



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4’

College B&W 8 maart 2022
Gemeenteraad 29 maart 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	9

1. Inleiding

De initiatiefnemer is woonachtig op de locatie Bolstweg 4 te Mariaheide. Ter plaatse is sprake van een (voormalig) agrarisch bedrijf met bijbehorende gronden. Het bedrijf was gericht op het houden van varkens en schapen.

In de nieuwe situatie wordt de agrarische bestemming met bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning met maximaal 300 m² aan bijgebouwen. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd, eveneens met 300 m² aan bijgebouwen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd met behulp van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Op de locatie wordt voor circa 1.450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 oktober 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 14 oktober 2021 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.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 22 november 2021 een zienswijze ingediend;
2. Reclamant 1 heeft per brief van 15 oktober 2021 een zienswijze ingediend.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

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. Situering van de woning

De Provincie stelt dat de verbeelding is aangepast ten opzichte van het voorontwerpplan, waarbij de nieuwe woning verder naar voren gebouwd kan worden. Er is echter geen verplichting opgenomen dat de woning in de voorste grens gebouwd dient te worden. Dit betekent dat de woning nog steeds op de eerste locatie gebouwd kan worden, waarvan eerder in de Provinciale vooroverlegreactie is aangegeven dat dit geen locatie in een bebouwingsconcentratie is, maar een locatie achter een bebouwingsconcentratie betreft. Daarnaast wordt hiermee een woning in tweedelij n gerealiseerd. Dit acht de Provincie niet passend in de omgeving/structuur en hiermee is geen sprake van een planologisch aanvaardbare locatie.

Beantwoording:

Het bestemmingsvlak is reeds naar voren gebracht in het kader van het ontwerpbestemmingsplan, echter is de borging van het naar voren schuiven van de woning niet vertaald in de regels. Dit wordt bij de vaststelling van het plan geborgd in artikel 6.2.2 van de regels. Hierdoor wordt de woning gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie. Tevens is de nieuwe situering vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan. De nieuwe situering wordt door de Provincie als positief ervaren.

Het verschuiven van de woning zorgt ervoor dat een deel van de voortuin in de bestemming Groen komt te liggen. Hierdoor wordt artikel 4.1 van de bestemmingsplanregels aangepast.

1.2. Omvang bijgebouwen

Ook in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan wordt nog steeds 300 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan. Dit is naar de mening van de Provincie fors en daardoor is er geen sprake van vermindering van verstenen en daarmee ook geen sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beantwoording:

Ter plaatse wordt circa 2.900 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie is sprake van ongeveer 450 m² aan nieuwe bebouwing (Ruimte voor Ruimte woning + bijgebouw) en behoud van circa 380 m² aan bestaande bebouwing (bedrijfswoning + bijgebouw). Een vermindering van 2.450 m². Bovendien wordt met de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimtetitel elders 1.000 m² aan stallen gesloopt. Ten aanzien van het behoud van het bijgebouw en de realisatie van het nieuwe bijgebouw, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde regeling in het bestemmingsplan Laaghangend Fruit van de gemeente Meierijstad (vastgesteld op 27-1-2021), waarin is aangegeven dat er een mogelijkheid is om een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits daarvoor gesloopt wordt. Daarin is aangegeven dat voor iedere te slopen m² aan voormalige bedrijfsbebouwing een mogelijkheid geldt om een bijgebouw met 0.5 m² te vergroten tot een maximale grootte van 300 m². Het initiatief voldoet aan deze regeling en maakt hiervan gebruik. Dit aspect wordt nader aangescherpt en omschreven in de toelichting van het plan.

In totaliteit leidt de ontwikkeling tot een ontstening van 3.450 m² (ter plaatse plus elders). Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van significante ontstening en van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en dat hierdoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

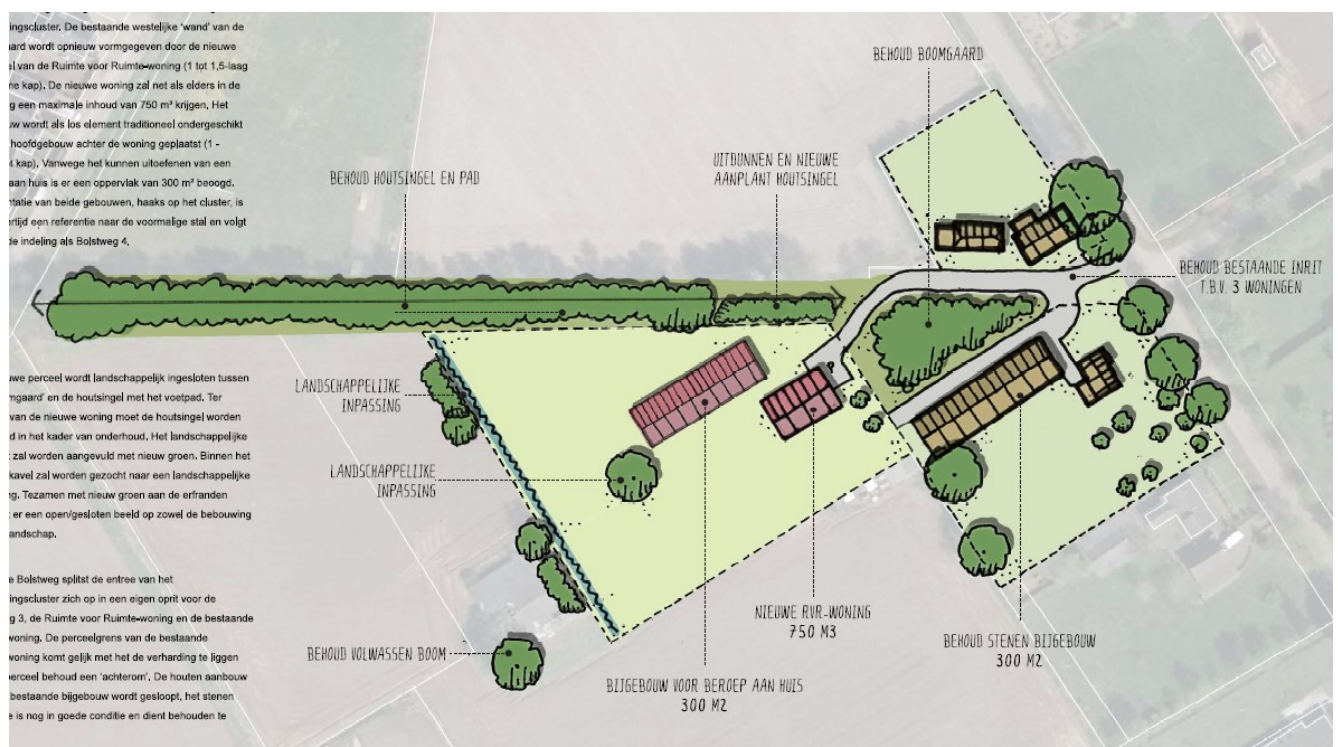
Dit aspect is nader besproken met de Provincie.

1.3. Landschappelijke inpassing

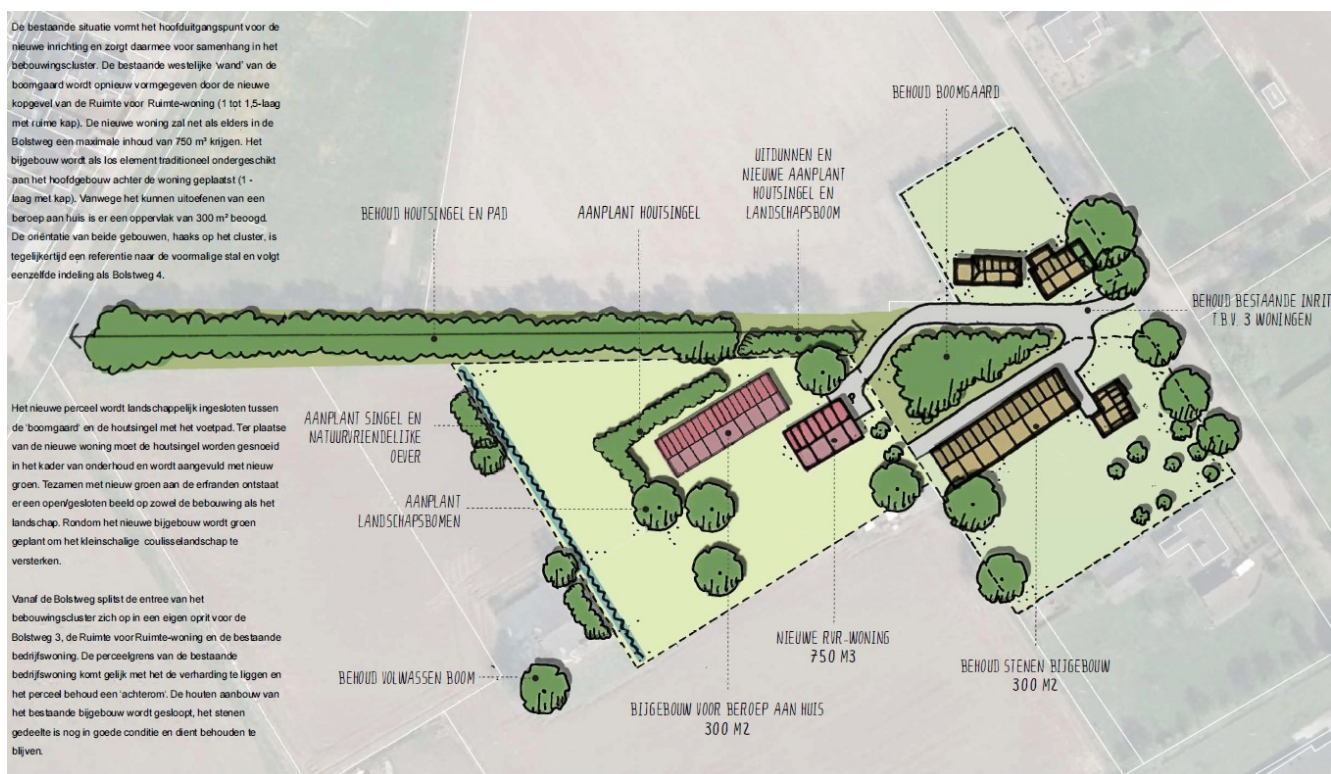
De Provincie stelt dat, ten opzichte van het voorontwerp, de landschappelijke inpassing niet is aangepast. Zoals destijds door de Provincie is aangegeven wordt gebruik gemaakt van bestaande elementen en is hiermee inpassing te beperkt vormgegeven.

Beantwoording:

De Provincie stelt dat de landschappelijke inpassing niet is aangepast. Uit onderstaande twee afbeeldingen blijkt dat de landschappelijke inpassing wel degelijk aangepast en versterkt is tussen voorontwerp en ontwerp. De landschappelijke inpassing is uiteraard wel afhankelijk van de situering van de woning en zal derhalve als gevolg van de beantwoording op het eerste punt bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd en mee schuiven met de situering van de woning. Aan het plan wordt een nadere memo ten behoeve van de boomgaard toegevoegd.



Landschappelijke inpassing bij vooroverleg



Landschappelijke inpassing bij het ontwerpplan

1.4. Boringvrije Zone

Het voorgenomen plan is gelegen in het werkingsgebied Boringsvrije zone. De Provincie dringt er op aan het plan te motiveren aan de hand van artikel 3.12 IOV en indien noodzakelijk te vertalen in de planregels.

Beantwoording:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een aanvullende paragraaf opgenomen waaruit blijkt dat het plan geen significante impact heeft op het werkingsgebied Boringsvrije zone. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan was reeds de aanduiding 'boringvrije zone' gelegen. Ook in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan was reeds een regeling ten behoeve van de aanduiding opgenomen. Deze wordt, in overeenstemming met de Provinciale Interimverordening, iets aangepast.

2. Reclamant <adres 1>

2.1 Omgevingsdialoog

Reclamant stelt dat het goed is dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog heeft uitgevoerd om na te gaan hoe omwonenden tegen het plan aankijken. Het valt reclamant op dat slechts de omwonenden aan de Bolstweg zijn benaderd. Naar mening van reclamant hebben juist de wijken aan de Heiakkerstraat in Mariaheide (Ringoven/Veldoven) zicht op de oude stal en op de nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woning.

Beantwoording:

Middels de omgevingsdialoog wordt aan een initiatiefnemer gevraagd om in elk geval de direct aangrenzende percelen te benaderen. Daarnaast kan worden gekeken of er andere percelen cq locaties in de omgeving zijn gelegen waarvoor een omgevingsdialoog noodzakelijk wordt geacht. Hierbij hanteert de gemeente Meierijstad geen vaste afstand.

Bij onderhavige ontwikkeling is het voldoende geacht om, door middel van de omgevingsdialoog, de direct omwonenden aan de Bolstweg op de hoogte te brengen en te informeren. De woningen aan de Heikakkerstraat zijn gelegen op een afstand van circa 200 meter van de nieuw te bouwen woning. De ontstening van de locatie, het verwijderen van de grote agrarische stal, de behoud en versterking van de bestaande groenelementen en de te realiseren landschappelijke inpassing zorgen ervoor dat de ontwikkeling een positieve impact heeft op de woningen aan de Heikakkerstraat.

2.2 Situering woning

Reclamant geeft aan dat het een vreemde keuze is om de woning op de plek van de huidige stal te bouwen. De Bolstweg heeft een vrij open structuur met hier en daar een woning, het is een straat in het buitengebied en reclamant is van mening dat deze structuur behouden dient te worden. Naar mening van Reclamant is het onwenselijk om op deze plek de woningdichtheid te verhogen. Reclamant acht het logischer om de woning te bouwen aan de Heikakkerstraat.

Beantwoording:

Zoals in de toelichting van het plan is beschreven is er binnen het plangebied, qua situering van de nieuwe woning, gekeken naar een drietal opties. Stedenbouwkundig is ervoor gekozen de woning op de plek van de stal te situeren. Hierdoor vindt verbetering plaats van de huidige situatie op basis van de historische structuur. De bebouwing rondom de bestaande boomgaard wordt versterkt. Er worden hiermee als het ware drie wanden om de boomgaard gesitueerd als bebouwingsensemble. Initiatiefnemer heeft dit in overeenstemming met VABImpuls en de gemeente Meierijstad opgesteld.

De woning op de gekozen locatie geeft tevens een versterking van het historisch belang van het kruispunt waaraan Bolstweg 4 is gelegen. Die structuur wordt versterkt door de aanwezigheid van het gewenste bijgebouw. Bovendien zorgt de plaatsing van de woning voor een afgebakend geheel van de doodlopende weg. De woning sluit aan op de doodlopende weg en accentueert de oude structuur. Ook de woonbestemming aan Bolstweg 3 wordt op deze "aftakking" ontsloten. In het bestemmingsplan heeft deze "aftakking" dan ook de bestemming Verkeer gekregen. De ontsluiting heeft nog steeds zijn functie en wordt in kwalitatieve zin opgewaardeerd.

De beoogde woning wordt door middel van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gerealiseerd (middels aankoop van een titel) en heeft hiermee een directe relatie met de planlocatie. De woning komt in de plaats van een (grote) voormalige agrarische stal, waardoor sprake is van een significante ontstening. De gemeente hanteert het beleid dat ter plaatse van de nieuwe woning, sloop van bebouwing dient plaats te vinden zodat er niet op elke willekeurige plek nieuwe bebouwing in de vorm van woningen kan worden toegevoegd. Zodoende is er altijd een handvat met betrekking tot bestaande bebouwing.

2.3 Landschappelijke inpassing

Reclamant heeft een aantal opmerkingen voor wat betreft de landschappelijke inpassing.

- Gewaardeerd wordt dat de bestaande houtsingel in stand blijft;
- Het zou landschappelijk beter zijn als de gehele kavel aan het oog van de Heiakkerstraat wordt onttrokken. Tevens zorgt dit voor extra groen in de omgeving van Mariaheide;
- Het is reclamant niet duidelijk hoe bindend het landschappelijke inpassingsplan is, in welk tijdsbestek het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd wordt en hoe wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing behouden blijft.

Beantwoording:

De landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het beplantingsplan behorende bij onderhavig bestemmingsplan, is op basis van landschappelijke structuren en kenmerken vorm gegeven. Hierbij is rekening gehouden met zicht op de locatie. Aan de zuidwestzijde, gezien vanuit Heiakkerstraat, vindt een flinke groene verdichting plaats, zodat er geen zicht is op de tuin van de initiatiefnemer. Daarnaast volgt de situering van het bijgebouw de contouren van de huidige stal, zodat er geen gebiedsvreemde structuur ontstaat in het gebied. Vanuit gemeentelijk standpunt is er sprake van een adequate landschappelijke inpassing en wordt de nieuwe bebouwing, mede gelet op de afstand tot de woning aan de Heiakkerstraat, voldoende uit het zicht onttrokken wordt.

In artikel 6.4.2 van de bestemmingsplanregels is, door middel van een voorwaardelijke verplichting, geborgd dat de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en aldus in stand wordt gehouden conform de als bijlage aan de regels toegevoegde landschappelijke inpassingsplan.

2.4 Watertoets

Reclamant stelt dat het een gemiste kans is dat afkoppelen niet verplicht is. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er wordt 'gestreeft' om hemelwater dat nu nog via de vuilwaterriolering wordt afgevoerd gescheiden af te voeren en te infiltreren in het lokale watersysteem. Voorstel van reclamant is dan om het woord streven weg te laten en een verplichting op te nemen om hemelwater af te koppelen.

Beantwoording:

De ontwikkeling is afgestemd met het Waterschap en de resultaten zijn vanuit de digitale watertoets (afkomstig van Waterschap Aa en Maas) rechtstreeks overgenomen. Het beleid van waterschap Aa- en Maas geeft aan dat er gestreefd dient te worden naar afkoppeling van hemelwater op het rioleringssysteem. De gemeente Meierijstad streeft hier net als het waterschap naar. Daarom is in de waterparagraaf ook vermeld dat er geen grond- of hemelwater afgevoerd dient te worden naar de rioolwaterzuivering. De hemelwaterafvoer wordt niet aangesloten op het rioleringssysteem en dient in het plangebied te worden verwerkt. Het plangebied is voldoende groot om dit water te verwerken, aanvullende eisen zijn daarom niet noodzakelijk.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er worden geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4'. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting en de regels verwerkt. Tevens wordt een extra bijlage aan het plan toegevoegd.

De zienswijze van Reclamant 1 geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.