



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN.

Bestemmingsplan 'Bolst Noord'.

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Bestemmingsplan	2
3.	Zienswijzen	2
4.	De ontvankelijkheid	2
5.	Leeswijzer	3
6.	Reactie op zienswijze 1	4
7.	Reactie op zienswijze 2	5
8.	Reactie op zienswijze 3	7
9.	Ambtelijke wijzigingen	8
10.	Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	9
11.	Conclusie en advies	10

1. Inleiding

In het noorden van de kern Erp ligt de Bolst, deze woonwijk is sinds 2007 in ontwikkeling. Een deel van de Bolst heeft echter nog een agrarische bestemming. Om in de woningbouwbehoefte van Erp te voorzien wordt deze bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. Met het nieuwe bestemmingsplan 'Bolst Noord' zullen maximaal 80 extra woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord' heeft van 21 november 2023 tot maandag 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er in totaal drie zienswijzen ingediend.

2. Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 november 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad van Meierijstad. In de periode van 21 november 2023 tot maandag 1 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bolst Noord' drie schriftelijke zienswijzen. Deze zienswijzen zijn allemaal ingediend binnen de geldende termijn.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn allemaal binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

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

6. Reactie op zienswijze 1

6.1 Wadi

De indiener van zienswijze 1 hierna te noemen reclamant, heeft bezwaar tegen het gebruik van een concept verkavelingskaart. Op deze kaart staat een bouwkwel afgebeeld ten zuiden van de Wilbert Kerkhofstraat. Dit bouwkwel is ingetekend op de locatie waar een wadi ligt. In eerdere communicatie is vanuit het college van burgemeester en wethouder toegezegd dat de wadi op de locatie behouden blijft.

6.2 Antwoord gemeente

In het bestemmingsplan 'Bolst Noord' is een conceptuele verkaveling schets opgenomen. Het doel van deze schets is om een indruk te geven van de mogelijke verkaveling van het plangebied. De wadi valt buiten het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Bolst Noord'. Om tegemoet te komen aan de wensen van de reclamant is ervoor gekozen om de afbeeldingen te vervangen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het is niet de intentie van de gemeente Meierijstad om woningbouw te faciliteren ter hoogte van de wadi.

7. Reactie op zienswijze 2

7.1 Langebenadering

De provincie Noord-Brabant schrijft in haar zienswijze dat de lagenbenadering en de onderbouwing ten aanzien van de lagenbenadering nader moet worden toegelicht.

7.2 Antwoord gemeente

Een aanvullende paragraaf over de lagenbenadering is toegevoegd. Hierin staat de lagenbenadering uitgebreid beschreven.

7.3 Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant is van mening dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering onvoldoende is geborgd in het bestemmingsplan. Artikel 3.9 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling faciliteert gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschapskwaliteit.

7.4 Antwoord gemeente

De landschappelijk inpassing is als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan 'Bolst Noord'. Daarnaast is de landschappelijke inpassing uitgebreider beschreven in de toelichting. Tot slot is er een extra berekening opgenomen van de 1% regel. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de IOV.

7.5 Woningbouwprogramma

De provincie Noord-Brabant geeft in haar zienswijzen aan dat het woningbouwprogramma in onvoldoende mate voldoet aan de woondeal. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan niet aan de regionale afspraken voor woningbouw.

7.6 Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Bolst Noord' is uitgebreid met een onderbouwing over de woondeal. Daarnaast is de regionale afstemming toegevoegd en heeft het woningbouwprogramma een update gekregen. De doelgroepenverordening is ook geborgd in het bestemmingsplan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de meest recente afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt.

7.7 Boringsvrije zone

De provincie verzoekt de boringsvrije zone op te nemen op de plankaart. Daarnaast doen zij een voorstel voor een set regels ten aanzien van de boringsvrije zone.

7.8 Antwoord gemeente

De boringsvrije zone is opgenomen op de plankaart en geborgd in de regels van het bestemmingsplan Bolst Noord. Hierbij is gebruik gemaakt van de tekstsuggestie van de provincie Noord-Brabant.

Reactie provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan 'Bolst Noord' is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Het aangepast plan is op vrijdag 24 januari 2025 ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Op maandag 27 januari 2025 heeft de provincie haar akkoord gegeven op de aangepaste stukken.

8. Reactie op zienswijze 3

8.1 Waterparagraaf

Het Waterschap Aa en Maas heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord'. In hun zienswijze geeft het waterschap aan dat de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Waterparagraaf verouderd en ontoereikend zijn. Verder ontbreekt een degelijke onderbouwing van de wateropgaven en is het watersysteem onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan.

8.2 Antwoord gemeente

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van water liggen vast in de Waterparagraaf Bolst Noord. De waterparagraaf is afgestemd met het Waterschap Aa en Maas. De huidige waterparagraaf zal samen met het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de gemeenteraad op 18 september 2025. Opvolgend zullen het Waterschap en de gemeente met elkaar in overleg gaan over de aanvullende opmerkingen/eisen van het Waterschap ten aanzien de compensatie. Het doel is om alle opmerkingen te verwerken zodat er een volledige vergunningsaanvraag kan worden gedaan bij het Waterschap.

9. Ambtelijke wijzigingen

- Plankaart

Het aangrenzende bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst' en het ontwerpbestemmingsplan 'Bolst Noord' sloten niet naadloos op elkaar aan. Hierdoor ontstond de situatie waarbij kavels in twee bestemmingsplannen vielen. Dit is juridisch geen wenselijke situatie. Daarom is ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Bolst Noord' iets te vergroten waardoor dit probleem is opgelost en deze kavels binnen het bestemmingsplan "Bolst Noord" komen te liggen.

- Regels

De regels van het bestemmingsplan Bolst Noord zijn aangepast. Het doel was om de regels meer in lijn te krijgen met het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst'. Hierdoor ontstaat een woongebied met eenduidige en duidelijke regels.

- Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Bolst Noord is aangepast naar aanleiding van feedback door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad waar bouwplannen aan getoetst zullen gaan worden.

10. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

- Verkaveling
De kaarten met daarop een bouwkaavel in plaats van een wadi zijn aangepast. Hierop is nu enkel een wadi te zien.
- Lagenbenadering
De lagenbenadering is toegevoegd en uitgebreid toegelicht in het aangepaste bestemmingsplan.
- Waterparagraaf
Voor de ontwikkeling van de Bolst Noord is een nieuwe waterparagraaf opgesteld. Zowel de nieuwe beleidsuitgangspunten als de feedback van het waterschap Aa en Maas zijn hierin meegenomen.
- Boringsvrije zone
De boringsvrije zone is toegevoegd aan de plankaart en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is de landschappelijke inpassing nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en is er een berekening van 1% norm toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Regels
De regels van het bestemmingsplan Bolst Noord zijn aangepast. Het doel was om de regels meer in lijn te krijgen met het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Bolst'. Hierdoor ontstaat een woongebied met eenduidige en duidelijke regels.
- Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan Bolst Noord is aangepast naar aanleiding van feedback door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad waar bouwplannen aan getoetst zullen gaan worden.

11. Conclusie en advies

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord' in Erp. Naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Alle drie de zienswijzen geven aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord' aan te passen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Bolst Noord' gewijzigd vast te stellen'. De wijzigingen zijn opgesplitst in twee delen de ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen n.a.v. de zienswijzen.