

Nota van zienswijzen en wijzigingen Buitengebied, Straatkantseweg 28

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/130108
D/23/1838642

Onderwerp
Nota van zienswijze
wijzigingsplan
Straatkantseweg 28 Haps

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan Buitengebied, Straatkantseweg 28. Dit wijzigingsplan voorziet in het splitsen van de bestaande beeldbepalende woonboerderij aan de Straatkantseweg 28 te Haps in 2 wooneenheden.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is op 15 september 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 16 september 2023 tot en met 27 oktober 2023.

De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Buitengebied, Straatkantseweg 28 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPHaStraatkantse28-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpwijzigingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Reclamant te Haps, ontvangen op 12 september 2023 en aangevuld op 24 oktober 2023, hierna: zienswijze 1.
2. Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 18 september 2023, hierna: zienswijze 2.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen kort samengevat weergegeven en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- a) Het ontwerpwijzigingsplan is niet correct gepubliceerd.
- b) De woning aan de Straatkantseweg 28 te Haps is gelegen aan de oostzijde van het gebouw. Het westelijke deel is formeel geen woonbestemming maar ooit illegaal bewoond. De tweede woning komt zodoende dicht bij de intensieve veehouderij aan de Straatkantseweg 32 te Haps. In de ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. Reclamant heeft bezwaren tegen het dichterbij komen van de naastgelegen woning. In de toelichting is niet gemotiveerd dat deze kortere afstand geen belemmering is voor de bedrijfsvoering. Reclamant heeft onlangs een melding Activiteitenbesluit ingediend voor een akkerbouwbedrijf voor onder andere olifantengras welke ter plaatse zal worden verwerkt met een werktuigenberging en een reparatiewerkplaats en een schapenhouderij met 1.780 schapen en een schapenmelkerij. Deze melk zal worden verwerkt tot kaas, kwark, yoghurt, ijs enz.
- c) In de plantoelichting is bij het aspect Bedrijven en Milieuzonering in totaliteit geen rekening gehouden met het bedrijf aan de Straatkantseweg 32 te Haps, welk bedrijf zonder twijfel de meest nabijgelegen actieve veehouderij is.
- d) Het dichterbij komen van een gevoelig object naar het bedrijf van reclamant aan de Straatkantseweg 30-32 te Haps. Hetgeen in de toelichting behorend bij onderhavig bestemmingsplan staat omtrent de huidige functie op de locatie is onjuist. De woonfunctie komt, door de wijziging van koeienstal naar woning, dicht bij de bedrijfsvoering van reclamant. Het toevoegen van een bijbehorend bouwwerk en een



vergunningvrij bouwwerk is in totaliteit niet beoordeeld in het bestemmingsplan. Dat de bedrijfsvoering van reclamant niet wordt belemmerd door de realisering van nieuwe gevoelige objecten is niet gemotiveerd.

- e) In de planontwikkeling is geen rekening gehouden met de bedrijfsvoering van reclamant. Juridisch moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden, waarbij ook de afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden welke in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen moeten worden meegenomen. Ten aanzien van het aspect geur wordt gesteld dat: “het plangebied is gelegen op circa 50 meter afstand van een agrarisch bouwblok met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Dit betreft een voormalige nertsenhouderij, waar op grond van het vervroegde verbod op het houden van pelsdieren (per 8 januari 2021) geen nertsen meer gehouden worden. De locatie produceert daarmee geen geur die in het kader van voorliggend bestemmingsplan een belemmering kunnen opleveren voor het woon- en leefklimaat”. Dit is niet juist. De bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf is onder zienswijze b reeds aan de orde gesteld. Bij het aspect milieuzonering wordt gesteld dat in de omgeving van het plangebied naast woningen enkel veehouderijen zijn gelegen. De meest nabijgelegen actieve veehouderij betreft volgens de toelichting een gemengde veehouderij aan de Cinquant 4, op circa 200 meter afstand van het plangebied. In deze paragraaf wordt het akkerbouw- en schapenbedrijf van reclamant niet genoemd en wordt niet gemotiveerd waarom de afstand tot dit bedrijf voldoende zou zijn op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Bij het aspect milieuzonering is wederom geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden voor de locatie Straatkantseweg 30-32 te Haps. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee onvoldoende gemotiveerd.
- f) In het kader van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is geen afstand van 50 meter aangehouden van de nieuwe woning tot de gronden van het bedrijf van reclamant.
- g) Vervolgend op de zienswijze onder e met betrekking tot de maximale planologische mogelijkheden, wordt ten aanzien van het aspect geur verder in de toelichting gesteld dat in de huidige situatie het plangebied reeds over een woonbestemming beschikt. Deze redenering is niet juist. De woonfunctie van het bestaande pand wordt verruimd met een tweede woning in de koeienstal en de koeienstal ligt dichterbij de bedrijfsvoering van reclamant. Niet is gemotiveerd dat de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het realiseren van de woning in de koeienstal. Daarbij komt dat een bijbehorend bouwwerk bij de nieuwe woning ook dichterbij de bedrijfsvoering van reclamant kan komen en lijkt te komen. In de planregels is in artikel 3.2.3 de mogelijkheid voor een bijbehorend bouwwerk opgenomen. In dit bouwwerk kan een beroep aan huis worden uitgeoefend, hetgeen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een aspect is om bij het bepalen van de juiste afstanden tussen het bouwvlak van reclamant en de woonbestemming aan de Straatkantseweg 28 te Haps



rekening mee te houden. Een vergunningvrij bouwwerk mag ten alle tijden worden gebouwd. Het kan zijn dat het vergunningvrije gedeelte met een verblijfsfunctie aan de westzijde van de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Hiermee is bij het aspect geur ten opzichte van het bedrijf van reclamant in totaliteit geen rekening gehouden. Ten aanzien van het aspect geur is niet gemotiveerd dat het toevoegen van gevoelige objecten (woning, bijgebouw, vergunningvrij bouwwerk) bij de realisering van dit plan geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van reclamant.

- h) Bij het aspect milieuzonering wordt gesteld dat in de omgeving van het plangebied naast woningen enkel veehouderijen zijn gelegen en dat de meest nabijgelegen actieve veehouderij is gelegen aan de Cinquant 4 te Haps op circa 200 meter. Het bedrijf van reclamant wordt in totaliteit niet benoemd in de betreffende paragraaf en ligt op een kortere afstand van de nieuwe woning, bijgebouw en vergunningvrij bouwwerk. De conclusie dat voor het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is niet onderbouwd. Bovendien ontbreekt het onderzoek van een goed woon- en leefklimaat. Het ontbreken van een onderzoek 'goed woon- en leefklimaat' en het uitgaan van verkeerde uitgangspunten in de toelichting betekent dat het gegeven dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat niet gemotiveerd is. Het motiveringsbeginsel, genoemd in artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht wordt tevens geschonden.
- i) Het aspect milieuzonering is onvoldoende onderzocht. Het bedrijf van reclamant is niet meegenomen. Dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat is niet gebaseerd op een deugdelijk onderzoek. Niet uitgesloten is dat de bedrijfsvoering van reclamant wordt belemmerd door de nieuwe woning, bijgebouw of vergunningvrij bouwwerk.
- j) Ingevolge het vigerend bestemmingsplan behoort splitsen van een woonboerderij tot de mogelijkheden wanneer de boerderij groter is dan 900 m³ en beide woningen groter zijn dan 450 m³. Niet is aangetoond dat de inhoud van de woonboerderij groter is dan 900 m³ en beide woningen een inhoud hebben van tenminste 450 m³. Reclamant is van mening dat de vereiste inhoudsmaten niet worden gehaald. De inhoudsmaten kunnen niet worden achterhaald, maar de woonboerderij is erg laag en heeft een schuine kap. Niet is aangetoond dat het project tot woningsplitsing voldoet aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan en het motiveringsbeginsel op grond van artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht.
- k) Initiatief is in strijd met het vigerend bestemmingsplan alsmede de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, omdat er geen sprake is van een beeldbepalend pand. In het vigerend bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de woning Straatkantseweg 28 te Haps geen karakteristiek pand is, de woning is niet voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Thans wordt gesteld door de gemeente, om te kunnen voldoen aan de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, dat er sprake is van een



beeldbepalend pand. Wanneer sprake is van een beeldbepalend pand in de gemeente Land van Cuijk is niet juridisch vastgelegd. Er is geen beleid waarop gebaseerd wordt wanneer sprake is van een beeldbepalend pand binnen de gemeente Land van Cuijk. Op de site van de gemeente Land van Cuijk staat bij Regelgeving, beleidsstukken en verordeningen van de gemeente Land van Cuijk geen regelgeving omtrent de aanwijzing van beeldbepalende panden. In dit ontwerpbestemmingsplan krijgt het pand de functieaanduiding – specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Wordt dit ad hoc beoordeeld? Door pas bij een nieuw vast te stellen bestemmingsplan een pand als ‘beeldbepalend’ te beoordelen, is binnen de gemeente Land van Cuijk niet op voorhand duidelijk of woningsplitsing van een woonboerderij mogelijk is of niet. Dit kan leiden tot willekeur en dat is niet de bedoeling van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Hieruit concludeert reclamant dat geen sprake is van een beeldbepalend pand en zeker niet van een ‘karakteristiek’ pand, waardoor splitsing van de woning in strijd is met zowel het vigerend bestemmingsplan als de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

- l) In het kader van de woningsplitsing is geen omgevingsdialoog gevoerd. Doordat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan niet goed heeft gepubliceerd, is reclamant door de plaatselijke bevolking alsmede door een post op Facebook op de hoogte gebracht van deze woningsplitsing. Initiatiefnemer heeft tussen neus en lippen door gezegd dat ze aan het onderzoeken waren of de woning gesplitst mocht worden. Naar nu blijkt is deze mededeling gedaan nadat de initiatiefnemers dachten dat de zienswijzentermijn voor het ontwerpbestemmingsplan voor de woningsplitsing aan de Straatkantseweg 28 te Haps reeds was verstreken. Van het verlopen van de termijn voor zienswijzen is achteraf gezien nooit sprake geweest omdat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet was gepubliceerd. Over het toevoegen van een extra bijbehorend bouwwerk is in totaliteit geen mededeling gedaan. Initiatiefnemers kennen de jurisprudentie, de uitspraak van “Varkens in nood” naar mening van reclamant niet. Anders hadden ze, naar mening van reclamant, nooit de mededeling gedaan van het onderzoek naar de mogelijkheid van woningsplitsing. In de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan is geen verslag dan wel notulen van een omgevingsdialoog gevoegd. Reclamant heeft het beklemmende gevoel dat met twee maten wordt gemeten, aangezien reclamant in het verleden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een nieuwe hal, wel een omgevingsdialoog heeft moeten voeren.
- m) Door het niet voeren van een omgevingsdialoog is het ontwerpbestemmingsplan niet zorgvuldig tot stand gekomen. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Overwegingen



- a) De oorspronkelijke publicatie omtrent het ontwerpwijzigingsplan is per abuis niet via de officiële kanalen bekend gemaakt. Nadat hierop werd gewezen in de zienswijze is het ontwerpwijzigingsplan opnieuw via de officiële kanalen gepubliceerd. De termijn van terinzagelegging is aangepast. Het wijzigingsplan heeft vanaf de nieuwe publicatie nog zes weken als ontwerp ter inzage gelegen.
- b) De langgevelboerderij aan de Straatkantseweg 28 te Haps ligt binnen de woonbestemming en de gehele boerderij mag op basis van het vigerende bestemmingsplan worden bewoond. Op de planlocatie is op dit moment al een gevoelig object aanwezig. De beoogde woningsplitsing vindt inpandig plaats en de woonboerderij zal niet worden uitgebreid. De huidige woonbestemming zal ook niet worden vergroot. Met de voorgestane woningsplitsing komt er zodoende geen woning c.q. woonbestemming dichtbij het naastgelegen agrarisch bedrijf te liggen. De voorgestane ontwikkeling zorgt derhalve niet voor extra belemmeringen ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering aan de Straatkantseweg 32 te Haps.
- c) In de toelichting is het agrarisch bedrijf aan de Straatkantseweg 32 te Haps bij het aspect geur specifiek benoemd. Voor de volledigheid zal dit worden herhaald bij het aspect bedrijven en milieuzonering. De beoogde woningsplitsing zorgt in het kader van bedrijven en milieuzonering echter niet voor extra belemmeringen. In lijn met de overweging onder b is en blijft het bestemmingsvlak aan de Straatkantseweg 28 in gebruik voor woondoeleinden. Voorliggende wijziging ziet uitsluitend op het toestaan van 2 huishoudens binnen de bestaande grenzen. De voorgestane ontwikkeling zorgt derhalve niet voor extra belemmeringen ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering aan de Straatkantseweg 32 te Haps.
- d) Op basis van het vigerende bestemmingsplan ligt ter plaatse van de langgevelboerderij aan de Straatkantseweg 28 een ruim woonbestemmingsvlak zonder specifieke aanduiding voor een bouwvlak. De langgevelboerderij ligt volledig binnen deze woonbestemming en mag op basis van het vigerende bestemmingsplan derhalve volledig worden bewoond. Van een koeienstal is geen sprake. Daarnaast blijft het woonbestemmingsvlak ongewijzigd. De beoogde woningsplitsing vindt inpandig plaats en de woonboerderij zal niet worden uitgebreid. Ook met betrekking tot de uitoefening van een beroep-aan-huis biedt voorliggend wijzigingsplan geen ruimere mogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan. Met de voorgestane ontwikkeling komt er geen woning c.q. woonbestemming dichtbij het betreffende agrarisch bedrijf te liggen. Wel wordt door het splitsen de mogelijkheid geboden om een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te realiseren, aangezien beide beoogde wooneenheden hun eigen bijbehorende bouwwerken mogen realiseren. De afstand van mogelijke (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het bedrijf van reclamant wijzigt echter niet. De bestaande woonbestemming en afstanden tot het naastgelegen bedrijf blijven van toepassing. De voorgestane ontwikkeling zorgt derhalve niet voor extra belemmeringen ten



aanzien van de agrarische bedrijfsvoering aan de Straatkantseweg 32 te Haps.

- e) Het is correct dat rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van naastgelegen bedrijf. De bedrijfslocatie van reclamant zal worden toegevoegd aan de onderbouwing van het aspect milieuzonering (paragraaf 4.1.5). De conclusie blijft echter onveranderd. De voorgestane ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande grenzen en de afstanden tot naastgelegen bedrijf wijzigen niet. De ontwikkeling zorgt daarmee niet voor extra belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van reclamant.
- f) De afstanden ten opzichte van het agrarisch bedrijf wijzigen niet door de woningsplitsing. Daarbij zijn de landschappelijke inpassing/fruitbomen niet voor niets als “Groen” bestemd. Ter plaatse van de bestemming Groen mogen geen bedrijfsmatige gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Tussen de agrarische functie waar open teelt is toegestaan en de woonfunctie wordt de afstand van 50 meter wel gehaald.
- g) De zienswijze gaat uit van een onjuiste aanname, namelijk dat in de huidige situatie sprake is van een woongedeelte en een koeienstal. Zoals in overwegingen b. en d. al kort benoemd, is op basis van het vigerende bestemmingsplan de gehele langgevelboerderij bestemd voor woondoeleinden. Met het splitsen van deze woning worden de huidige afstanden tot het bedrijf van reclamant derhalve niet verkleind. De regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken en een beroep aan huis zijn ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan biedt geen mogelijkheid voor het oprichten van een verblijfsfunctie dicht bij het bedrijf van reclamant, omdat de langgevelboerderij of woonbestemming niet worden vergroot. Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat reeds de mogelijkheid om een bijbehorend bouwwerk dicht bij het bedrijf van reclamant te realiseren dan dat nu het geval is.
- h) Het bedrijf van reclamant is wel degelijk relevant en voor zover aan de orde zal dit worden opgenomen in de toelichting. In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is getoetst aan de relevante milieu hygiënische aspecten. Hieruit komt naar voren dat voor de toe te voegen woning sprake is van een aanvaardbaar won- en leefklimaat.
- i) De zienswijze is in lijn met de zienswijze onder h. In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is getoetst aan de relevante milieu hygiënische aspecten. Daarin is aangetoond dat voorliggend wijzigingsplan niet voor extra belemmeringen voor het bedrijf van reclamant zorgt.
- j) In artikel 23.6.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een wijzigingsplan woningen met een bepaalde inhoud te splitsen. Hiermee is echter niet gezegd dat kleinere woonboerderijen niet gesplitst mogen worden, deze vallen echter buiten de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid en zouden in dat geval via een partiele herziening van het bestemmingsplan gesplitst moeten worden. De langgevelboerderij aan de Straatkantseweg 28 te Haps voldoet echter aan de voorwaarden uit de



wijzigingsbevoegdheid. De onderbouwing in paragraaf 1.3 van de toelichting van het wijzigingsplan is hierop aangevuld.

- k) De langgevelboerderij aan de Straatkantseweg 28 te Haps is niet aangeduid als monument of cultuurhistorisch waardevol. Beeldbepalende panden hebben een andere status en worden aangewezen door de gemeente. Niet alle beeldbepalende panden zijn in het vigerende bestemmingsplan als zodanig aangeduid. De gemeente Land van Cuijk is in het kader van beleidsharmonisatie (na de fusie) op dit moment nog bezig met het opstellen en vaststellen van een beleidskader omtrent beeldbepalende panden. Totdat hiervoor beleid is vastgesteld worden initiatieven ad hoc beoordeeld. Door de gemeente wordt een scoringsformulier gehanteerd om te bezien of er voldoende waarden aanwezig zijn om een pand als beeldbepalend aan te wijzen. In voorliggende casus is na bestudering van historisch kaartmateriaal naar voren gekomen dat het gebied rondom de Straatkantseweg zich in de tweede helft 19^e eeuw ontwikkelde tot landbouwgebied met boerderijen langs de hoofdweg. Van deze boerderijgroep zijn nu nog een paar voorbeelden over, waaronder Straatkantseweg 28 in Haps. Deze is nog herkenbaar als langgevelboerderij, met kenmerkend riet wolfsdak en herkenbare indeling. Daarmee kan worden gesteld dat er genoeg cultuurhistorische en ensemblewaarden aanwezig zijn om het pand als beeldbepalend aan te wijzen. Het scoringsformulier dat de gemeente hanteert om panden als beeldbepalend aan te wijzen is toegevoegd. Dit betreft voorsnog geen vastgesteld beleid, maar wordt naar verwachting op termijn wel in deze strekking (wellicht met enkele kleine aanpassingen) vastgesteld. Op basis van de huidige inzichten is de langgevelboerderij daarom als beeldbepalend aangewezen. Voorliggend wijzigingsplan is derhalve niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat een apart artikel kent voor het inpandig splitsen van een beeldbepalende boerderij (artikel 3.69, onder b IOV).
- l) Initiatiefnemer heeft aan de voorkant een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving. In dat kader is ook reclamant geïnformeerd over de voorgestane ontwikkeling. Daaruit zijn destijds geen bezwaren naar voren gekomen. Een verslag van de omgevingsdialoog is naar aanleiding van de ingediende zienswijze als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.
- m) Er is een omgevingsdialoog gevoerd, zie overweging onder l.

Verwerking in bestemmingsplan

- a) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c) Het agrarisch bedrijf van reclamant is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.1.5 Milieuzonering. De conclusie blijft ongewijzigd.
- d) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e) Het agrarisch bedrijf van reclamant is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.1.5 Milieuzonering. De conclusie blijft ongewijzigd.
- f) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



- g) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- h) Het agrarisch bedrijf van reclamant is opgenomen in de toelichting onder artikel 4.1. De conclusie blijft ongewijzigd.
- i) Heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- j) In paragraaf 1.3 is een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat voorliggend initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.6.1 van het vigerende bestemmingsplan.
- k) In paragraaf 3.2.3 is een nadere onderbouwing toegevoegd omtrent het aanwijzen van beeldbepalende panden. In dat kader is tevens het scoringsformulier (bijlage 1 bij de toelichting) toegevoegd dat momenteel door de gemeente wordt gehanteerd bij het aanwijzen van beeldbepalende panden.
- l) Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.
- m) Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.

De genoemde wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast. Regels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

- Met dit plan wordt een beeldbepalende woonboerderij gesplitst in twee woningen. Hiermee wordt een woning toegevoegd. Onder de voorwaarden van artikel 3.69 onder b van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is het mogelijk om een woning toe te voegen als een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

Om te bepalen welke tegenprestatie noodzakelijk is om de woning mogelijk te maken is de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit opgesteld. Deze beleidsregel is op 25 juli 2023 vastgesteld. Voor het versterken van de omgevingskwaliteit bij het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij is bepaald dat de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk is aan een investering van € 62.500,-. Deze investering kan middels de aanschaf van een dergelijke titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte of via een investering in de omgevingskwaliteit op locatie.

Vooralsnog is niet voorzien in een tegenprestatie die wordt vereist conform artikel 3.69 sub b onder 1 van de IOV.

Overwegingen



- Het ontwerpwijzigingsplan voorzag niet in de vereiste tegenprestatie. Er zal een fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit worden gerealiseerd die qua omvang minimaal gelijk is aan een investering van € 62.500,-. De fysieke maatregelen zijn uitgewerkt in bijlage 2. De maatregelen zien integraal onderdelen van het beeldbepalende karakter van het gebouw en zijn juridisch geborgd.

Verwerking in bestemmingsplan

Er zijn fysieke maatregelen toegevoegd ter behoud en herstel van het beeldbepalende pand waarmee wordt voorzien in de vereiste tegenprestatie. Toelichting en regels van het wijzigingsplan zijn aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn verder geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied, Straatkantseweg 28 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPHaStraatkantse28-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de toelichting aangepast, regels en verbeelding zijn niet gewijzigd.

Bijlagen

- Fysieke tegenprestatie