



Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel”

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
1 december 2022***

ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 11 mei 2022.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 30 maart 2022 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Ook heeft publicatie plaatsgevonden in de Hint.

In deze periode is 1 zienswijze ingediend en zijn 4 pro forma zienswijzen ingediend. Voor de pro forma zienswijze is uitstel verleend. Uiterlijk op 31 mei 2022 dienden de zienswijzen in bezit van de gemeente te zijn.

Van de 4 pro forma zienswijzen is er 1 ingetrokken en zijn er 3 binnen de door de gemeente gestelde termijn ingediend waarbij 2 zienswijzen zijn samengevoegd.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaliteit dan ook drie zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in voorliggende nota van zienswijzen samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

Het provinciale beleid is goed in het bestemmingsplan vertaald en de beoogde ontwikkeling is ook passend binnen het provinciale beleid. Op één punt voldoet het plan niet aan het provinciale beleid, dit heeft te maken met de regeling voor het ontwikkelen van ruimte-voor-ruimte kavels. Voor het plan ontbreken de bewijsstukken dat voldaan is aan artikel 3.79 Interim Omgevingsverordening, de bouwtitels zijn nog niet aangekocht. De bouwtitels moeten aangekocht zijn voordat het plan wordt vastgesteld.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Het is een bewuste keuze geweest om de bouwtitels in een zo laat mogelijk stadium aan de stukken bij te voegen, dit om de initiatiefnemers meer tijd te geven om de titels aan te kopen. Inmiddels heeft de provincie echter op 5 juli 2022 een nieuwe regeling vastgesteld, de zogeheten 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. In overleg met de provincie is na de ter inzage periode gekozen om deze nieuwe regeling uit artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening voor dit plan toe te passen. Op grond van deze regeling dienen initiatiefnemers 2,3 maatwerktitels aan te kopen. We stellen voor om de bewijsstukken als bijlage bij de toelichting te voegen en in de toelichting van het bestemmingsplan te verwerken.

Voorstel:

De ingediende zienswijze nemen we over en de bewijsstukken worden als bijlage bij de toelichting gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

2. Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze bestaat uit een aantal onderdelen:

1. De indieners hebben respectievelijk 2 en 6 jaar geleden hun woning gekocht vanwege omgevingskwaliteit en het feit dat er in de directe omgeving geen bouwplannen bekend waren. Door de gemeente is destijds aangegeven dat er geen bouwplannen bekend zijn. Uit de toelichting bij het ontwerp blijkt dat er wel degelijk sprake is van plannen op het moment van aanvraag. Indieners voelen zich hierdoor misleid.
2. Indieners verzoeken om de stukken behorende bij de principeverzoeken van 18 maart 2014 en 7 januari 2020 toe te sturen om het ontwerp bestemmingsplan in een bredere context te kunnen plaatsen.
3. In de visie buitengebied staan principes van ruimte-voor-ruimte beschreven waaronder de stedenbouwkundige randvoorwaarden en erfinrichting. Het ontwerp voldoet niet aan dit beleid. Ook ontbreken juridische waarborgen voor de voorwaardelijke verplichtingen van de vereiste robuuste landschappelijke inpassing.
4. Indieners betwisten dat is voldaan aan de provinciale eisen voor ruimte-voor-ruimte. Volgens de indieners zijn de kavels niet ruimtelijk aanvaardbaar ter plaatse, is een goede landschappelijke inpassing niet verzekerd en is sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling gezien het feit dat het hier om vier geclusterde woningen gaat en het splitsen van twee bestaande boerderijen en het oprichten van een ambachtelijk bedrijf.
5. Indieners vinden het onnavolgbaar dat de ruimte-voor-ruimte kavels niet worden gesitueerd in het bouwvlak waar de kassen en bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Een afweging van de belangen van de indieners afgezet tegen een goede ruimtelijke ordening ontbreekt.
6. Indieners vrezen overlast door langdurige bouwwerkzaamheden ter plaatse. Het is onduidelijk wie de kavels aankopen waardoor de overlast jaren kan duren. Het aantal vrachtwagens voor

het bouwrijp maken is enkel voor het bouwrijp maken, er is hier nog geen bebouwing gerealiseerd.

7. Voor de ontwikkeling heeft een omgevingsdialog plaatsgevonden. Indieners zijn eenzijdig geïnformeerd. Er heeft geen wederkerige dialoog plaatsgevonden.

Ontvankelijkheid:

De pro forma zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b. De daadwerkelijke zienswijze is ingediend binnen de door de gemeente gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Per onderdeel wordt een beoordeling gegeven:

1. Het is onbekend bij wie of welke afdeling van de gemeente navraag is gedaan. Ten tijde van het navraag doen waren bij de gemeente wel degelijk plannen op de locatie bekend. Dit blijkt ook uit het principebesluit dat dateert uit 2014.
2. We hebben de indieners de achterliggende stukken (geanonimiseerd) van de principebesluiten opgestuurd.
3. De locatie voldoet aan het gemeentelijke beleid omdat op de locatie een niet intensieve veehouderij en een probleemlocatie (kassencomplex) worden gesaneerd. De locatie ligt tevens binnen de bebouwingsconcentratie Bussereind. In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (bijlage bij de visie buitengebied 2.0) is geen sprake van zichtlijnen of belangrijke open gronden op de locatie.

De woningen betreffen vrijstaande woningen. Dit type woningen past bij het landelijke karakter van het buurtschap Bussereind. Volgens de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie worden in de basis maximaal twee ruimte-voor-ruimte kavels naast elkaar langs een weg toegestaan. Het betreft in voorliggende situatie weliswaar 4 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen maar geen 4 kavels naast elkaar langs de weg. De 2 cultuurhistorisch waardevolle boerderijen vormen de basis van het cluster aan bebouwing. Door deze boerderijen is een erfsetting niet logisch op deze locatie. Dit is ook niet logisch op de wijze zoals in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties beschreven. De woningen worden nu niet meer gebouwd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling uit 3.80 IOV maar op grond van de Maatwerkregeling uit 3.78 IOV. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien verandert er niets aan het plan, waardoor men blijft voldoen aan de Visie Buitengebied 2.0 en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Bij de ontwikkeling van meer dan twee bouwvolumes moet er volgens de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties een samenhangend ensemble gerealiseerd worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het kleinschalige en authentieke karakteristiek van het cluster. De karakteristiek van het erf geldt als uitgangspunt.

Bij de situering van de nieuwe woningen is het historische patroon van het gebied leidend geweest, net zoals naoorlogse toevoegingen (zie ook paragraaf 3.2.4 van de toelichting). Bij het toevoegen van nieuwe woningen wordt de historische lijn van de verdwenen straat gevolgd. In het inrichtingsplan is daarnaast aangesloten op de algemene kenmerken van het bebouwingscluster, ruime vrijstaande woningen op grote kavels. De nieuwe woningen worden niet in één lijn gebouwd.

De landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 5.5.2 van het ontwerp bestemmingsplan. Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het is verboden om de nieuwe woningen als woning te gebruiken wanneer niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing gerealiseerd is en duurzaam in stand wordt gehouden.

4. Het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zijn ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Uit de reactie van de provincie blijkt dat het plan voldoet aan artikel 3.80 met uitzondering van het kopen van bouwtitels. In overleg met de provincie is na de ter inzage periode gekozen om de nieuwe regeling "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" uit artikel

3.78 Interim Omgevingsverordening voor dit plan toe te passen. Op grond van deze regeling dienen initiatiefnemers 2,3 Maatwerktitels aan te kopen. Deze bouwtitels zijn inmiddels aangekocht.

5. Er is bewust gekozen om de nieuwe woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te realiseren. Zie ook onder punt 3.
6. In de Aerius berekening wordt uitgegaan van 100 vrachtwagens voor afvoer/aanvoer van afval en bouwmaterialen. Daarnaast is ook nog sprake van het gebruik van een mobiele kraan en personen- en bestelauto's. Hier is inderdaad uitgegaan van een bouwproces van 6 maanden. Dit is voor de Aerius-berekening een worst case situatie voor de stikstofdepositie waarbij in korte tijd alle werkzaamheden worden uitgevoerd. In werkelijkheid is het onbekend hoe lang de bouwwerkzaamheden duren. Dit is afhankelijk van de nieuwe eigenaren van de kavels. In het bestemmingsplan is ook geen bouwplicht opgenomen wanneer de nieuwe woningen gerealiseerd moeten zijn. Bij de bouwwerkzaamheden moet bovendien aan het bouwbesluit worden voldaan. Hierin zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot geluid.
7. Het doel van de omgevingsdialoog is om omwonenden te informeren over het plan, het proces en de planning. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat dit is gedaan. Een ander doel is om de dialoog aan te gaan over de inhoud van de plannen. Ook dit is gedaan. Voorgaande wil echter niet zeggen dat sprake moet zijn van een akkoord op het plan vanuit omwonenden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De stukken met betrekking tot de principebesluiten zijn al wel opgestuurd.

3. Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze:

Indieners maken zich zorgen over verstedelijking en verstening in het buitengebied. Ze willen voorkomen dat op korte afstand van hun woning (grootschalige) woningbouw of andere projecten worden gerealiseerd. Voor de indieners is de grond tussen het plangebied en hun woning van belang. Indieners willen graag de bevestiging dat er op dit moment geen aanvullende plannen zijn op de direct aan hun perceel grenzende gronden.

Daarnaast is van belang dat aan de verplichtingen inzake ruimte-voor-ruimte is voldaan. De aankoopbewijzen van de ruimte-voor-ruimte titels zijn niet bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ontvankelijkheid:

De pro forma zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b. De daadwerkelijke zienswijze is ingediend binnen de door de gemeente gestelde termijn.

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Op dit moment bestaan er vanuit de gemeente geen (bouw)plannen voor de grond gelegen tussen de indieners en het plangebied. Dit blijkt ook uit de omgevingsvisie 2.0. Dit is echter geen garantie voor de toekomst. Zo is gestart met een studie naar mogelijke woningbouwlocaties. Daarin wordt ook dit gebied onderzocht.

Het is een bewuste keuze geweest om de bouwtitels in een zo laat mogelijk stadium aan de stukken bij te voegen, dit om de initiatiefnemers meer tijd te geven om de titels aan te kopen. In overleg met de provincie is na de ter inzage periode gekozen om de nieuwe regeling "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" uit artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening voor dit plan toe te passen. Op grond van deze regeling dienen initiatiefnemers 2,3 Maatwerktitels aan te kopen. We stellen voor om de bewijsstukken als bijlage bij de toelichting te voegen en in de toelichting van het bestemmingsplan te verwerken.

Voorstel:

De ingediende zienswijze nemen we gedeeltelijk over en de bewijsstukken worden als bijlage bij de toelichting gevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.