



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Pastoor Smitsstraat 36 Olland

College B&W 21 januari 2025
Gemeenteraad 20 februari 2025

Inhoud

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

1. Inleiding

De planlocatie, plaatselijk bekend als, Pastoor Smitsstraat 36 te Olland, is een gebied met de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Op het perceel staat één woning met bijbehorende voorzieningen. Initiatiefnemer wil het aantal woningen in het plangebied uitbreiden tot 33 (een toename van 32 woningen).

Het realiseren van 32 extra woningen is niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerk oplossing geboden om in het plangebied 32 extra woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en op www.officielebekendmakingen.nl.

In de periode van donderdag 28 december 2023 tot donderdag 7 februari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan 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 zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' twee schriftelijke zienswijzen ingediend, afkomstig van:

- Provincie Noord-Brabant, ontvangen 15 januari 2024;
- Waterschap De Dommel, ontvangen 16 januari 2024.

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 zijn binnen deze periode ingekomen en zijn 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 bestemmingsplannen 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 de ontwerp bestemmingsplannen.

6. Reactie op de zienswijze

6.1 Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant

Zienswijzen 1.1: basisprincipes Interim Omgevingsverordening (IOV)

De provincie Noord-Brabant geeft in haar zienswijze aan dat het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' niet voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (art. 3.5 – 3.8 IOV). Het provinciaal beleid en de toetsing daaraan is te beknopt. Het gaat hier onder meer om een onderbouwing van de keuze voor de locatie, de lagenbenadering en water en bodem als leidende principes.

Beantwoording zienswijze 1.1

Het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' is aangepast n.a.v. de zienswijze.

In het plan zijn het provinciaal beleid en de basisprincipes nader toegelicht en het plan is in lijn gebracht met de basisprincipes IOV en het provinciaal beleidskader.

Zienswijze 1.2: kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9 IOV)

De provincie geeft in haar zienswijze aan dat er geen aandacht besteed is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9 IOV). 1% van de uitgeefbare grond moet besteed worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit bedrag mag niet worden besteed aan stedelijk groen of opgaven vanuit andere doelstellingen (bv. waterberging). De kwaliteitsverbetering moet daarbij gebaseerd worden op een landschapsanalyse waaruit blijkt welke maatregelen hier passend zijn. Daarnaast dient de kwaliteitsverbetering geborgd te worden in de regels.

Beantwoording zienswijze 1.2

Naar aanleiding van de zienswijze is er landschappelijk inpassingsplan (document "Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde") opgesteld, gebaseerd op een landschapsanalyse. Aanvullend wordt er een investeringsbijdrage van € 17.158,50 gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente.

De kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing zijn geborgd in het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) en vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

De uitvoering en in stand houding van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Tevens is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de aanduiding 'Groen – voorwaardelijke verplichting' op de verbeelding.

De toelichting is aangevuld m.b.t. kwaliteitsverbetering landschap en het landschappelijk inpassingsplan en het document "Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde" zijn als bijlage aan de toelichting en de regels toegevoegd.

Zienswijze 1.3 omgevingskwaliteit, duurzame afronding stedelijk gebied en woningbouwprogramma

Artikel 3.43 IOV lid d. beschrijft dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van een plan rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Dit onderdeel dient duidelijker en steviger onderbouwd te worden.

Daarnaast wordt verzocht om een nadere omschrijving van het woningbouwprogramma met vernoeming van woningtypen en prijsklassen en een toelichting in hoeverre het plan voldoet aan de afspraken van de woondeal.

Beantwoording zienswijzen 1.3

Het plan is conform de IOV regionaal afgestemd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige omgevingskwaliteit en is de duurzame afronding van het stedelijk gebied verder uitgewerkt. Het landschappelijk inpassingsplan (document "Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde"), gebaseerd op een landschapsanalyse is toegevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

Het plan voldoet aan de afspraken gemaakt in de Woondeal Noordoost Brabant (9 maart 2023). In paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit verder uitgewerkt en toegelicht.

In de toelichting wordt tevens het woningbouwprogramma benoemd naar de woningtypen (paragraaf 2.2) en prijsklassen (paragraaf 3.3.3 en 3.3.4).

In de regels (artikel 3.4.6) en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de woningbouw categorieën juridisch vastgelegd.

Zienswijze 1.4 Verbeelding onzorgvuldig opgesteld

De verbeelding is onzorgvuldig opgesteld. Verschillenden bouwaanduiding zijn niet gelijkgelegen.

Beantwoording zienswijze 1.4

De verbeelding is aangepast.

6.2 Zienswijze 2: Waterschap De Dommel

Zienswijzen 2.1 Voorwaardelijke verplichting

In artikel 3.4.4 is een voorwaardelijke verplichting voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen opgenomen. Hierin staat een kleine fout met grote gevolgen. Er is een bergingseis opgenomen van per m² verhard oppervlak 0,06 mm³. Dit moet zijn 0,06 m³ per m².

Beantwoording zienswijzen 2.1

De fout is hersteld. In de regels, artikel 3.4.4, is de voorwaardelijke verplichting 'water voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen' aangepast. Hier is 0,06 m³ per m² opgenomen.

Zienswijzen 2.2 Berekening verhard oppervlak

Op blz. 20 van bijlage 9, is een berekening opgenomen van het totaal verhard oppervlak (exclusief de vrije, grotere woonkavels) en de benodigde HNO-berging. Er staat 12.638 m² + 2.616,70 m² = 5.254,70 m². Deze som is niet correct. Er is een verschil van 10.000 m².

Beantwoording zienswijzen 2.2

De berekening in de bijlage (bijlage onderzoek waterhuishoudkundig plan en geohydrologisch onderzoek, Verbruggen advies 12 december 2023) is aangepast conform het verzoek van het waterschap.

Zienswijzen 2.3 Drainage

Op blz. 21 (bijlage onderzoek waterhuishoudkundig plan en geohydrologisch onderzoek, Verbruggen advies 12 december 2023) zijn een tekst en tekening opgenomen waarin beschreven is dat er een wadi met daaronder drainage wordt aangelegd. Deze drainage voorziening ligt volgens de tekening onder de GHG. De voorgestelde uitvoering voldoet niet aan de eisen en het beleid van het waterschap omdat deze verdrogend werkt. Alternatieven voor het aanleggen drainage onder de wadi zijn het verruimen van de wadi of het voldoende ophogen van de te draineren gronden.

Beantwoording zienswijzen 2.3

Er is overleg geweest met het waterschap waarbij een oplossing is gevonden in het voldoende ophogen van de te draineren gronden en het optimaliseren en verruimen van de wadi's binnen het plangebied. Dit is aangepast in de bijlage.

7. Wijzigingen op bestemmingsplan

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan “ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’.

7.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

ZW Provincie

- Het provinciaal beleid is nader toegelicht en het plan is in lijn gebracht met de basisprincipes IOV en het provinciaal beleidskader.
- Er is een landschappelijk inpassingsplan (document “Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde”) opgesteld, gebaseerd op een landschapsanalyse.
- De landschappelijke inpassing is geborgd als voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- De 1% - regeling t.b.v. kwaliteitsverbetering landschap toegevoegd. Er wordt een investeringsbijdrage van € 17.158,50 gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente. Dit is opgenomen in de toelichting van het plan en vastgelegd in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.
- In de toelichting is artikel 3.43 IOV lid d. beschreven en nader onderbouwd.
- In de toelichting is de Woondeal Noordoost Brabant beschreven en nader onderbouwd.
- In de toelichting is het woningbouwprogramma benoemd naar de woningtypen (paragraaf 2.2) en prijsklassen (paragraaf 3.3.3 en 3.3.4).
- In de regels (artikel 3.4.6) en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de woningbouw categorieën juridisch vastgelegd.
- De verbeelding is geoptimaliseerd.

ZW Waterschap

- In de regels, artikel 3.4.4, is de voorwaardelijke verplichting ‘water voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen’ aangepast. Hier is 0,06 m3 per m2 opgenomen
- Het ‘Waterhuishoudkundig plan en geohydrologisch onderzoek (Verbruggen advies 12 december 2023) is de berekening verhard oppervlak aangepast.
- Het ‘Waterhuishoudkundig plan en geohydrologisch onderzoek (Verbruggen advies 12 december 2023) is m.b.t. drainage aangepast conform het verzoek en de wens van het waterschap. Opgenomen is dat de te draineren gronden voldoende worden opgehoogd en de wadi’s binnen het plangebied geoptimaliseerd en verruimd worden.

7.2 Ambtshalve wijzigingen

Geen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van een aantal onderdelen van de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’. Hiermee kan het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’. gewijzigd vastgesteld worden.