



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te
Nijnsel'

Inhoud

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

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel' voorziet in woningbouw ten westen van Nijnsel.

De initiatiefnemers Woonmeij en de eigenaar van Lounge 8 hebben gezamenlijk een plan ontwikkeld dat bestaat uit 2 delen:

Deel 1

De herontwikkeling van het horecapand 'Lounge 8' aan de Sonseweg 3. Dit pand zal worden gesloopt en op de vrijgekomen locatie zal een appartementencomplex van 20 appartementen worden gebouwd. Het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling bestaat uit 15 appartementen in de middeldure huur/koop en 5 appartementen in de vrije sector.

Deel 2

De sloop en nieuwbouw aan de Dahliastraat, waarbij Woonmeij 12 grondgebonden woningen sloopt. Hiervoor worden 34 woningen teruggebouwd, waarvan 28 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel' heeft van 27 december 2023 tot 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend vanwege het ontbreken van een landschappelijke inpassing.

De initiatiefnemers hebben een aanvullend landschappelijk inpassingsplan laten opstellen. Daarnaast hebben zij besloten een storting te doen in het groenfonds. Met de middelen uit dit fonds gaat de gemeente Meierijstad het tracé van de A50 landschappelijk opwaarderen.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel'.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad van Meierijstad. In de periode van 27 december 2023 tot 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

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

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan “Sonseweg e.o. te Nijnsel” een schriftelijke zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is ingediend binnen de ter inzage termijn.

4. De ontvankelijkheid

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

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk 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 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 'Sonseweg e.o. te Nijnsel'

6. Reactie op de zienswijze

A. Onderwerp basisprincipes IOV

De provincie Noord-Brabant geeft in haar zienswijzen aan dat het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o te Nijnsel' niet voldoet aan de basisprincipes uit de Interim Omgevingsverordening (IOV). Het provinciaal en de toetsing van het bestemmingsplan daaraan is te beknopt.

A. Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel' is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het plan is in lijn gebracht met de basisprincipes IOV en het provinciaal beleidskader. Het provinciaal beleid is nader toegelicht.

B. Onderwerp kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant geeft in haar zienswijzen aan dat er geen aandacht besteed is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.9 IOV is een van de basisprincipes die ontbreekt. 1% van de uitgeefbare grond moet besteed worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze 1% mag niet worden besteed aan stedelijk groen of opgaven vanuit andere doelstellingen (bv. Waterberging). De kwaliteitsverbetering moet gebaseerd worden op een landschapsanalyse. Daarnaast dient de kwaliteitsverbetering geborgd te worden in de regels.

B. Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen van de provincie is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op een landschapsanalyse. Aanvullend is er een bedrag van 3350 euro gestort in het landschapsfonds van de gemeente Meierijstad. De gemeente Meierijstad is bezig een visie op te stellen voor het tracé van de A50 dat door de gemeente loopt. De storting in het fonds zal gebruikt worden om een deel landschappelijk in te passen. Dit is geborgd als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Verder ligt de storting ook vast in de anterieure overeenkomst.

C. Onderwerp herbegrenzing stedelijk gebied

Binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening heeft het perceel van Lounge 8 de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Deze zone valt dus niet binnen het stedelijk gebied. Daarom is er een herbegrenzing stedelijk gebied aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Op 2 mei 2024 is er vanuit de provincie bevestiging gekomen dat deze herbegrenzing wordt meegenomen bij de volgende ronde kaartaanpassingen.

7. Ambtelijke wijzigingen

- Het provinciaal beleid is nader onderbouwd;
- Er is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld;
- Het landschappelijk inpassingsplan is geborgd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan;
- Er zal een storting gedaan worden van 3350 euro in het landschapsfonds van de gemeente Meierijstad. Dit ligt ook anterior vast;
- Er is een herbegrenzing stedelijk gebied aangevraagd en toegekend;

8. Conclusie en advies

De zienswijzen van de provincie geeft voldoende aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel'. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen staan hierboven onder 7 beschreven.