

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Achtereindsestraat 4a"

Het ontwerp bestemmingsplan "Achtereindsestraat 4a" heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In de hierboven genoemde periode is 1 zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Daarnaast is op 18 december 2023 per mail een (vooroverleg) reactie ingediend door het Waterschap. Deze is niet aangemerkt als zienswijze maar leidt wel tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wij beschouwen deze als ambtelijke wijzigingen en gaan daar onder het kopje 'ambtshalve wijzigingen' op in.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" is de zienswijze samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve aanpassingen aan het plan gedaan.

Z I E N S W I J Z E N

1 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De Provincie geeft aan dat het plan in de basis voldoet aan de uitgangspunten van provinciaal beleid, maar op één onderdeel niet voldoet aan de Interim Omgevings Verordening.

Het gaat om artikel 3.73 IOV. Nieuwe niet agrarische functies in landelijk gebied moeten kleinschalig zijn. De bebouwing in het plangebied voldoet daar nu wel aan, maar omdat het bouwvlak veel groter is (ook nu al) en voor 100% mag worden volgebouwd biedt het bestemmingsplan dus mogelijkheden om uit te groeien tot een zorgbedrijf dat niet langer kleinschalig is. Daarmee wordt de kleinschaligheid niet voldoende geborgd en is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie verzoekt om dat aan te passen, waarbij enige groeiruinimte acceptabel is.

Beantwoording zienswijze:

In artikel 3.73 lid 3 IOV zijn in sub a, b en c regels aangegeven die gaan over een passende omvang van niet agrarische bedrijvigheid in Landelijk gebied. Op pagina 18 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgelegd hoe wij dat hebben geïnterpreteerd. Bij de planvorming zijn wij uitgegaan van sub c, waar in staat aangegeven dat een voorziening ten dienste van zorg een omvang van bebouwing van ten hoogste 1 hectare mag hebben. Immers is juist in overleg met de provincie de bestemming gewijzigd naar 'Maatschappelijk' ten behoeve van een zorgboerderij, zorgvoorziening. Omdat het bouwvlak in de huidige vorm ca. 6.200 m² en in het nieuwe plan is verkleind naar ca. 4.670 m², is onderbouwd dat het plan ruim binnen de maten uit de IOV blijft. Bovendien wordt door het verkleinen van het bouwvlak ook tegemoet gekomen aan zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie wijst echter op artikel 3.73 lid 3 sub a : bedrijvigheid, kleinschalig, passend in een gemengde omgeving en niet doelmatig om op een bedrijventerrein te vestigen. Er zijn geen vraagtekens of dit initiatief past in de omgeving. Echter het uitbreiden van de ca. 900 m² aan bestaande gebouwen tot – in theorie – 4.670 m² is niet meer

kleinschalig is en voldoet door toevoeging van gebouwen ook niet aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Om aan de zienswijze van de provincie is gekeken naar de plannen om uit te breiden. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestaande bebouwing tot ca. 1.300 m² wordt uitgebreid. Het is daarnaast gewenst om wat ruimte te behouden voor eventuele aanpassingen voor dierenwelzijn, of een schuilstalletje of kippenhok. Om die reden zullen wij het plan meer in overeenstemming brengen met de concrete plannen, aangevuld met wat ruimte voor onvoorziene bouwmogelijkheden. Op de verbeelding en in de regels zullen we dit verwerken door een functieaanduiding op te nemen waarin wordt opgenomen dat binnen de functieaanduiding een maximum te bebouwen oppervlakte bedrijfsgebouwen van 1.750 m² mag worden gebouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de reactie van de provincie Noord-Brabant aangepast op de volgende aspecten:

- de verbeelding wordt aangevuld met de functieaanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen 1.750 m².
- De regels worden gewijzigd in
 - o artikel 4.2.1 b. vervalt.
 - o aan artikel 4.2.2 wordt een subartikel toegevoegd waarin staat dat ter plaatsen van de functieaanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen 1.750 m²' het oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet meer mag zijn dan 1.750 m².
 - o artikel 4.2.2.c. vervalt.

A M B T S H A L V E A A N P A S S I N G E N

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn nog enkele onvolkomenheden aan het licht gekomen. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de opzet van het plan. De wijzigingen komen voort uit een reactie van Waterschap De Dommel van 18 december 2023.

Onderstaand een opsomming van de aanpassingen.

- Op verzoek van het waterschap zijn de artikelen 9 Dubbelbestemming 'Waarde-Hydrologie' en artikel 14 lid 1 Gebiedsaanduiding 'overige zone – zoekzone -water' aangepast. Het betreft zinsneden die uit het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' uit 2018 zijn overgenomen, maar die niet van toepassing zijn op dit plan.

- Naar aanleiding van de reactie van het waterschap op artikel 14 lid 1 is gebleken dat de gebiedsaanduiding dubbelbestemming op de verbeelding niet correct is overgenomen uit het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' uit 2018. De zoekzone water ligt slechts op een klein deel van het plan, op het gedeelte waar de agrarische bestemming zonder bouwvlak in stand blijft. De verbeelding wordt aangepast aan de werkelijke begrenzing van de gebiedsaanduiding.