

# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

## Ontwerpbestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid'

**College B&W 20 juli 2021**  
**Gemeenteraad 30 september 2021**

## Inhoud

|    |                                                     |   |
|----|-----------------------------------------------------|---|
| 1. | Inleiding .....                                     | 4 |
| 2. | De procedure .....                                  | 5 |
| 3. | Zienswijzen .....                                   | 5 |
| 4. | De ontvankelijkheid.....                            | 5 |
| 5. | Leeswijzer .....                                    | 5 |
| 6. | Reactie op de zienswijze .....                      | 6 |
| 6  | Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen..... | 8 |
| 7  | Ambtelijke wijzigingen .....                        | 8 |
| 8  | Conclusie en advies .....                           | 8 |

# 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid' maakt woningbouw ten zuiden van Zijtaart mogelijk. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt de bestemming van 'agrarisch' gewijzigd naar 'wonen'. Het woningbouwplan voor Zijtaart-Zuid is opgesplitst in 2 fases. In fase A worden maximaal 50 woningen voorzien met een directe bouwtitel en fase B wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 35 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 november 2020 tot en met 24 december 2020 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op:

- De ruimtelijke kwaliteit;
- De lagenbenadering;
- De meerwaardecreatie;
- De Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Wonen;

## 2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 12 november 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van 13 november 2020 tot en met 24 december 2020 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](http://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 'Zijtaart-Zuid' een zienswijzen ingediend door:

- Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant ontvangen op 17 december 2021;

## 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 daarmee ontvankelijk.

## 5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een reactie op de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zullen deze wijzigingen worden aangegeven in onderdeel 8. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Indien er sprake is van (ambtshalve) wijzigingen, zal een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld worden.

## 6. Reactie op de zienswijze

### 6.1 Ruimtelijke kwaliteit

De stedenbouwkundige opzet is globaal in de toelichting omschreven. In het plan worden het programma en een aantal uitgangspunten benoemd. Mede op basis van de IOV zou een schets verwacht worden hoe de nieuwe buurt op de kern aansluit en hoe deze afrondt; met daarbij een doorkijk naar de mogelijke tweede fase. De eerste fase moet dus een goede aanzet zijn, maar op zichzelf ook een afgerond geheel. Wij dringen er bij u op aan inzicht te geven hoe de gebiedskenmerken en omgevingskwaliteit zijn meegenomen in het plan.

### 6.2 Antwoord gemeente:

Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Zijtaart-Zuid was de stedenbouwkundige schets nog niet volledig. Daarom is er toen voor gekozen om deze schets niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid'. Inmiddels is de concept stedenbouwkundige opzet klaar en opgenomen onder 2.4 voorgestane ontwikkeling van het bestemmingsplan Zijtaart-Zuid. Hierbij is aandacht besteed aan de gebiedskenmerken. Daarnaast is er met de verkaveling en ontsluiting zo goed als mogelijk aangesloten bij de rest van de kern Zijtaart.

### 6.3 Toepassing lagenbenadering

In de toelichting van het plan worden bij de IOV wel de artikelen 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) benoemd; maar niet de artikelen 3.7 (toepassing lagenbenadering) en 3.8 (meerwaarderecreatie).

### 6.4 Antwoord gemeente:

De lagenbenadering is onder 'Doorwerking plangebied' toegevoegd en uitgebreid beschreven.

### 6.5 Toepassing meerwaarderecreatie

In de toelichting van het plan worden bij de IOV wel de artikelen 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) benoemd; maar niet de artikelen 3.7 (toepassing lagenbenadering) en 3.8 (meerwaarderecreatie).

### 6.6 Antwoord gemeente:

De meerwaarderecreatie is onder 'Doorwerking plangebied' toegevoegd en uitgebreid beschreven.

## 6.7 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gekozen voor een storting in het landschapsfonds. Dit is een mogelijkheid; maar dan dringen wij er bij u wel op aan inzichtelijk te maken wat die storting inhoudt. Daar is, behoudens het principe van 1% van de uitgifteprijs, nog niets over opgenomen.

In de toelichting wordt beschreven dat het landschappelijk inpassingsplan nog niet opgesteld kon worden omdat de inrichting van het gebied nog niet bekend is. Voor nu willen wij u toch meegegeven dat de (normale) groene inrichting van de buurt zelf niet tot de inspanningen van de kwaliteitsverbetering van het landschap mag worden gerekend. Dat is onderdeel van de inrichting zelf. Op basis van een goede analyse van het landschap hadden in ieder geval al wat bouwstenen benoemd kunnen zijn. Wij dringen er bij u op aan het plan op dit onderdeel nader aan te vullen (artikel 3.9 IOV).

## 6.8 Antwoord gemeente

Omdat het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Zijtaart-Zuid nog niet definitief is en nog nader uitgewerkt wordt, acht de gemeente het in dit stadium nog niet mogelijk een volledige landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Daarom kiest de gemeente voor een financiële bijdrage (1% van de uitgifteprijs). Deze bijdrage zal in een fonds worden gestort en aangewend worden voor de landschappelijke inpassing.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast, zo is de onderbouwing van de landschappelijke inpassing uitgebreid. Verder is er inzicht gegeven in de te verwachte opbrengt waarvan er 1% zal worden geïnvesteerd als landschappelijke inpassing. Tot slot is de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.5.5 van het bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd kort na de ingebruikname van de woningen die in Zijtaart-Zuid zijn voorzien.

## 6.9 Wonen

Het voorliggende plan had regionaal afgestemd moeten worden (artikel 3.43 IOV). Het plan is tot op heden niet aangeboden aan de regio ter afstemming en voldoet daarmee dus nog niet aan de regionaal geldende afspraken. Wij dringen er bij u op aan het plan alsnog aan te bieden, en daarbij niet alleen de woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, maar ook de woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt te betrekken.

## 6.10 Antwoord gemeente

Het plan 'Zijtaart-Zuid' is inmiddels afgestemd in de regio Noordoost Brabant. Waarbij de gemeente 's-Hertogenbosch, Uden, Landerd, Vught, Bernheze en Oss een reactie hebben gegeven op het plan. De reactie waren overwegend positief. Vervolgens plan in het Poho wonen van 22 april 2021 bestuurlijk akkoord bevonden. Hiermee is inmiddels voldaan aan artikel 3.43 IOV.

## 6 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Op basis van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - Stedenbouwkundige schets toegevoegd en ruimtelijke kwaliteit onderbouwd;
  - Lagenbenadering artikel 3.7 IOV toegevoegd;
  - Meerwaardecreatie 3.8 IOV toegevoegd;
  - Landschappelijke inpassing onderbouw en als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het bestemmingplan artikel 4.5.5.
  - Het plan is in de regio Noordoost Brabant gedeeld en bestuurlijk akkoord bevonden op 22 april 2021. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.43. IOV;

## 7 Ambtelijke wijzigingen

- Stedenbouwkundige schets toegevoegd en ruimtelijke kwaliteit onderbouwd;
- Lagenbenadering artikel 3.7 IOV toegevoegd;
- Meerwaardecreatie 3.8 IOV toegevoegd;
- Landschappelijke inpassing onderbouw en als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het bestemmingplan artikel 4.5.5.
- Het plan is in de regio Noordoost Brabant gedeeld en bestuurlijk akkoord bevonden op 22 april 2021. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.43. IOV;

## 8 Conclusie en advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Zijtaart-zuid'. Omdat de regels deel uitmaken van het juridisch kader van het bestemmingsplan is het advies om het bestemmingsplan door de raad in gewijzigde vorm vast te laten stellen.