Nota van zienswijze bestemmingsplan "Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5 Eersel"

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ontwikkeling
september 2023
23.18630

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5 Eersel" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 juli 2023 tot 4 september 2023 zes weken ter inzage gelegen.
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 21 juli 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.
Tegen het ontwerpplan is binnen de termijn een schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnen gekomen op 30 augustus 2023. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:
In het plan wordt de twee-onder-een-kapper gezien als gelijkwaardig aan één ruimte-voor-ruimtekavel. Ons beleid zoals vastgelegd in de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant (artikel 5 onder a en b) biedt inderdaad de mogelijkheid om meerdere woningen in één bouwmassa op te richten waarbij de tegenprestatie gelijk is aan één ruimte-voor ruimte kavel. Dit geldt echter alleen als de bouwmassa maximaal 1000 m3 meter is. Dit betreft een absoluut maximum en is inclusief vergunningsvrije aanbouwen. Het idee hierachter is dat het moet gaan om kleinere woningtypen. In het nu voorliggende plan gaat het om een twee-onder-een-kapper waarbij beide woningen een omvang van 650 m3 meter mogen hebben met daarbij nog vergunningsvrije aanbouwmogelijkheden. Dit betreffen geen woningen in het kleinere en betaalbaardere segment. In dat geval moet de tegenprestatie gelijk zijn aan twee ruimte-voor-ruimtekavels. Het plan voldoet dan ook (nog) niet aan de vereiste fysieke tegenprestatie en is op daarmee op dit onderdeel in strijd met ons provinciale beleid.

Met betrekking tot de berekening van de fysieke tegenprestatie merken wij op dat onder andere asbestsanering en de aanvoer van zand is meegerekend. Dat is op zich mogelijk op basis van ons beleid. Wij constateren echter dat de bedragen die zijn opgevoerd hoog zijn. Voor zand is uitgegaan van 10 euro per m3. Wij houden hiervoor 5 euro per m3 aan (artikel 7 onder f van de beleidsregel). Ook voor de sanering van asbest in een maximum bedrag opgenomen in de beleidsregel. Wij verzoeken u bij u berekening aan te sluiten bij de bedragen zoals bepaald in de beleidsregel. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons provinciale beleid. In ieder geval zijn de bedragen onvoldoende onderbouwd.

Tot slot missen wij nog de bewijsstukken van de aankoop van de ruimte-voorruimtetitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Wij begrijpen dat er in dit stadium procedure voor is gekozen om nog niet over te gaan tot aankoop van deze titel. Maar bij de vaststelling van het plan moet de titel wel aangekocht zijn. Wij verzoeken u deze voor vaststelling van het bestemmingsplan aan ons te overleggen.

Beoordeling:
Hert is de bedoeling van initiatiefnemer om de tweekapper conform de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit zodanig te realiseren dat deze gelijk staat aan 1 Ruimte voor Ruimte kavel. Initiatiefnemer heeft als reactie op de zienswijze aangegeven dat de woningen daarom elk maximaal 500m³ zullen worden.
Ook hebben zij de berekening aangepast zodat deze overeenstemt met de maximumbedragen die hiervoor zijn opgenomen in de beleidsregel.
Voor de realisatie van de nieuwe woning en de tweekapper dient initiatiefnemer blijkens de berekening nog iets minder dan 1 (rest)titel aan te kopen. De bewijsstukken hiervoor worden bij het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

a) Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' toevoegen aan het deel van het perceel dat is bedoeld voor de tweekapper;
b) In de regels aan artikel 5.1.2 toevoegen:
   Sub e: Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;
c) In de regels artikel 5.2.3 aanpassen en ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ een maximum inhoud van 500 m3 per woning toestaan.
d) In de toelichting wordt aan paragraaf 3.2 de aangepaste maatwerkberekening toegevoegd;
e) In de toelichting aan paragraaf In de toelichting wordt aan paragraaf 4.3. de volgende motivering toegevoegd:
   Gedeputeerde Staten hanteren in het kader van de Beleidsegel maatwerk omgevingskwaliteit bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa een bouwvolume van 1000 m3 als absoluut maximum. De kwaliteit en karakter van het gebouw worden juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningsvrije aanbouwen wordt uitgesloten. Om aan te sluiten bij de karakteristiek van bebouwing in het landelijk gebied en vanuit omgevingskwaliteit, willen wij dat nieuwe bebouwing hierbij aansluit. De vraag richt zich steeds meer op kleinere woningtypes voor een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag richt zich vaak op wooneenheden voor starters en ouderen. Binnen de bouwmassa van 1000 m3 kan het dan gaan om twee wooneenheden (met een max inhoudsmaat van 500 m3), rijtjeswoningen (ca. 350 m3), appartementen, studio’s en/of een maisonnette. Het is voor deze woningtypen niet reëel om voor elke wooneenheid uit te gaan van een tegenprestatie van € 125.000,-. Voor de tegenprestatie gaan GS daarom uit van de inhoud van het gebouw (bouwvolume). Hierbij hanteren GS als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning ter hoogte van € 125.000,- per 1000 m3(bruto) van de omvang van het gebouw. Om te borgen dat de woningen niet achteraf worden vergroot en daarmee niet meer bijdragen aan de doelstelling van het realiseren van kleinere woningtypes worden (vergunningsvrije) aanbouwen uitgesloten.
f) Aan de toelichting wordt als bijlage toevoegen: Bewijs aankoop maatwerktitel;