

# Omgevingsvergunning Afwijking bestemmingsplan Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage

Nota zienswijzen

## 1. Algemeen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de bestaande agrarische bedrijfswoning en -gebouwen, gelegen aan de Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage voor een woonfunctie, hierna te noemen “het ontwerpbesluit”, heeft met ingang van 17 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is gedurende deze termijn een zienswijze ingediend door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaanlaan 1 's-Hertogenbosch.

## 2. Termijnstelling

De zienswijze is ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en wordt dan ook in beschouwing genomen.

## 3. Hoorzitting

In nader overleg met de indiener van de zienswijze heeft geen hoorzitting plaatsgevonden van de Hoorcommissie voor ruimtelijke ordening.

## 4. Behandeling zienswijze

Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op wat in de zienswijze is vermeld, de inhoud daarvan wel integraal is betrokken bij de beoordeling die heeft plaats gevonden in het kader van de besluitvorming inzake de onderhavige omgevingsvergunning.

In de zienswijze wordt een aantal punten naar voren gebracht, die achtereenvolgens zullen worden behandeld, waarna steeds een conclusie volgt.

## **Algemeen**

### **Zienswijze:**

#### *Besluitvak*

*Het besluitvak ter grootte van 1.200 m<sup>2</sup> komt niet overeen met het huidige bouwblok, dat 6.500 m<sup>2</sup> groot is. Daarbij wordt van gemeentezijde terecht opgemerkt dat er nog een herbestemming zal moeten plaats vinden door middel van een bestemmingsplanherziening omdat de omgevingsvergunning de bestemming niet wijzigt.*

*De gemaakte afweging in de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende duidelijk.*

*Meer duidelijkheid is noodzakelijk over de exacte locatie, het besluitvak, de gewenste ontwikkeling, als ook de zekerheid dat het overige agrarische perceel daadwerkelijk zal worden verwijderd en dat daaraan verder geen rechten meer kunnen worden ontleend.*

### **Reactie:**

Het besluitvak wordt gewijzigd in die zin dat het volledig overeenkomt met het in het thans geldende bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwblok.

De door de aanvrager beoogde nieuwe ontwikkeling komt er uiteindelijk op neer dat de ter plaatse vastgelegde agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen en daar een burgerwoningbestemming voor in de plaats komt. Normaal gesproken zou dit "binnenplans" kunnen worden opgelost door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan zelf opgenomen wijzigingsregeling. Omdat echter de behoefte er is om meer bestaande bedrijfsruimte te handhaven dan het bestemmingsplan thans toestaat is noodzakelijkerwijs gekozen voor de onderhavige omgevingsvergunningprocedure.

In voorbereiding is thans de Herziening 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, waarin een aantal situaties opnieuw planologisch wordt geregeld. Daarbij gaat het om zaken, die gerepareerd moeten worden of bepaalde gevallen met een zekere urgentie, die niet kunnen wachten op de algehele herziening, waar ook binnen afzienbare tijd een aanvang mee gemaakt gaat worden.

Het onderhavige project zal bij de eerstbedoelde herziening worden meegenomen. Dan wordt dus de bestemming van het totale bouwblok daadwerkelijk gewijzigd en (gedeeltelijk) omgezet in een woonbestemming. Het is de bedoeling om deze herziening in de eerste helft van 2018 in procedure te brengen.

Om in ieder geval toch alvast de gewenste duidelijkheid te verschaffen zal bij het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, in de anterieure overeenkomst en in de omgevingsvergunning worden vastgelegd, dat geen agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke meer aan de dag mogen worden gelegd.

### **Conclusie:**

Met het bovenstaande wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoetgekomen.

### **Zienswijze:**

#### *Randbeplanting*

*De randbeplanting valt buiten het besluitvak, waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft. De voorwaardelijke bepaling om deze te behouden is (dan) ook niet terug te vinden in het ontwerpbesluit. Daarnaast ontbreekt een beplantingsplan, waarin staat opgenomen waaruit deze randbeplanting bestaat en een zekerstelling dat deze in de toekomst als zodanig in stand wordt gehouden.*

### **Reactie:**

Zoals reeds aangegeven, wordt het besluitvak vergroot en daarmee komt de randbeplanting hierbinnen te vallen. De gevraagde voorwaardelijke bepalingen zullen worden vastgelegd in zowel de anterieure overeenkomst als de omgevingsvergunning.

In opdracht van de initiatiefnemer is inmiddels een beplantingsplan vervaardigd waarin de bestaande situatie is aangegeven, alsmede de nieuw voorgestelde maatregelen, welke moeten zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

De instandhouding van de bestaande groenvoorzieningen en hetgeen daar in de toekomst nog aan wordt toegevoegd wordt eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning.

Bij de in procedure te brengen bestemmingsplanherziening wordt nader bezien of nog specifieke groenbestemmingen worden opgenomen voor de hier bedoelde groenelementen.

**Conclusie:**

Met het bovenstaande wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoetgekomen.

## **Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening ruimte)**

**Zienswijze:**

*De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen berekening komt op een negatief bedrag uit. De toegepaste methodiek kan evenwel in deze situatie niet tot gevolg hebben dat in het geheel niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2. van de Verordening nu categorie 1 hier niet kan worden toegepast.*

*De constatering is verder dat de gehanteerde berekeningsmethodiek niet juist is. Er wordt gewerkt met een gemiddelde in plaats van met een staffeling zoals in het afsprakenkader is vastgelegd. Er zal minimaal sprake moeten zijn van een adequate landschappelijke inpassing volgens categorie 2, dan wel het equivalent van een geldelijke bijdrage in het gemeentelijke groenfonds als aan de buitenranden geen kwaliteitswinst meer valt te behalen.*

*De toepassing van categorie 3 kan nooit leiden tot de conclusie dat in het geheel niet hoeft te worden voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering. In die gevallen waarbij een berekening heel laag of op nul uitkomt, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat er dan sprake is van minimaal een categorie 2 situatie waarbij moet worden teruggevallen op een goede landschappelijke inpassing of een geldelijke bijdrage in het groenfonds. Hieraan wordt niet voldaan.*

*Bovendien kan de gehanteerde berekeningsmethodiek niet worden toegepast, aangezien met de omgevingsvergunning de bestemming formeel niet wordt gewijzigd. Het bouwblok blijft namelijk intact, waardoor er geen sprake is van een daadwerkelijke waardevermindering.*

**Reactie:**

Om toch een indruk te krijgen van hetgeen in deze situatie voor wat betreft de eventuele waardevermeerdering aan de orde zou zijn is een bijgestelde berekening gemaakt op basis van een categorie 3-situatie, waarbij de gestaffelde methode is toegepast. Deze becijfering is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Het is juist dat in dit geval geen sprake is van een daadwerkelijke waardevermindering of -vermeerdering, maar op termijn is dat natuurlijk wel het geval wanneer de voorgenomen bestemmingsplanherziening zijn beslag gaat krijgen.

In opdracht van de aanvrager is een groen- en landschapsplan vervaardigd. Niet alleen de bestaande groenelementen zijn daarbij meegenomen, maar ook de hier nog aan toe te voegen groenmaatregelen.

Dit groenplan wordt vervolgens dwingend gekoppeld aan de anterieure overeenkomst en aan de omgevingsvergunning, waarmee de instandhouding van de bestaande groenvoorzieningen en het aanbrengen van nieuwe groenelementen is vastgelegd.

Aldus wordt voldaan aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Conclusie:**

Met het bovenstaande wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoetgekomen.