



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan
Landelijk Gebied – Loosbraak ong

College B&W 5 april 2022
Gemeenteraad 19 mei 2022

Inhoud

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

1. Inleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Loosbraak ong.' voorziet in het omzetten van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' en 'Wonen' naar de bestemming 'Wonen' voor het bouwen van een extra woning met bijgebouw op het perceel Loosbraak ong. te Schijndel.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 juni 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

In de periode van 5 juni 2020 tot en met 16 juli 2020 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

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan "Loosbraak ong." een schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van gedeputeerde staten van Noord-Brabant 16 juli 2020 en ingekomen op 16 juli 2020.

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 zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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.

6. Reactie op de zienswijze

Samenvatting van de zienswijze

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant maken in de zienswijze het volgende kenbaar:

1. Anders dan aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van onderliggend plan is niet artikel 3.43 (Verstedelijking afweegbaar) van de IOV van toepassing op deze ontwikkeling, maar IOV artikel 3.78: Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties.
Op basis van laatstgenoemd artikel kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwvestiging van een of meerdere woningen mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Eén van die voorwaarden is, dat de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woning(en), en is gezien of een Ruimte-voor-ruimteontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling Ruimte-voor-ruimte (bedoeld in IOV art. 3.80).
Een zogenoemde Ruimte-voor-Ruimtetitel vertegenwoordigt een bedrag van circa € 125.000 excl. Het voorliggend plan gaat uit van een inspanning van € 98.024. Vooralsnog acht het provinciaal bestuur geen reden aanwezig om in te stemmen met deze lagere inspanning.
2. Een andere voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.78 IOV luidt, dat de nieuwvestiging bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie.
Het tot het plan behorende landschappelijk inrichtingsplan is, gezien de beoogde ontwikkeling, naar onze mening minimaal en vooralsnog onvoldoende.
De borging ervan is met een voorwaardelijke bepaling in de regelgeving opgenomen. Deze bepaling dient echter te worden aangevuld met een duurzame instandhouding van de landschappelijke inrichting.

Reactie op de zienswijze

Ad. 1 Fysieke tegenprestatie kwaliteitsverbetering.

Met de initiatiefnemer zijn afspraken over het realiseren van de extra woning aan de Loosbraak, het opstellen van een bestemmingsplan en de noodzakelijke tegenprestatie daarvoor vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Bij het opmaken van de inhoud van die overeenkomst is met verschillende zaken rekening gehouden, zoals de bestaande functie en daarmee de waarde van de grond waarop de extra woning wordt gebouwd, afspraken die in het verleden zijn gemaakt voor vergelijkbare ontwikkelingen in het gebied en de relatie van die ontwikkelingen met het IDOP-Wijbosch en de financiële paragraaf van dat dorpsontwikkelingsplan. De in de overeenkomst vastgelegde afspraken kunnen dan ook niet anders worden gezien als maatwerkafspraken.

Feitelijk vraagt de provincie van de gemeente om zorg te dragen voor een inspanning c.q. een fysieke tegenprestatie, die zorgt voor een kwaliteitsverbetering voor natuur en landschap in het buitengebied. Deze inspanning is en wordt onder andere geleverd in de vorm van de realisatie van een grotere oppervlakte (plus ruim 5.000 m²) aan Natuur Netwerk Brabant (NNB) en realisatie van de ecologische verbindingzone Molenheide loop te Schijndel. Met beide natuurontwikkelingen wordt de natte natuurschap Wijboschbroek, dat nu tamelijk geïsoleerd is gelegen, verbonden met andere natuurgebieden. Deze kwaliteitsverbetering is op bijlage 2 weergegeven.

Ad 2. Plan landschappelijke inpassing

De initiatiefnemer heeft een aangepast inrichtingsplan ingediend. In deze nieuwe versie van het inrichtingsplan worden niet alleen de plantstroken rondom het nieuwe huisperceel verbreed en voorzien van opgaande bomen, maar ook elders op het huisperceel worden meer inheemse bomen aangeplant.

Voor de aanleg en het beheer en behoud van de landschappelijke inpassing van het nieuwe huisperceel zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting binnen de regels van de bestemming 'wonen' worden opgenomen.

Daarmee wordt het gewijzigde inrichtingsplan niet alleen aan het plan toegevoegd als bijlage bij de toelichting, maar in combinatie met de voorwaardelijke verplichting wordt het nieuwe inrichtingsplan ook in het plan opgenomen als bijlage bij de planregels. Daarmee wordt behoud en beheer voldoende planologisch geborgd.

7. Ambtshalve wijzigingen

Harmonisatie planregels

Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Harmonisatie diverse regelingen – laaghangend fruit' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is niet alleen bedoeld voor een harmonisatie van planregels in de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Sint Oedenrode, Veghel en Schijndel, maar geeft op een aantal punten een verruiming van planologische mogelijkheden.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied - Loosbraak ong.' overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in 2020 ter inzage heeft gelegen, zou de harmonisatie voor dit plandeel teniet worden gedaan.

Daarom is het noodzakelijk en gewenst dat de planregels op diverse punten worden aangepast.

8. Conclusie en advies

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing/aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied - Loosbraak ong.' (NL.IMRO.1948.BGS000BP0032019P-ON01) versie 6 mei 2020.

Voorgesteld wordt om op basis van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te passen:

1. In de plantoelichting wordt een aangepaste bijlage opgenomen betreffende het aangepaste plan voor landschappelijke inrichting.
2. In de planregels wordt de volgende aanvulling opgenomen:
Artikel 3.6 Voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangevuld:
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2, lid 3.2.2 en lid 3.2.3 is uitsluitend toegestaan als:
 - a. uiterlijk voor de start van de werkzaamheden een archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd. Het onderzoeksrapport dient bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen te worden gevoegd. Is dit niet het geval, dan kan de vergunning niet worden verleend;
 - b. er sprake is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan voor landschappelijke inpassing, waarbij het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 en bijlage 2.1 als leidraad geldt en de landschapselementen conform het goed te keuren beplantingsplan zijn aangelegd binnen 1 jaar na het gereed melden van de bouw van de woning;
 - c. de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden;
 - d. voor de berging van hemelwater op eigen terrein een vijver of zaksloot wordt aangelegd met een bergingsruimte van minimaal 28,8 m3.
3. Aan de planregels wordt toegevoegd:
Bijlage 1: Plan voor landschappelijke inrichting / inrichtingsplan

De laatste herbeoordeling van het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding om ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Borne ong.' (NL.IMRO.1948.BGS000BP0022019P-ON01) versie 5 juli 2019 aan te brengen.

Voorgesteld wordt om op basis van ambtshalve heroverweging van het plan het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te passen:

1. Voor de harmonisatie van planregels, zoals deze met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' heeft plaatsgevonden, worden de planregels aangepast aan die van het bestemmingsplan 'laaghangend fruit' (zie bijlage 'Aanpassing planregels').

Artikel 1 Begrippen wordt als volgt gewijzigd

De begripsomschrijvingen

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

en

1.4 aan huis verbonden beroep:

Worden vervangen door de volgende begripsomschrijving:

1.3 beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

Artikel 1.11 bed en breakfast wordt vervangen door:

1.11 bed & breakfast:

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

Artikel 1.19 bijgebouw wordt vervangen door:

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

Artikel 1.24 bouwperceel wordt vervangen door:

1.24 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Artikel 1.34 hoofdgebouw wordt vervangen door:

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

Artikel 1.35 huishouden wordt vervangen door:

1.35 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

Artikel 1.40 landschappelijke inpassing wordt vervangen door:

1.63 zorgvuldige landschappelijke inpassing:

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidings- of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 142 mantelzorg wordt vervangen door:

1.42 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

Artikel 144 nevenactiviteiten wordt vervangen door:

1.44 nevenfunctie/nevenactiviteit

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

Artikel 152 statische opslag wordt vervangen door

1.52 in pandige statische opslag:

het in een gebouw voor langere tijd bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

Artikel 164 woning/wooneenheid wordt vervangen door:

1.64 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 1.66 zijdelingse perceelsgrens wordt vervangen door:

1.66 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde;

Artikel 2 Wijze van meten wordt als volgt gewijzigd

Artikel 2.9 ondergeschikte bouwdelen wordt vervangen door:

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

Artikel 2.10 peil wordt vervangen door:

2.10 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

