomen op 16 december 2019 een zienswijze ingediend.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr) (momenteel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de Vr c.q. IOV:

1.1. Schuilgelegenheden

De Provincie ziet graag de planregeling inzake het bouwen van schuilgelegenheden geschrapt worden (artikel 3.3.1). Conform artikel 3.45, lid b IOV is dit alleen, onder voorwaarden, toegestaan in een kernrandzone; hiervan is in de onderhavige situatie geen sprake.

Beantwoording: De regeling voor schuilstallen wordt uit de bestemmingsplanregels verwijderd.

1.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in dit plan gemotiveerd als een zogenoemde categorie-2 ontwikkeling. De Provincie stelt dat deze categorie 2 slechts van toepassing is als de omvang van het bestemmingsvlak wonen wordt teruggebracht tot maximaal 5000m². De in het plan opgenomen oppervlakte is ruim 8000 m² en zelfs groter dan het vigerende agrarisch bouwblok; dit zou een categorie-3 ontwikkeling betekenen en een (op basis van bestemmingswaarden) berekende kwaliteitsverbetering landschap betekenen. De huidige uitwerking van kwaliteitsverbetering landschap is dan ook in strijd met artikel 3.9, tweede lid sub b IOV. De Provincie dringt er op aan om het bestemmingsvlak wonen te verkleinen tot maximaal 5000 m²; dit is goed mogelijk door (een groot deel van de) binnen de woonbestemming gelegen weidepercelen met groenelementen en zonder bebouwing (zie landschappelijk inrichtingsplan), van een passende groenbestemming te voorzien in plaats van een woonbestemming, dan wel te voorzien in een omvangrijkere kwaliteitsverbetering.

Beantwoording: De omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt teruggebracht tot 5.000 m². Hierdoor is geen extra kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

2. Reclamanten <adres 1>

2.1 Bedenkingen over de onderneming

Reclamanten hebben hun bedenkingen over de ondernemers en de financiële haalbaarheid van het plan.

Beantwoording: Het bestemmingsplan is de basis voor de juridisch-planologisch wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de begeleiding van zorgbehoevenden. Met initiatiefnemers is door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarbij onder andere afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd. De met de omvorming gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer; de initiatiefnemers dragen alle kosten en risico's.

2.2 Veranderingen zonder (bouw)vergunning

Reclamanten stellen dat vanaf de start van het huren van het perceel/de boerderij en overige gebouwen de initiatiefnemers diverse werkzaamheden zonder vergunning hebben uitgevoerd en dat hierdoor de woonruimte reeds aanzienlijk is vergroot. Reclamanten geven aan dat de bewoners en medebewoners in strijd met het bestemmingsplan wonen aangezien er geen agrarische activiteiten of agrarische inkomsten zijn op dit moment.

Beantwoording: Er hebben in het verleden diverse controles plaatsgevonden. Het een en ander zou vergunningsvrij uitgevoerd kunnen zijn. Op luchtfoto's blijkt niet van vergroting van het bebouwde woonoppervlak.

Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming mede ten behoeve van de begeleiding van zorgbehoevenden. Op deze manier wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven.

2.3 Omgevingsdialoog

Reclamanten stellen dat de gevoerde omgevingsdialoog niet geheel in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat de plannen niet zijn voorgelegd aan burens of buurtgenoten.

Beantwoording: De Gemeente Meierijstad heeft ingestemd met de gevoerde omgevingsdialoog. Gekozen is om de plannen toe te lichten aan de adressen, die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen. Het adres van reclamanten heeft een dusdanige afstand, dat deze locatie niet bij de omgevingsdialoog is betrokken. De afstand tussen de bouwvlakken van Trentweg 27 en <reclamant 1> bedraagt meer dan 500 meter met daar tussen in een groen landschapselement met hoog opgaande bomen.

2.4 Toelichting van het bestemmingsplan

Reclamanten hebben diverse bedenkingen over diverse aspecten, zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording: De toelichting van het bestemmingsplan is, voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, beoordeeld door de diverse vakdisciplines van het Gemeente Meierijstad en voor wat betreft de milieutechnische aspecten door de ODBN. Na een positieve beoordeling van de stukken is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De wijziging van de agrarische bestemming (voormalige veehouderij) naar

een overwegende woonbestemming met een zorgcomponent voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidskaders en de overige wet- en regelgeving.

2.5 Quicksan Wet Natuurbescherming

Reclamanten zien in het rapport “ Quicksan Wet natuurbescherming Trentweg 27” schade aan de asbesthoudende daken en zien dit graag opgeruimd.

Beantwoording:

De bij het bestemmingsplan gevoegde Quicksan Wet Natuurbescherming ziet toe op de bescherming van beschermde flora en fauna soorten in het plangebied. Het door de reclamanten aangevoerde punt heeft geen betrekking op de Quicksan. Indien asbesthoudende daken worden gesloopt door of namens initiatiefnemers, dan dient dit te gebeuren overeenkomstig de daartoe geldende (veiligheids)regelgeving en na het doen van een sloopmelding.

2.6 Landschappelijke inpassing

Reclamanten zien graag een controle voor de uitvoering van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Beantwoording: Voor de borging en uitvoering van de landschappelijke inpassing is in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 5.1.2). Het landschappelijk inrichtingsplan waarin diverse landschapselementen worden toegevoegd, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze landschapselementen zorgen voor voedsel, veiligheid en voortplantingsmogelijkheden voor diverse soorten fauna en voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Tevens is dit in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer geborgd. De gemeente controleert op uitvoering van deze bepalingen uit het bestemmingsplan en de overeenkomst.

2.7 Wet- en regelgeving

Reclamanten stellen dat het niet gerechtvaardigd is volgens de wettelijke regels om bedrijfsmatig een zorgboerderij te exploiteren zonder enig inkomen vanuit een agrarisch bedrijf.

Beantwoording: Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de Agrarische bestemming naar een woonbestemming. Juridisch-planologisch is er hiermee geen sprake meer van een agrarische bedrijf cq agrarische locatie.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Trentweg 27, Erp'. De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant is in het plan verwerkt.

De zienswijze van de bewoners van <adres 1> hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen.