



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.’

College B&W 20 augustus 2024
Gemeenteraad 26 september 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. Ontvankelijkheid	3
5. Reactie op de zienswijzen	4
6. Conclusie en advies	6

Inleiding

Het college heeft in december 2021 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een 19-tal woningen aan de Pastoor van Schijndelstraat tussen 1 en 5 te Boerdonk. Het voorliggende plan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Er zijn in de genoemde periode drie zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 3 november 2023 een zienswijze ingediend.

Het waterschap Aa en Maas heeft bij brief van 7 november 2023 een zienswijze ingediend.

Een omwonende heeft bij brief van 7 november 2023 een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Reactie op de zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Verstedelijking afweegbaar

De locatie aan de Pastoor Van Schijndelstraat is in de Interim Omgevingsverordening deels opgenomen als 'verstedelijking afweegbaar'. Het betreft een strook die aansluit op de vrijstaande woningen aan de Pastoor van Schijndelstraat tot de Boerdonksedijk. Het plan ligt deels buiten het werkgebied 'verstedelijking afweegbaar' zonder dat daar een onderbouwing voor is gegeven. Wij vragen de gemeente deze onderbouwing op te nemen. Daarnaast is in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan niet bekend gemaakt dat er ook een herbegrenzing van het stedelijk gebied moet plaatsvinden voor dit plan.

Beantwoording:

De herbegrenzing van het zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar' wordt aangevraagd. Een zeer beperkt deel van het plangebied ligt inderdaad buiten het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is onontkoombaar voor een redelijke planinvulling en logisch als men de lijnen van naastgelegen percelen en bestemmingen doortrekt. Binnen de overschrijding van het werkingsgebied worden overigens alleen groene en infrastructurele functies toegelaten.

Besloten is het voornemen tot herbegrenzing niet separaat te publiceren. Enerzijds vanwege de zeer geringe impact van de overschrijding, anderzijds omdat herbegrenzing achteraf onder de Omgevingswet sowieso de norm is. Bovendien is e.e.a. te ver gevorderd om te spreken van een voornemen.

1.2. Locatiekeuze en behoefte

In de structuurvisie van de gemeente is opgenomen dat in eerste instantie de locatie tussen de Geluckweg en de sportvelden voor woningbouw in aanmerking komt. Die locatie is bedoeld voor een groter uitbreidingsplan, met verschillende woningtypen, waarbij sprake is van een samenhangend geheel. De aangetoonde behoefte aan woningbouw in de kleine kern Boerdonk is beperkt. In de toelichting is geen motivatie opgenomen waarom de locatie aan de Pastoor Van Schijndelstraat de eerst aangewezen locatie voor woningbouw is en tevens geen beperkingen zou opleveren voor woningbouw aan de Geluckweg. Wij vragen de gemeente dit nader te onderbouwen.

Beantwoording:

De woningbehoefte voor Boerdonk is groot genoeg voor beide genoemde plannen. Het Actieplan Woningbouw heeft als uitgangspunt dat we als gemeente niet meer alleen evenredig verdelen over alle kernen, maar dat we op basis van kansen het woningbouwprogramma binnen onze gemeente invullen. Per 1 april 2023 (jaarlijkse aanleverdatum van programmering aan provincie) kende Meierijstad 1469 harde plancapaciteit op een resterende behoefte van 4195 (op basis van de prognose). De opgave in de onlangs ondertekende regionale

Woondeals tussen gemeente, provincie en rijk is om zachte plannen hard te maken en tot uitvoer te brengen. Daar zijn we hard mee bezig, ook in Boerdonk. We hebben namelijk in totaal een grote woningbouwopgave in de Woondeal zitten. Inmiddels is in december '23 ook de nieuwe provinciale prognose uitgekomen. Die geeft voor Meierijstad een **fors hogere** opgave aan (rekening houdend met 130% plancapaciteit), een plus van meer dan 2000 woningen. In de nieuwe Woonzorgvisie moeten nog keuzes gemaakt worden hoe dit weer te verdelen over de kernen. Maar als je Meierijstad breed kijkt, dan is er altijd meer dan voldoende behoefte om dit woningbouwplan uit te kunnen voeren.

1.3. Kwaliteitsverbetering landschap

De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd is opgenomen in de toelichting, de berekening hierachter ontbreekt. Wij vragen de gemeente de berekening op te nemen en inzichtelijk te maken op welke manier dit bedrag wordt besteed. Bij de landschappelijke inpassing is namelijk ook geen overzicht bijgevoegd wat de betreffende maatregelen kosten. Daarnaast valt het ons op dat er nog steeds sprake is van veel stedelijk groen in het plan. Stedelijk groen is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en is geen kwaliteitsverbetering in de zin van het landschap. Daarnaast is het voor ons nog niet duidelijk op welke manier een duurzame afronding van het stedelijk gebied gaat plaatsvinden. De juridische borging van het aanleggen van de landschappelijke inpassing en de duurzame instandhouding daarvan ontbreekt ook in het plan. Wij vragen de gemeente deze borging op te nemen in de planregels.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer een aangepaste berekening van de inspanning m.b.t. kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Het bedrag dat niet ter plaatse wordt geïnvesteerd, wordt gestort in het groenfonds van de gemeente. De aanleg- en beheerkosten zijn bepaald aan de hand van de Stilanormen. Het beheer is berekend voor een periode van 6 jaar. In regelonderdeel 5.5.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Dit was ook in het ontwerp al het geval.

2. Waterschap Aa en Maas

In het ontwerpplan wordt niet goed aangegeven hoe met het eerder verstrekte advies van het waterschap ten aanzien van de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) wordt omgegaan.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de zienswijze is de plantoelichting aangepast. Bij e-mail van 21 juni 2024 heeft het waterschap laten weten dat de zienswijze goed is verwerkt. In die e-mail geeft het waterschap nog een aantal opmerkingen mee ten aanzien van de uitvoering.

3. Omwonende

In de kern houdt deze zienswijze in dat de geprojecteerde ontwikkeling te dicht bij het gemeentelijke monument aan Pastoor van Schijndelstraat 1 komt. Ten aanzien van de ontsluiting wordt een alternatief voorstel gedaan.

Beantwoording:

In de redengevende omschrijving van het gemeentelijke monument aan Pastoor van Schijndelstraat 1 staat opgenomen dat het gaat om een boerderij, bestaande uit 1 bouwlaag met kap, vermoedelijk bouwjaar gelegen tussen 1840 en 1850. Het object heeft bouwkundige waarde als voorbeeld van een grote langgevelboerderij. De hoofdvorm is gaaf, wat echter niet van de detaillering en de vrij rigoureuze vernieuwingen kan worden gezegd. Wel vrij gaaf is het bijbehorende bakhuis. Boerderij en bakhuis hebben ensemblewaarde. De ligging, nabij de T-kruising met de Boerdonksedijk is markant, wat ook geldt voor de samenhang met de achtergelegen boerderij (Boerdonksedijk 43). Als zodanig heeft het beeldbepalende en landschappelijke waarde.

De beoogde ontwikkeling tast de aanwezige monumentale elementen en waarden van de boerderij met bakhuis aan Pastoor van Schijndelstraat 1 niet aan. Hetzelfde geldt voor het ensemble van de boerderijen aan Pastoor van Schijndelstraat 1 en Boerdonksedijk 43. Het ensemble blijft behouden. Hetzelfde geldt voor het zicht vanaf de Boerdonksedijk en de kruising.

Voor het overige geldt in zijn algemeenheid, en daarmee ook voor monumenten, dat er rechtens geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrij uitzicht of een van bebouwing gevrijwaarde directe omgeving. Het belang dat met dit plan voor het realiseren van 19 woningen wordt gediend, weegt naar het oordeel van het gemeentebestuur zwaarder dan het belang van de indiener van de zienswijze bij het vrij van bebouwing houden van de directe omgeving van het gemeentelijke monument. Beeldbepalende en monumentale boerderijen worden wel vaker met de tijd opgenomen in een stedelijk woonmilieu door inbreidingsplannen als het onderhavige. Dit soms onvermijdelijk, gelet op de grote woningbouwopgave en de bouwplannen, die daardoor worden gegenereerd.

De gemeente treedt niet in het beoordelen van alternatieve plannen, die niet in de aanvraag van initiatiefnemer zijn begrepen. Het gemeentebestuur dient slechts te beoordelen of hetgeen is aangevraagd, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zulks is, gelet op hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan en het raadsvoorstel, volgens de gemeente het geval. De zienswijze van reclamant ontbeert (tegen)onderzoeken, die aanleiding geven voor een nadere reactie of aanvullend onderzoek.

Conclusie en advies

De zienswijze van de provincie en de zienswijze van het waterschap geven aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting en enkele bijlagen bij de plantoelichting. De berekening kwaliteitsverbetering landschap is herzien.