Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Achterste Groes 9/9a, Heesch”

26 september 2024

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Achterste Groes 9/9a, Heesch”

Deze nota van zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Achterste Groes 9/9a, Heesch”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Wij ontvingen 1 zienswijze.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze is in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast.

Zienswijze 1 – d.d. 22 januari 2024

Samenvatting

Reclamant constateert dat het bestemmingsplan zich richt op het splitsen van de huidige bestemming in enerzijds een (burger)woonbestemming met loods voor opslag (Achterste Groes 9) en anderzijds in een kleinschalig bedrijf (Achterste Groes 9a). Dit voornemen staat op gespannen voet met meerdere bepalingen van de IOV. De vestiging van een niet-agrarische functie mag niet leiden tot splitsing van het bouwperceel. Daarnaast is het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning slechts toelaatbaar indien sprake is van een voormalige bedrijfswoning. Daarvan is volgens reclamant geen sprake.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant hebben we geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan onjuist is opgesteld. De bedoeling was om de aanwezige woning als ‘wonen’ te bestemmen, terwijl de bedrijfsgebouwen samen in één bouwvlak, met aanduiding ‘bedrijf’, opgenomen zouden worden. Kortom, het afsplitsen van de woning van de bedrijfsgebouwen. Abusievelijk is de woning met één van de bedrijfsgebouwen onder de bestemming ‘wonen’ gebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op deze onvolkomenheid moeten we concluderen dat de zienswijze van reclamant terecht is.
Reclamant neemt overigens een onjuist standpunt in als het gaat om de aanwezige woning. Dit betreft namelijk wel degelijk een voormalige (agrarische) bedrijfswoning.

Ambtelijk heeft een gesprek plaatsgevonden met reclamant. Daarbij is de eigenlijke intentie van het plan toegelicht. Reclamant heeft aangeven dat er binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant ruimte is voor het bedoelde plan. Op basis daarvan heeft ze haar zienswijze aangevuld met de volgende reactie:

In het plan is beoogd om de bedrijfswoning van het bedrijfsperceel af te splitsen. Er is dan sprake van één burgerwoning met een bouwperceel en één bedrijfsbestemming met uitzondering van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is eerder ook een burgerwoning geweest.
Dit plan kent een lange voorgeschiedenis. In de zienswijze is daarom gezocht naar een aantal oplossingen, maar die sluiten niet aan bij hetgeen uiteindelijk is beoogd om te regelen. Daarom stellen wij het volgende voor. De burgerwoning wordt gesplitst van het bedrijf. Dit is in beginsel niet mogelijk volgens de IOV, maar de onderbouwing zit hier in de geschiedenis van het plan. Een omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning is normaliter een categorie 2 ontwikkeling. Daarnaast wordt hier het woonbouwperceel vergroot n.a.v. onze vooroverlegreactie. De reden om het woonvlak te vergroten was, omdat de tuin functioneel onderdeel uitmaakt van het bouwperceel van de woning. Hierdoor wordt

de ontwikkeling automatisch een categorie 3 ontwikkeling, omdat het bouwvlak meer dan 1.500m2 gaat bedragen.

Het voorstel is om een bouwvlak voor de burgerwoning op te nemen met een maximale oppervlakte van 1.500m2. Hierdoor valt het bijgebouw en een deel van de tuin binnen de woonbestemming en vervolgens kan het restant als agrarisch onbebouwd worden bestemd. Hierdoor is er geen sprake meer van een categorie 3 ontwikkeling.
Wel vinden we het van belang dat aan de eis van een categorie 2 ontwikkeling wordt voldaan. Aangezien het perceel van de burgerwoning al ver is ingepast, vragen we om te kijken of inpassing van het bedrijf mogelijk is.

Deze vanuit de provincie aanreikte optie is vervolgens besproken met initiatiefnemer. Initiatiefnemer is akkoord gegaan met het voorstel.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd zodat de eigenlijke intentie van het plan duidelijk naar voren komt. Dit houdt in dat de aanwezige woning wordt afgesplitst van de bedrijfsbestemming en de aanduiding ‘wonen’ krijgt. Het bestemmingsplan m.b.t. deze woning wordt dusdanig begrenst dat de (reeds) aanwezige bijgebouwen (niet zijnde de bedrijfsgebouwen) binnen het bestemmingsvlak vallen en er sprake is van een vlak met een omvang van (maximaal) 1500m2.
Het resterende deel van het voormalige bestemmingsvlak met aanduiding ‘bedrijf’ blijft onveranderd. Wel stellen we voor (ambtshalve wijziging) dat de bestemmingsregeling voor de aanduiding 'bedrijf'

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke ontwikkeling, zoals gepresenteerd in het ontwerpbestemmingsplan, een categorie 3 ontwikkeling betreft. Dit betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Het plan gaat echter onterecht uit van een categorie 1 ontwikkeling, waardoor het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie

Deze zienswijze is terecht. Maar ook hiervoor geldt dat wanneer wordt uitgegaan van het bedoelde plan, dit een ander resultaat oplevert. Reclamant bevestigt dat in dat geval sprake is van een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat het plan voorzien moet worden van een landschappelijke inpassing. Deze inpassing zal plaatsvinden door de (reeds aanwezige) bosschage aan de zuid-west zijde binnen het plangebied als 'landschappelijke inpassing' aan te duiden. De instandhouding van deze inpassing wordt geborgd door deze op de verbeelding en middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de plantoelichting zal de eigenlijke intentie van het plan worden geformuleerd. Daarbij wordt onderbouwd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsopgave op basis van dat het een categorie 2 ontwikkeling betreft. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd alsook als voorwaardelijke verplichting worden gekoppeld aan de planregels.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterste Groes 9/9a, Heesch

1. Wijzigingen op basis van zienswijze

Planregels

a. Artikel 3.1, statische opslag als nevenactiviteit naast de woonfunctie. Schrappen 'als nevenactiviteit naast de woonfunctie';
b. Artikel 3.5.2 'functyietype opslag' verwijderen;
c. Artikel 3.5.3 landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting) toevoegen.

Toelichting

a. Artikel 1.1, 2.1 en 2.2: aanscherpen doel en richting van het bestemmingsplan
b. Artikel 2.2.3: landschappelijke inpassing doel, richting en inhoud aanscherpen. Toevoegen tekening beoogde landschappelijke inpassing.
c. Artikel 3.2.2.4: toelichting/onderbouwing kwaliteitsverbetering landschap aanpassen;
d. Artikel 3.2.1: toevoegen motivering i.r.t. Omgevingsvisie Bernheze;
e. Artikel 8.3: toevoegen (resultaten van) omgevingsdialoog;