

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

bestemmingsplan Kom Kruisland 2013

AANLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Kruisland 2013" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 10 januari 2013 gedurende zes weken, tot 22 februari 2013, voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0851kIBPkomkl2013-o001. Tijdens de periode van ter inzage legging konden zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, te weten:

z i e n s w i j z e

- A) de Provincie Noord-Brabant;
- B) eigenaren van het perceel SBG02, sectie AB 660 aan de Brugweg;
- C) ingediend door de gemachtigde van Van Merriënboer Constructie BV, Brugweg 3;
- D) eigenaar van perceel Molenstraat 129a;
- E) eigenaar van perceel Molenstraat 167;

De zienswijzen zijn allen schriftelijk ingebracht. Niemand heeft kenbaar gemaakt zijn zienswijze mondeling naar voren te willen brengen.

ONTVANKELIJKHEID

Voor de ingebrachte zienswijzen A tot en met D geldt dat deze zijn ingekomen binnen de gestelde termijn. De indiener van zienswijze C heeft een nadere termijn gevraagd en gekregen om de gronden van zijn pro forma zienswijze aan te vullen. De aanvulling is tijdig, binnen de toegekende twee weken, ontvangen.

De onder E ingediende zienswijze is gedateerd op 8 februari 2013 en is ontvangen en in de postregistratie opgenomen op 28 maart 2013. Deze zienswijze is ruim buiten de indieningstermijn ingediend. De indiener heeft verklaard dat de brief wel tijdig geschreven, maar te laat gepost was. De zienswijze is te laat ingediend en moet daarom niet ontvankelijk verklaard te worden.

Voor wat betreft de zienswijzen A t/m D zijn geen redenen of omstandigheden gebleken, die aanleiding geven deze ingebrachte zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.

LEESWIJZER

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat (*cursief*), waarbij wordt aangetekend dat ondanks de korte samenvatting van de zienswijze de afweging toch in volle omvang en zorgvuldigheid heeft plaatsgevonden.

Onder de korte samenvatting volgt de beantwoording c.q. reactie. Indien dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan is dat tekstdeel **grijs gemarkeerd**.

ZIENSWIJZEN

zienswijze A - Provincie Noord-Brabant

Indiener merkt in haar zienswijze op dat er strijd is met de provinciale Verordening Ruimte. Het gaat over de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten zuiden van de Brugweg, waarin onjuiste verwijzingen vermeld zijn.

Na bestudering van deze zienswijze blijkt inderdaad een fout geslopen te zijn in de verwijzing en artikelnummering. Door de opmerkzaamheid van de provincie kan dit euvel bij de vaststelling worden rechtgezet.

Onder de aanhef van artikel 22.6 van de Regels wordt onder de onjuiste benaming "wetgevingszone-wijzigingsgebied 2" de "2" vervangen door "3".

Eveneens wordt bij deze aanhef de onjuiste verwijzing naar artikel 6 (Groen) vervangen door artikel 4 (Bedrijf) .

zienswijze B)

Indieners, de eigenaren van een landbouwperceel (bestemming Agrarisch Gebied) verzoeken om de bestemming van hun perceel SBG 02 sectie AB nr 660 te wijzigen van agrarisch naar wetgevingszone-wijzigingsgebied 3. Het perceel grenst aan het betreffende wijzigingsgebied.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om alleen de bestaande situatie over te nemen en in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen op te nemen. Voor deze actualisatie van bestemmingsplan Kom Kruisland 2013 wordt daarom niet ingegaan op het verzoek. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande wijzigingsbevoegdheid één op één overgenomen. Een aanvulling of verruiming hiervan past niet in dit bestemmingsplan. We kunnen ons voorstellen dat de indieners, als er een beroep wordt gedaan op de wijzigingsbevoegdheid, samenwerking zoeken met de initiatiefnemers voor dat wijzigingsplan.

Zienswijze C)

De zienswijze van constructiebedrijf van Merrienboer BV, richt zich tegen drie onderdelen:

- 1. de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - constructie en reparatie ten behoeve van landbouw" is te klein ingetekend en stemt niet overeen met de situatie van het nu geldende bestemmingsplan (1^e herziening Kom Kruisland);*
- 2. in het ontwerp-bestemmingsplan is nu 1 bedrijfswoning toegelaten, terwijl er volgens het geldende bestemmingsplan (1^e herziening Kom Kruisland) twee bedrijfswoningen toegelaten zijn;*
- 3. In de bestemmingsomschrijving van "bedrijf" ontbreekt de functie "onzelfstandige kantoorruimte" Omdat het bedrijf nu al een onzelfstandige kantoorruimte heeft, wil ze dit alsnog laten aanpassen in het vast te stellen bestemmingsplan.*

Beoordeling zienswijze

1. In het nu geldende bestemmingsplan (Kom Kruisland 1^e herziening) heeft het perceel Brugweg 1c, 3 en 5 de bestemming B(2)cl, in casu bedrijfsdoeleinden t/m categorie 2 - tevens constructiebedrijf van landbouwmachines. Deze bestemming moet bestendig worden in BP Kom Kruisland 2013.
2. In het nu geldende bestemmingsplan is er een bedrijfswoning toegestaan op Brugweg 3 en 5. Deze bestemming moet ook bestendig worden in BP Kom Kruisland 2013.
3. Onder artikel 4.4 onder letter a. wordt tot strijdig gebruik van de bestemming in ieder geval begrepen “..het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ... zelfstandige kantoren...” Onzelfstandige kantooruimten zijn en blijven door deze formulering impliciet toegestaan. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarvoor niet nodig.

In het bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen verwerkt:

1. Op de verbeelding krijgt het gehele bestemmingsvlak Brugweg 1c, 3 en 5 de specifieke functieaanduiding (sb-cr) toegekend;
2. Aan artikel 4.1.1 sub c wordt toegevoegd lid 3 “ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen-twee bedrijfswoningen” (sw-2bw) zijn in totaal twee bedrijfswoningen toegestaan.” Op de verbeelding wordt ter plaatse van het bestemmingsvlak bedrijf (Brugweg 1c-3-5) de aanduiding “sw-2bw” geplaatst;

D)

Indiener vraagt om de -nu geldende- agrarische bestemming van perceel grond SBG 02 K 3256 dat ze in 2003 gekocht hebben te wijzigen in wonen. Het perceel is in gebruik als woonperceel en wordt niet meer agrarisch gebruikt.

Strikt genomen moet het grondbeleid gevolgd worden en dient er een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten te worden. Omdat het perceel al bijna 10 jaar feitelijk als woonperceel in gebruik is, is het in dit geval redelijk om in te stemmen met het verzoek zonder kostenverhaals- en planschadeovereenkomst.

Op de verbeelding wordt de bestemming van perceel SBG 02 K 3256 van agrarisch/wetgevingszone-wijzigingsgebied 2 gewijzigd in wonen. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie blijft van kracht.

Ambtshalve 1, in overleg met de Dorpsraad Kruisland;

Er is op uitnodiging van het college overleg gevoerd met de Dorpsraad Kruisland over het ontwerpbestemmingsplan. Dit overleg had een informatief karakter wat betreft de keuze van het college om een beleidsarme actualisatie van het planologisch regime in Kruisland uit te voeren in dit bestemmingsplan. Daarbij is ook aangegeven nieuwe wenselijke ontwikkelingen zeker op mede- en samenwerking kan worden gerekend, echter altijd via een daarvoor te voeren ruimtelijke planprocedure, mede gezien de kostenverhaalsplicht. Over de inhoud van de Toelichting heeft de Dorpsraad verbeterings- en aanpassingsvoorstellen gedaan.

Het eindproduct, het voor de komende 10 jaar vastgestelde bestemmingsplan voor Kom Kruisland, wordt alleen maar beter door in te gaan op de voorstellen van de Dorpsraad. Er is geen aanpassing nodig van de juridisch bindende planregels. Ook de plankaart hoeft niet aangepast te worden.

De Toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform het nu, voor vaststelling voorliggende concept.

Ambtshalve 2, is gebleken dat binnen de bestemming "Bedrijf" (art. 4) een omgevingsvergunning nodig is om tot en met milieucategorie 2 een ander bedrijf toe te staan.

Onder het geldende bestemmingsplan is bedrijfsomschakeling tot en met categorie 2 rechtstreeks toegestaan. Dit moet ook in het nu vast te stellen plan zo blijven.

Artikel 4.1 en artikel 4.5 van de planregels worden hierop aangepast.

Ambtshalve 3, Daarnaast zijn er nog enkele omissies aan het bestemmingsplan gesignaleerd. Het gaat om de volgende zaken:

Bedrijf

- Groothandel staat genoemd in de regels, maar staat niet op verbeelding. Dit moet uit de regels worden weggehaald;
- Omschrijvingen van specifieke doeleinden verschillen. Daarnaast zijn ook enkele afkortingen niet consequent overgenomen.

Sport:

- Op de verbeelding moet de bouwhoogte 5m worden toegevoegd;
- In de regels staat een verwijzing naar het bouwvlak op de verbeelding. Er is en wordt geen bouwvlak op de verbeelding geplaatst. Daarom kan de verwijzing in de regels verwijderd worden.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform het nu, voor vaststelling voorliggende concept.