

Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck dat in 2023 in procedure is gebracht voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden waarop de woningbouw ontwikkeling voorzien is liggen in de Interim omgevingsverordening (IOV) binnen Landelijk gebied. De regels hebben hier als uitgangspunt dat er geen nieuwe woningen ontwikkeld worden, behalve onder bepaalde voorwaarden. Het bestemmingsplan is in zoverre niet in overeenstemming met de verordening.

In het ontwerpplan is daarom voorzien in toevoeging van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar in de IOV, gebaseerd op mogelijkheden in de IOV voor aanpassing van grenzen van werkingsgebieden ten behoeve van bestemmingsplannen.

1.3 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de kaart van de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

1.4 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de Omgevingsverordening in verband met het gemeentelijk plan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt voldoende onderbouwd dat de wijziging van de begrenzing van het Landelijk gebied in een werkingsgebied dat de ontwikkeling mogelijk maakt past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de IOV. Dezelfde principes zijn ook weer opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant die sinds 1 januari 2024 geldt.

In de volgende paragraaf gaan wij hier verder op in en in paragraaf 1.6 wordt ingegaan op de ingediende reacties.

1.5 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Grote Braeck

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden

met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Woonlocatie Grote Braeck komen wij tot een positief oordeel. Door wijziging van de werkingsgebieden wordt gekomen tot een doelmatige uitvoering van de IOV. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het plan is een gebiedsanalyse opgenomen op basis van een lagenbenadering. Wij delen de conclusies die hier zijn opgenomen.

1.6 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er zijn 2 zienswijzen ingediend die indirect betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van de kaart van de Interim omgevingsverordening. De zienswijzen en de gemeentelijke Nota beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn aan ons toegezonden bij het verzoek om kaartaanpassing van de verordening.

Wij kunnen ons vinden in de samenvatting en reactie van de gemeente in deze nota. Daarbij merken wij nog het volgende op:

In beide zienswijzen wordt erop gewezen dat er in de IOV op een aantal plaatsen grenzend aan het stedelijk gebied van Schijndel sprake is van ‘Verstedelijking afweegbaar’, maar niet op de woonlocatie Grote Braeck. Daar is in de IOV wel sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied.

De aanduiding ‘Verstedelijk afweegbaar’ is in de IOV toegekend aan gebieden die vanuit provinciaal beschouwd geschikt kunnen zijn als mogelijke uitbreidingsrichting voor het stedelijk gebied. Het is echter geen verplichting voor de gemeente om dergelijke gebieden op enig moment te benutten voor stedelijke uitbreiding, of deze eerste daarvoor te benutten voordat andere locaties worden benut. De gemeente kan en moet altijd nog nadere afwegingen maken bij concrete plannen. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente tot een stedelijke uitbreiding komt op een andere locatie als alternatieve of aanvullende uitbreidingsrichting. In de Omgevingsverordening komt de aanduiding Verstedelijking afweegbaar dan ook niet meer terug.

De gemeente heeft bij het plan Woonlocatie Grote Braeck voldoende onderbouwd dat het in deze vorm passend is op deze locatie. Het plan respecteert en behoud aanwezige cultuurhistorische waarden.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om kaartaanpassing af te wijzen.