

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid'

College B&W 2 november 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De procedure	5
3. Zienswijze.....	5
4. De ontvankelijkheid.....	5
5. Leeswijzer	5
6. Reactie op de zienswijze	6
7. Ambtelijke wijzigingen	10
8. Conclusie en advies	10

1. Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid' is op 30 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. Het doel van dit plan is om woningbouw mogelijk te maken ten zuiden van de kern Zijtaart.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn er twee bestemmingen: 'woongebied' en 'agrarisch'. Dit zijn respectievelijk fase A en B. In het bestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid' is onder artikel 3.4 een wijzigingsbevoegheid opgenomen om de agrarische functie te wijzigen naar wonen. Hierdoor worden maximaal 35 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 12 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op dit ontwerpwijzigingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, de zienswijzen hadden betrekking op onderstaande gronden:

Zienswijze 1:

- Onderbouwing IOV;
- Landschappelijke inpassingsplan;
- Analyse van het landschap;

Zienswijze 2:

- Privacy;
- Erfdienstbaarheid;

2. De procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op 12 mei 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Vanaf donderdag 12 mei 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerp wijzigingsplan 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 ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid' twee zienswijzen ingediend.

- Zienswijze 1: ontvangen op 15 juni 2023;
- Zienswijze 2: ontvangen op 24 juli 2023;

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 eerste zienswijze is op 15 juni 2023 binnengekomen. De tweede zienswijze is op 24 juli 2023 binnengekomen. De eerste zienswijze is binnen de termijn binnengekomen. De tweede zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Echter is besloten deze zienswijze toch in behandeling te nemen omdat de indiener belanghebbend is.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een reactie op de zienswijzen leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan, 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 1, Provincie Noord-Brabant;

6.1 Provinciaal beleidskader

Het eerste punt heeft betrekking op Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Vanuit artikel 3.7 IOV dient bij een ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De provincie Noord-Brabant is van mening dat dit in onvoldoende mate is gebeurd. Zij vragen de gemeente Meierijstad in hun zienswijzen om een nadere onderbouwing van de lagenbenadering waarin het principe van water en bodem sturend zijn en de klimaatonderlegger wordt betrokken.

6.1 Antwoord gemeente

De lagenbenadering is uitgebreid met een aanvullende onderbouwing. Hierin is de link gelegd met de onderzoeken die zijn gedaan ten behoeve van de waterhuishouding. Daarnaast is een aanvullende paragraaf over water en bodem toegevoegd. Deze paragraaf dient als extra onderbouwing over de lage ligging van het plangebied.

6.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant is van mening dat het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid' niet voldoet aan de IOV omdat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. De provincie Noord-Brabant stelt zich op het standpunt dat deze fysieke verbetering onvoldoende geborgd is in het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid'.

6.2 Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan is uitgebreid met een analyse van het landschap. Aan de hand van deze analyse is een uitgebreide landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast is er een berekening toegevoegd van de kosten van de landschappelijke inpassing. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan de voorwaardelijke verplichting waarin vastligt dat 1% van de grondopbrengst moet worden geïnvesteerd in landschappelijke inpassing.

6.3 Aantal toegestane woningen

Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn er twee bestemmingen: 'woongebied' en 'agrarisch'. Dit zijn respectievelijk fase A en B. In het bestemmingsplan 'Zijtaart-Zuid' is onder artikel 3.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische functie te wijzigen naar wonen. Hierdoor worden maximaal 35 extra woningen planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied. De provincie verzoekt de gemeente Meierijstad in haar zienswijze om een aanvullende regel op te nemen in de planregels die aangeeft dat er maximaal 35 extra woningen mogen worden gebouwd.

6.3 Antwoord gemeente

Om tegemoet te komen aan zienswijze van de provincie Noord-Brabant is onder artikel XXXX een aanvullende regel opgenomen waarin vastligt dat het aantal woningen in fase B niet meer mag bedragen dat 35.

7. Reactie op de zienswijze II, bewoner aan de Pater Thijssenstraat in Zijtaart;

7.1 Privacy

De appellante maakt bezwaar tegen het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid' omdat haar privacy wordt aangetast door de geplande woningbouw ontwikkeling. Verder ligt er aan de voorzijde van haar perceel ook al een weg waar de appellante hinder van ondervindt.

7.1 Antwoord gemeente

Achter het perceel van reclamant ligt een sloot en daarachter zal een groenstrook en ontsluitingsweg worden aangelegd. Op ruime afstand van het perceel van de reclamant zijn pas woningen voorzien, namelijk op ruim 50 meter afstand vanaf de uiterste grens van de tuin van reclamant en bijna 70 meter vanaf de woning. Waarvan de vier dichtstbijzijnde woningen met de voorgevel georiënteerd zijn naar de kant van het perceel van reclamant.

Gezien de afstand van de woningen tot de grens van het perceel van reclamant achten wij een mogelijke inbreuk op privacy niet onevenredig. Alleen de eerste twee woningen (tweekapper) op de hoek is nabij georiënteerd en kan mogelijk tot enige inkijk leiden. Desalniettemin, achten wij dit niet onevenredig en wel om de volgende redenen.

In de kern Zijtaart is woningbouw op nabije afstand voorstelbaar. Immers heeft reclamant ook reeds een mogelijke beperking van privacy te dulden van reeds aanwezige buurtbewoners aan beide zijden van de Pater Thijssenstraat. De burens wonen immers direct naast reclamant en kan ook tot een mogelijke beperking van de privacy leiden. De bestaande woningen in de straat rondom reclamant zijn dichterbij gesitueerd dan de nieuw voorziene woningen in de wijzigingsplan. De nieuwe woningen voorzien in dit wijzigingsplan zijn bovendien verder weg gelegen dan de nog te bouwen woningen die reeds planologisch (onherroepelijk) zijn toegestaan in het bestemmingsplan Zijtaart Zuid. Met enige beperking van privacy door woningbouw aan de achterzijde dient men reeds rekening te houden. De nieuwe woningen zullen ons inziens niet tot onredelijk meer beperking van de privacy leiden.

7.2 Erfdienstbaarheid

Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat er afspraken vastliggen met betrekking tot het onderhoud van de sloot, die haar perceel scheidt van het perceel van de gemeente Meierijstad. Deze afspraken zouden vastliggen in een contract tussen de voormalig eigenaar van de te ontwikkelen grond en de (voormalig) gemeente Veghel. Reclamant geeft aan dat deze bepaling nog steeds rechtsgeldig is en dat het onderhoud van deze sloot door de geplande ontwikkeling vrijwel onmogelijk is geworden.

7.2 Antwoord gemeente

Op dit moment is het mogelijk de bestaande sloot te onderhouden. De bestemmingsplanprocedure als zodanig heeft hier geen directe invloed op. Verder zal er naast de sloot ook een groenstrook worden aangelegd. Zo is er aan beide zijde toegang tot de sloot waardoor onderhoud nog steeds mogelijk blijft. Eventuele private afspraken omtrent het onderhoud van deze sloot staan los van de verdere uitwerking van het plan in het wijzigingsplan. Private afspraken hierover worden separaat gemaakt of zijn gemaakt. Wij staan open om nadere/nieuwe afspraken te maken over het onderhoud van de sloot. Overigens doen deze private afspraken niets af aan de rechtmatigheid van het wijzigingsplan of kan daarmee niet geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kan niet gesproken worden van een niet uitvoerbaar plan. Zoals gemotiveerd is er voldoende ruimte om het onderhoud te plegen en dus het plan uit te voeren zoals nu beoogd.

6 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze van de provincie geeft voldoende aanleiding tot wijziging van het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid'. Onderstaande aanpassing zijn verwerkt in het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid'.

- De lagenbenadering die deel uitmaakt van het wijzigingsplan is uitgebreid met een aanvullende paragraaf over water en bodem. Deze paragraaf dient als extra onderbouwing over de lage ligging van het plangebied.
- Aan het wijzigingsplan is een analyse van het landschap, een landschappelijk inpassingsplan en een onderbouwing van de kosten kwaliteitsverbetering toegevoegd.
- Er is een aanvullende regel opgenomen waarin vastligt dat het aantal woningen in fase B niet meer mag bedragen dat 35.

7 Ambtelijke wijzigingen

Geen ambtelijke wijzigingen.

8 Conclusie en advies

De ingediende zienswijzen geven voldoende aanleiding om het wijzigingsplan 'Zijtaart-Zuid' aan te passen. De gedane aanpassing staan hierboven beschreven.