

Nota zienswijzen bestemmingsplan "locatie Westelaarsestraat 54"

Inleiding

Aan de Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage bevond zich tot voor kort een fokzeugbedrijf. In december 2012 is de varkenshouderijtak beëindigd. Beoogd is de bestaande varkensstallen te slopen. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning zal worden getransformeerd tot reguliere woning. Ter compensatie van de kapitaalsvernietiging die hiermee gepaard gaat, is de initiatiefnemer voornemens twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Ten westen van de huidige bedrijfswoning zijn twee nieuwe woningbouwlocaties geprojecteerd. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat de beoogde bouw niet toe. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het gaat om een perceel dat is gesitueerd aan de Westelaarsestraat, gelegen in het buitengebied tussen Roosendaal en de Wouwse Plantage.

Met ingang van 23 maart 2015 is het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingekomen, die hierna is samengevat en beantwoord.

Zienswijze

- 1. Provincie Noord-Brabant**
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Reactie

- De provincie geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening ruimte (hierna Vr). Het gaat om kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr) en de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte' (artikel 6.8 Vr).

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 9 lid b van het ontwerpbestemmingsplan bevat de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van maten en percentages zoals genoemd in de planregels. De regeling bevat geen voorwaarde om kwaliteitsverbetering van het landschap toe te passen. Als reactie op de vooroverlegbrief van de provincie heeft de gemeente verwezen naar de werkafspraken "Kwaliteitsverbetering Landschap Hart van Brabant". De provincie adviseert te toetsen aan de afspraken "Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" en het al dan niet aanpassen van de planregeling met inachtneming daarvan te onderbouwen. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is nog niet in overeenstemming met de Vr.

Regeling 'Ruimte-voor-ruimte'

In de periode tussen het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zijn aanvullende bewijsstukken aangeboden in het kader van de beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte'. De provincie constateert dat op een drietal onderdelen nadere stukken vereist zijn.

- Asbestverklaring.
- Bewijs van in bedrijf zijn als intensieve veehouderij op en na de peildatum van 10 september 1999.
- Bewijs van het uit de markt zijn genomen van voldoende fosfaatrechten als gevolg van doorhaling van de geregistreerde rechten voor de varkenshouderij.

De provincie constateert dan ook dat nog niet wordt voldaan aan de beleidsregel. Uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan moeten alle bewijsstukken door de provincie zijn geaccordeerd.

Beantwoording

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling in artikel 9 lid b. heroverwogen. De afwijkingsbevoegdheid is naast een aantal kleinere zaken ook van toepassing op de inhoudsmaat van woningen en de oppervlaktemaat van bijgebouwen. Daardoor kan toestemming gegeven worden voor nieuw ruimtebeslag dat volgens de Vr gepaard moet gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De afspraken “Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” zijn daar dan op van toepassing.

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is voor het plangebied integraal afgewogen welk ruimtebeslag aanvaardbaar is, de benodigde kwaliteitsverbetering is daar op afgestemd. Dat geeft aanleiding om de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9 lid b. aan te passen. De oppervlakte en inhoudsmaten van hoofdgebouwen en bijgebouwen worden uitgezonderd van de afwijkingsbevoegdheid. Op deze manier blijft afwijken voor kleinere zaken mogelijk en kent het plan enige flexibiliteit. Tegelijkertijd zijn afwijkingen die leiden tot nieuw ruimtebeslag (met noodzaak tot kwaliteitsverbetering) uitgesloten.

Regeling ‘Ruimte-voor-ruimte’

De gevraagde nadere stukken zijn beschikbaar en worden door de initiatiefnemer ingediend, zodat accordering vóór de vaststelling van het bestemmingsplan plaats kan vinden.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 9 lid b. als volgt aangevuld:

- ...“van de in de artikelen 3 en 4 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% met uitzondering van maten zoals genoemd in artikel 4.2.2 onder d., artikel 4.2.2 onder e. en artikel 4.2.3 onder c.”

Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 13 mei 2015. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “locatie Westelaarsestraat 54”.

Bestemmingsplan “locatie Westelaarsestraat 54 ”

Overzicht aanpassingen

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze van de provincie wordt het bestemmingsplan “locatie Westelaarsestraat 54” op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. Ook De wijzigingen hebben betrekking op de regels van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en gewijzigde of nieuwe inzichten, wordt het bestemmingsplan “locatie Westelaarsestraat 54” op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de regels van het bestemmingsplan. In dit overzicht wordt eerst ingegaan op de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen en daarna volgen de ambtshalve wijzigingen.

Regels

- Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 9 lid b. als volgt aangevuld:
 - ...“van de in de artikelen 3 tot en met 5 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% met uitzondering van maten zoals genoemd in artikel 4.2.2 onder d., artikel 4.2.2 onder e. en artikel 4.2.3 onder c.”

Ambtshalve wijziging

- Artikel 4.2.2 onder h. wordt aangevuld met: ...”met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan de woning Plantagebaan 109 ten minste 6 meter bedraagt.’

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “locatie Westelaarsestraat 54”.