



Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vijfde herziening bestemmingsplan Buitengebied (vijfde veegplan)

Zaaknummer:
Documentnummer:

Z17-004160
ZD21036862

Zienswijzen

Het ontwerp van de "Vijfde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" (verder: ontwerp) heeft vanaf 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Dit verslag dient ter beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen zijn eerst samengevat, daarna worden deze beantwoord, gevolgd door een conclusie. De zienswijzen zijn bij de behandeling wel integraal beoordeeld.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ingekomen 29 juni 2021)

1. Reclamant geeft het volgende aan: "Naar aanleiding van voornoemde vooroverlegreactie is het ontwerpplan thans nader onderbouwd/gemotiveerd en voorzien van bewijsstukken. Het plan geeft vanuit provinciaal belang geen aanleiding tot zienswijzen op de afzonderlijke locaties, behoudens de locatie Kaarschotsestraat 14/De lange Dreef 7.
2. Gelet op de overgelegde nadere onderbouwing en het uitgebrachte AAB-advies over de noodzaak van de bedrijfswoning zijn wij thans van oordeel dat de ontkoppeling van beide locaties goed is onderbouwd en nader gemotiveerd. In zoverre achten wij het plan aanvaardbaar. Gelet op het feit dat in voorliggend geval sprake is van in feite twee ruimtelijke ontwikkeling ingevolge de IOV, dient op grond van het bepaalde in artikel 3.9 tevens te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap, welke tevens dient te worden geborgd in het plan. Op de locatie aan De Lange Dreef 7 wordt voorzien in de sloop van minimaal 570 m² aan (overtollige) bebouwing en wordt het bestemmingsvlak 'wonen' verkleind. Wij missen echter nog de borging van de sloop als voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planregels. Wij zijn voorts van mening dat op deze locatie het vereiste van een landschappelijke inpassing nog ontbreekt volgens categorie 2 van het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant (en de borging daarvan in de planregels). Aan de Kaarschotsestraat 14 wordt met voorliggend plan rechtstreeks de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Met betrekking tot deze ruimtelijke ontwikkeling zijn wij van oordeel dat op deze locatie tevens moet worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap volgens categorie 2 van voormeld Afsprakenkader (landschappelijke inpassing perceel, inclusief borging in de planregels). Dat wordt thans nog gemist in het plan

Beantwoording zienswijze provincie Noord-Brabant.

Ad 1. Wij nemen dit voor kennisgeving aan. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan

Ad 2. Allereerst merken wij op dat in de zienswijze de beide adressen zijn verwisseld. De nieuwe bedrijfswoning komt aan De Lange Dreef 7 en op Kaarschotsestraat 14 worden gebouwen verwijderd. In het ontwerp ontbrak

inderdaad een landschappelijke inpassing voor beide locaties. Daarmee werd nog niet voldaan aan het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant. Dit deel van de zienswijze is daarom gegrond. Het ontwerp bevatte evenmin de juridische borging van de te realiseren landschapsverbetering en de sloop op de locatie Kaarschotsestraat 14. Ook dit deel van de zienswijze is daarom gegrond. De zienswijze geeft daarom aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie zienswijze provincie Noord-Brabant.

De zienswijze zoals samengevat achten we gegrond. In het vast te stellen bestemmingsplan worden daarom de volgende aanvullingen opgenomen:

- Toegevoegd wordt een plan voor de landschappelijke inpassing voor de beide locaties;
- De verplichting tot realiseren en in stand houden van die inpassing wordt door middel van een tweetal aanduidingen toegevoegd aan de verbeelding
- In de regels (artikel 39.1) worden 3 artikelliden toegevoegd (n, o en p) waarin het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing, alsmede de verplichte sloop op Kaarschotsestraat 14 als kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd.

2. *Craightonward B.V., per adres Oekelsestraat 31 te Zundert*

1. Reclamant wil dat op het perceel kadastraal bekend RBG, sectie K, nr 293 de hoofdbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" wordt opgenomen.
2. Reclamant beroept zich op een door hem beweerd raadsbesluit om dat verzoek opiniërend te bespreken met de raad

Beoordeling zienswijze Craightonward B.V.

Ad 1. Het onderhavige perceel heeft in de procedure voor het Vijfde veegplan geen onderdeel uitgemaakt van het plan. Noch in het voorontwerp, noch in het ontwerp is het perceel opgenomen. Over het voorontwerpplan heeft reclamant geen inspraakreactie ingebracht.

Voor de wens van reclamant dient te gelden dat daaraan geen ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt, waardoor integrale afweging binnen het kader van het vijfde veegplan niet heeft kunnen plaatsvinden. Bovendien heeft de wens van reclamant geen onderdeel uitgemaakt van de voorbereiding voor het vaststellingsbesluit. Het tegemoetkomen aan de wensen van reclamant zou naar het inzicht van de raad leiden tot een onzorgvuldig gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen vaststellingsbesluit. De raad komt een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Binnen die vrijheid dient de raad daarbij uit te gaan van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De raad stelt zich op het standpunt dat het alsnog opnemen van de percelen van reclamant - met de gevraagde bebouwing en het gevraagde gebruik – niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Voorts constateert de raad dat de huidige bestemming van het perceel ("Agrarisch – Ahs plus") geen zelfstandige bebouwing toelaat. Er is voor dit perceel (groot 4.33.75 hectare) geen bouwvlak opgenomen. Het toekennen van de wens van reclamant behelst het alsnog toekennen van een agrarisch bouwvlak en derhalve nieuwvestiging als bedoeld in ruimtelijk beleid van de provincie, dat juist een verbod op nieuwvestiging aan geeft. Ook vanuit dat oogpunt zou honoreren van de wens leiden tot een ruimtelijke ontwikkeling die in strijd is met het provinciaal beleid. Dit deel van de zienswijze achten wij ook om die reden ongegrond.

Ad 2. De wensen van reclamant zijn niet nieuw. Een gelijklopende zienswijze diende reclamant dan ook eerder in over het ontwerp Vierde Veegplan. Uit de Nota van Zienswijzen over dat plan de volgende passage: *"Zoals hierboven reeds aangegeven, maken de gronden van reclamant geen onderdeel uit van het vierde veegplan. Een eventuele behandeling van de voorgeschiedenis van deze zaak in een opiniërende raadsvergadering, dient volgens de raad los te worden gezien van het vierde veegplan en het vaststellingsbesluit van dat vierde veegplan.* De raad heeft nooit een besluit genomen om het verzoek opiniërend te bespreken en is dat ook niet verplicht. Wel heeft de raad uitgesproken de wens van reclamant los te zien van het (Vierde) veegplan. Ook nu is er geen aanleiding het verzoek van reclamant te verbinden met het vaststellingsbesluit voor het Vijfde veegplan. Dit deel van de zienswijze achten wij ongegrond. Omdat dit deel van de zienswijze niet gaat over de inhoud van het plan, geeft het ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Conclusie zienswijze Craightonward B.V..

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

3. Erven JFJ Martens, per adres Oekelsestraat 31 te Zundert

Reclamanten willen dat het gebouwtje dat aanwezig is op het bij hen in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend RBG, Sectie K, nummer 292 positief bestemd wordt.

Beoordeling zienswijze Erven JFJ Martens

Het onderhavige perceel heeft in de procedure voor het Vijfde veegplan geen onderdeel uitgemaakt van het plan. Noch in het voorontwerp, noch in het ontwerp is het perceel opgenomen. Over het voorontwerpplan hebben reclamanten geen inspraakreactie ingebracht.

Voor de wens van reclamanten dient te gelden dat daaraan geen ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Alleen wordt aangegeven dat het gebouw onder het overgangsrecht valt. Een integrale afweging binnen het kader van het vijfde veegplan heeft niet kunnen plaatsvinden. Bovendien heeft de wens van reclamanten geen onderdeel uitgemaakt van de voorbereiding voor het vaststellingsbesluit. Het tegemoetkomen aan de wens van reclamanten zou naar het inzicht van de raad leiden tot een onzorgvuldig gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen vaststellingsbesluit. De raad komt een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Binnen die vrijheid dient de raad daarbij uit te gaan van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De raad stelt zich op het standpunt dat het alsnog opnemen van de percelen van reclamant - met de gevraagde bebouwing en het gevraagde gebruik - niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Voorts constateert de raad dat de huidige bestemming van het perceel ("Agrarisch – Ahs plus") geen zelfstandige bebouwing toelaat. Er is voor dit perceel (groot 0.09.85 hectare) geen bouwvlak opgenomen. Het toekennen van de wens van reclamanten behelst het alsnog toekennen van een (agrarisch) bouwvlak of andere planologische bestemming die zelfstandige bebouwing mogelijk maakt. Derhalve nieuwvestiging als bedoeld in het ruimtelijk beleid van de provincie, dat juist een verbod op nieuwvestiging aan geeft. Ook vanuit dat oogpunt zou honoreren van de wens leiden tot een ruimtelijke ontwikkeling die in strijd is met het provinciaal beleid. De zienswijze achten wij ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Bovenstaande zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid:

- Aan de regels wordt toegevoegd artikel 39.1.n, 39.1.o en 39.1.p;

- Aan de verbeelding wordt voor de locaties Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 toegevoegd een aanduiding dat daar een kwalitatieve verplichting geldt;
- Aan de bijlagen bij het plan wordt een plan voor de landschappelijke inpassing van de locaties Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 toegevoegd.

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zundert d.d. 28 september 2021