Nota van zienswijze bestemmingsplan “Buitengebied, Koppelen 18 Steensel”

Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
Februari 2024

Algemeen
Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koppelen 18 Steensel" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 tot 31 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen.
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 december 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 15 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:
Planbeschrijving:
Het ontwerp Buitengebied Koppelen 18, Steensel voorziet in de omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning naar een woonfunctie en het in samenhang hiermee ontwikkelen van één Ruimte voor Ruimte kavel.

Inhoudelijk standpunt:
Zoals hierboven aangegeven voorziet het plan in de omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het in samenhang hiermee ontwikkelen van één Ruimte voor Ruimte kavel. Het plangebied is gelegen in het Gemengd landelijk gebied. Op grond van het provinciale beleid is dit mogelijk als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Naar onze mening is deze ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Wel vragen wij nog uw aandacht voor het volgende.

Ruimte-voor-ruimte kavel:
Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk of Landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voorruimtekavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoning een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voorruimtewoning. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimtewoning een bouwtitel moet worden aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld. Door het ontbreken van deze titel is het plan niet in overeenstemming met artikel 3.79 van de IOV.

Beoordeling:
De initiatiefnemer heeft voordat het plan voorgelegd wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling het benodigde bewijsstuk aangeleverd, te weten een aankoopbewijs voor een ruimte-voor-ruimtetitel. Het bewijsstuk zal bij het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
a) Er wordt een Ruimte-voor-ruimtetitel toegevoegd worden als bijlage bij de toelichting.