



Nota van Wijzigingen

Behorende bij het bestemmingsplan:
"Eldertstraat 1b te Klein Zundert"

Planidentificatie:
NL.IMRO.0879.BPeldertstraat1b-VS01

1. Inleiding

Op de planlocatie aan de Elderstraat 1b is het agrarisch bedrijf (boomteelt) al enige tijd beëindigd en wordt niet meer voortgezet. Initiatiefnemer is recentelijk de eigenaar geworden van deze locatie. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt'. Er is al enige tijd geen sprake meer van een bedrijfswoning en de bestemming van de woning en bijbehorende bijgebouwen en grond dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'. Tevens is initiatiefnemer voornemens om het woonbestemmingsvlak op een andere manier vorm te geven, waarbij het woonvlak over een langere zijde aan de Eldertstraat is gepositioneerd. Dit geeft in de toekomst meer ruimte om de woning en bijgebouwen eventueel op een meer gewenste manier te positioneren binnen het woonbestemmingsvlak.

Het ontwerpbestemmingsplan "Eldertstraat 1b te Klein Zundert" heeft van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Corsief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

2.1 Indiener 1 - Provincie Noord-Brabant

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 31 mei 2022. De ingediende reactie is hiermee ontvankelijk.

Reactie

- 2.1.1 *Naar opvatting van de indiener is er geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.5 en 3.6 van de Interim Omgevingsverordening. Het bestemmingsvlak/bouwvlak wonen is volgens indiener te fors en breed langs de Eldertstraat geprojecteerd, waardoor verspreide bebouwing mogelijk wordt gemaakt wat leidt tot een verslechtering van het landschap.*

Antwoord

Inmiddels is er een concreter beeld van hoe de bebouwing terug wordt gebouwd in de toekomstige nieuwe situatie. Hierdoor is het mogelijk het woonbestemmingsvlak compacter in te tekenen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt het woonbestemmingsvlak van 3.471 m² verkleind naar 2.508 m². Dit betreft een forse afname van 963 m² aan woonbestemmingsvlak. De nieuwe oppervlakte aan woonbestemmingsvlak van 2.508 m² komt goed overeen met buurlocaties in de nabijheid van de Eldertstraat. De nieuwe oppervlakte wijkt dus niet af van andere woonbestemmingen in het buitengebied van gemeente Zundert. De achtergrens van het woonbestemmingsvlak is in lijn gelegd met het woonbestemmingsvlak van de buurlocatie. Daarmee wordt voorkomen dat bebouwing verder in het landschap voor kan komen dan bij de buurlocaties.

De bestaande woning wordt vooralsnog gehandhaafd vanuit redenen van financiering. Echter zijn hier inmiddels ook wat ideeën voor om deze in de toekomst te herbouwen. Het idee is om de woning dan wat te verschuiven richting het beoogd bijgebouw. Het woonbestemmingsvlak ter plaatse van de huidige woning is dus nog benodigd voor handhaving, maar in de toekomst zal het de nieuwe woning en het bijgebouw dus meer bij elkaar komen te staan dan dat de situatietekening in de toelichting suggereert. In de situatietekening is met stippellijn deze voorstelbare locatie aangegeven.

De volgende zaken worden naar aanleiding van deze zienswijze doorgevoerd:

- verkleinen woonbestemmingsvlak vanuit zorgvuldig ruimtegebruik;
- concentreren (nieuwe) bebouwing;
- overeen laten komen oppervlakte woonbestemming met omgeving.



De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op de hierboven beschreven wijze aan te passen

Reactie

- 2.1.2 *Indiener vindt dat de landschappelijke inpassing, als vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan, niet evenredig is met de ontwikkeling. Dit mede omdat een groot deel van de geprojecteerde woonbestemming geen deel uitmaakt van het te verwijderen agrarisch bouwvlak, maar nieuw ruimtebeslag betreft. Hierdoor is volgens indiener een forsere kwaliteitsverbetering van het landschap nodig waarbij toepassing wordt gegeven aan een categorie 3 ontwikkeling volgens het regionale Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap.*

Antwoord

Zoals in het antwoord bij punt 2.1.1 is omschreven is het beoogd woonbestemmingsvlak nader bezien. Met deze nieuwe vormgeving van het woonbestemmingsvlak vindt er een forse afname plaats van het bebouwingsoppervlak ten opzichte van de eerder voorstelde situatie alsmede het bestaand agrarisch bouwvlak. Gelet op deze afname van het bebouwbaar oppervlakte, waarbij de ontwikkeling ruimschoots onder de 5.000 m² woonbestemmingsvlak en 500 m² bijgebouwen blijft, kan de reeds ingetekende landschappelijke inpassing als toereikend worden beschouwd in het kader van een categorie 2 ontwikkeling. Mede door de vormgeving van het nieuwe woonbestemmingsvlak zijn wij van mening dat de invloed op het overwegend agrarisch landschap ten westen van het plangebied afneemt, waarbij tevens een verbetering op waterhuishoudkundig vlak plaatsvindt, en door clustering van bebouwing aan de Eldertstraat, een verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt doorgevoerd.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze