

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “LANGE TREKKEN”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Lange Trekken” heeft van 11 maart 2022 tot en met 21 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder één reactie van wettelijk vooroverleg partners, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerp bestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag is gebleken dat het plan enkele onvolkomenheden bevat. Zo is na overleg met omwonenden naar voren gekomen dat zij het wenselijk vinden als tegen de groenstrook parallel met de Lange Trekken ook een deel als bestemming “Verkeer” wordt opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen direct tegen het groen gerealiseerd kunnen worden. Deze wens wordt meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan en verwerkt op de verbeelding.

Daarnaast heeft Waterschap de Dommel ons geattendeerd op nieuw beleid vanuit de provincie Noord-Brabant. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 is vervangen door Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast op het nieuwe beleid. Dit heeft inhoudelijk geen gevolgen voor het plan.

Tot slot heeft het Waterschap de Dommel gevraagd rekening te houden met het onlangs vastgestelde Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Gevraagd is om in de waterparagraaf van de toelichting aandacht te besteden aan het WBP5. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast op het waterbeheerprogramma. Dit heeft inhoudelijk geen gevolgen voor het plan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In paragraaf 4.3 is op bladzijde 34/35 het nieuwe beleid vanuit de provincie en het waterschap opgenomen.

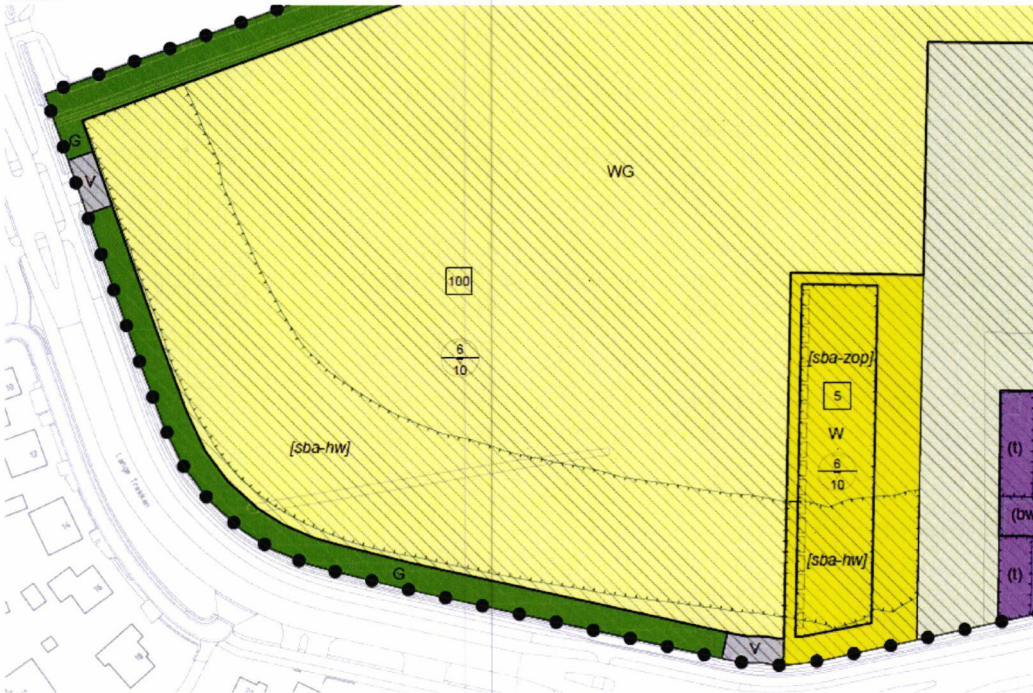
2. Planregels

Geen wijzigingen.

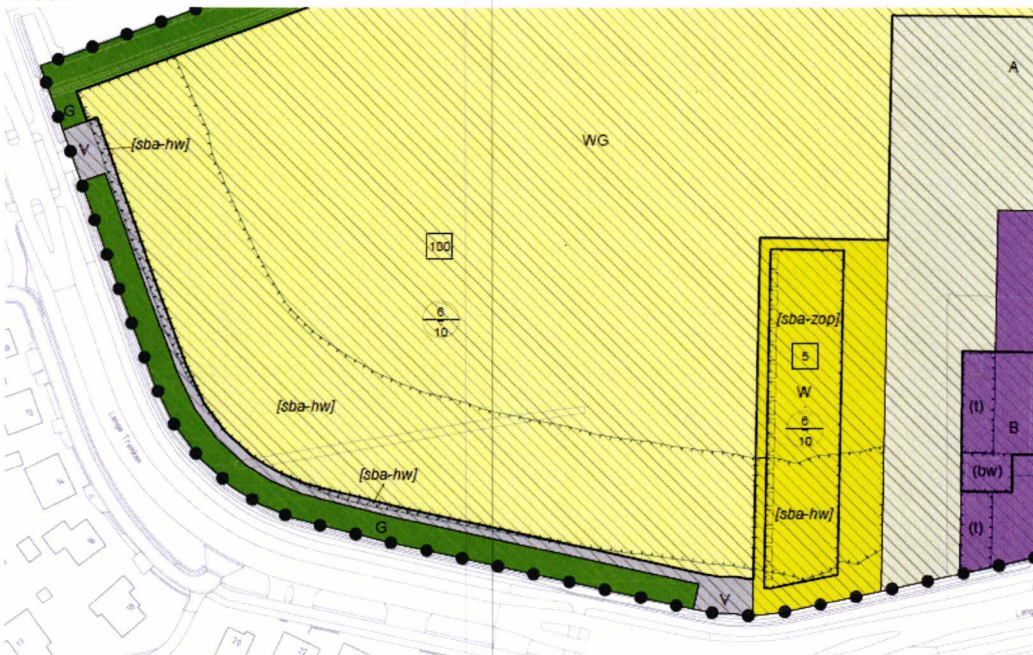
3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt een strook met de bestemming verkeer toegevoegd.

Oud:



Nieuw:



B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 20 april 2022, kenmerk C2295418/5064703

Ontvangen: 20 april 2022, registratienummer 22.11189.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Berekening kwaliteitsverbetering:

Het voorontwerp zag op realisatie van maximaal 80 woningen. In het ontwerpplan wordt realisatie van maximaal 105 woningen mogelijk gemaakt.

Hoewel deze toename programmatisch in lijn is met het provinciaal beleid, is de verwachting dat deze toename effect heeft op de kwaliteitsverbetering die nodig is op grond van artikel 3.9 van de Interim-Omgevingsverordening (IOV).

In de berekening voor de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering bij de woonbestemmingen wordt uitgegaan van een investering van 1% van de grondprijs per m² en een compensatieplicht van 20% voor de waardevermeerdering van de grond bij de bedrijfsbestemming. Bij het 'woongebied' wordt uitgegaan van 55% uitgeefbare grond met een prijs van 325 euro per m². Nu het aantal woningen toeneemt ten opzichte van het voorontwerp, is indiener van mening dat deze berekening aangepast dient te worden.

Daarnaast wordt niet aangegeven welk gedeelte van het bedrag wordt ingezet voor de inpassing en kwaliteitsverbetering en welk gedeelte wordt gestort in het groenfonds.

Concrete inrichting landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering en borging

Indiener mist een goede borging van de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan. Er is in artikelen 8.1 en 14.3 wel een verplichting opgenomen, maar dit is geen voorwaardelijke verplichting.

Ook is geen sprake van een concreet inpassingsplan/kwaliteitsverbeteringsplan en mist een koppeling naar een dergelijk plan in de regels.

Hierdoor is het plan nog niet in overeenstemming met de IOV.

Beoordeling zienswijze

Berekening kwaliteitsverbetering

Het feit dat het aantal woningen is gewijzigd tussen voorontwerp bestemmingsplan en ontwerp bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van de bijdrage die aan landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden. De vlek waarbinnen de woningen gerealiseerd dient te worden blijft immers gelijk en het aandeel uitgeefbare meters neemt niet toe. Bij de berekening is uitgegaan van percentages van het plangebied, en dit is niet gebaseerd op het aantal te realiseren woningen. Zo is circa 45% van het plangebied gereserveerd voor groen en infrastructuur en blijft er circa 55% uitgeefbare grond over. Naar aanleiding van de toename van het aantal woningen zal hooguit de perceel oppervlakte per woning wijzigen. Meer woningen leiden tot kleinere kavels en vice versa, maar dit leidt niet tot een andere berekening van de kwaliteitsverbetering.

Wel zijn er naar aanleiding van de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen een aantal zaken veranderd. Op basis van de nieuwe verbeelding is een nieuwe berekening gemaakt.

Concrete inrichting landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering en borging

We kunnen ons vinden in deze zienswijze. De verplichting van de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in plaats van een directe verplichting. Daarnaast wordt een concreet inpassingsplan/kwaliteitsverbeteringsplan als bijlage toegevoegd en gekoppeld aan de regels.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In paragraaf 3.3.3 op bladzijde 26 is het aangepaste totaalbedrag van de berekening kwaliteitsverbetering opgenomen. Daarbij is ook aangegeven welk gedeelte van het bedrag wordt ingezet voor de inpassing en kwaliteitsverbetering en welk gedeelte wordt gestort in het groenfonds.

Bijlage 1 bij de toelichting met de berekening kwaliteitsverbetering is aangepast met de gewijzigde oppervlaktes en bevat daarmee een andere uitkomst van de totale investering van de kwaliteitsverbetering. Tevens is een onderbouwing van de kosten voor de aanleg en het beheer van de kwaliteitsverbetering op basis van het inrichtingsplan opgenomen.

2. Planregels

In artikel 12.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen. Artikel 14.3 is daarmee komen te vervallen.

In bijlage 3 bij de regels is het inrichtingsplan opgenomen.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt over het hele plangebied de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' opgenomen.

Zienswijze 2: Boskamp & Willems Advocaten, [REDACTED] Lange Trekken 10 te Bladel

Datum zienswijze: pro forma zienswijze 20 april 2022, kenmerk LHN/59217-b1/HAM en aanvulling zienswijze 5 mei 2022, kenmerk LHN/59217-b2/PKS

Ontvangen: pro forma zienswijze 21 april 2022, registratienummer 22.11010 en aanvulling zienswijze 9 mei 2022, registratienummer 22.12421.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Strijd met goede ruimtelijke ordening

Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van de bestaande kern aan de noordoostzijde van de gemeente. Het onbebouwde agrarische plangebied zal worden gewijzigd naar een locatie waar 105 woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Aan de westzijde van het dorp worden juist agrarische percelen gewijzigd naar een recreatiegebied; project "De Groene Long van Bladel". Indieners zien niet in waarom deze keuze is gemaakt. De betreffende locatie waarop De Groene Long wordt voorzien, heeft veel meer het karakter van een inbreidingslocatie, dan de locatie aan de Lange Trekken.

Daarbij komt dat de afdeling dierhouderij van het Pius X-College zal worden gevestigd aan De Groene Long. Het Pius X-College, gelegen aan de Tuinstraat te Bladel, ligt op een steenworpafstand van het plangebied Lange Trekken. De scholieren van het Pius X-College moeten met het plan van de Groene Long de hele kern van Bladel doorkruizen om bij de afdeling dierhouderij te komen, terwijl de locatie aan de Lange Trekken aan de overzijde ligt van het Pius X-College en daarom een logischere keuze zou zijn. Dat getuigt naar de mening van indieners niet van een goede ruimtelijke ordening.

Vrij uitzicht en groene inrichting plangebied

Indieners verliezen door de realisatie van het plangebied het vrije uitzicht vanuit hun perceel. Het betreft niet enkel een vrij uitzicht, maar ook een groen uitzicht.

Hoewel het bestemmingsplan een verplichting in artikel 14.3 heeft opgenomen waarin is bepaald dat tenminste 20% van de oppervlakte van het plangebied als openbare groenvoorziening en landschappelijk inpassing moet worden ingericht, zijn indieners daarmee niet verzekerd van een groen uitzicht vanuit hun perceel.

Nabijheid Natura 2000-gebied

Indieners merken op dat het plangebied zeer nabij het Natura 2000-gebied Kempenland-West ligt. Naar de mening van indieners had de Groene Long beter op onderhavig plangebied gerealiseerd kunnen worden, zodat er een betere aansluiting bij het Natura 2000-gebied zou worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is te ruim

Naar mening van indieners is het bestemmingsplan te ruim geformuleerd. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat minimaal 40% van de totale woningbouwopgave in het sociale segment (huur en koop) moet worden gerealiseerd. Dit is echter niet vastgelegd in de planregels bij het bestemmingsplan. Daarmee wordt niet geborgd welke woningtypes worden gerealiseerd.

Het kan zo zijn dat 105 vrijstaande koopwoningen worden gerealiseerd, maar er kunnen ook 105 woningen in de sociale sector worden gerealiseerd. Dat genereert andere effecten op de omgeving. Dit heeft invloed op de leefomgeving van indieners.

Indieners verzoeken de zienswijze bij de besluitvorming te betrekken en het ontwerp bestemmingsplan niet, althans niet gewijzigd, vast te stellen.

Beoordeling zienswijze

Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het feit dat woningbouw op andere plekken in de gemeente Bladel gerealiseerd kan worden doet niets af aan het feit dat de locatie aan de Lange Trekken ook geschikt is voor woningbouw. Het gebied is zowel in de structuurvisie van de gemeente Bladel welke is vastgesteld op 22 mei 2008 als op de kaart van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) welke in werking is getreden op 19 maart 2014 aangeduid als gebied waar verstedelijking afweegbaar is. Indieners hadden vanaf 2008 redelijkerwijs kunnen verwachten dat er aan de overzijde van de weg een woningbouwontwikkeling plaats zou kunnen vinden. Daarnaast past deze ontwikkeling binnen de visie van de gemeente Bladel en is er behoefte aan woningen. Dit biedt voldoende redenen om over te gaan tot ontwikkeling van een woonwijk aan de Lange Trekken.

Vrij uitzicht en groene inrichting plangebied

In de omgevingsdialoog met de buurt zijn deze punten aan bod gekomen. De gemeente heeft aangegeven de buurt hierin tegemoet te willen komen door het opnemen van de bestemming "Groen" met een diepte van 7 meter in het verlengde van de Lange Trekken. Hiermee is een zekere mate van groen uitzicht voor alle bewoners aan de Lange Trekken gewaarborgd.

Daarnaast is tijdens de omgevingsdialoog aangegeven dat het genoemde grasveld aan de noordzijde van het plangebied niet meetelt voor de 20% groen die in de woonwijk gerealiseerd dient te worden. De inrichting van het genoemde grasveld komt dus bovenop de 20% groen die in de woonwijk gerealiseerd wordt. Daarmee komt het totale percentage groen voor het totale plangebied ver boven de 20%. Dit is ook als zodanig op te maken uit de door het college onlangs vastgestelde concept stedenbouwkundige plan.

Nabijheid Natura 2000-gebied

Onderzocht is in hoeverre sprake is van aantasting van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen significante nadelige effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze onderzoeken maken als bijlage 5 onderdeel uit van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is te ruim

Het feit dat het aandeel sociale woningbouw niet als verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan betekent niet dat gemeentelijk beleid daardoor niet langer van toepassing is. Indiener mag er vanuit gaan dat de gemeente het eigen beleid toepast bij de ontwikkeling van de woonwijk.

De gemeente wil ter plaatse een gemêleerde woonwijk realiseren waarin de variatie in woningtypen en voldoende openbare kwaliteit een vereiste zijn. Dit is ook als zodanig op te maken uit de door het college onlangs vastgestelde concept stedenbouwkundige plan. De uitgangspunten die gehanteerd zijn voor het berekenen van de verkeersafwikkeling sluiten hierop aan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Resumerend

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

In de toelichting wordt het volgende gewijzigd:

- In paragraaf 4.3 is op bladzijde 34/35 het nieuwe beleid vanuit de provincie en het waterschap opgenomen.
- In paragraaf 3.3.3 op bladzijde 26 is het aangepaste totaalbedrag van de berekening kwaliteitsverbetering opgenomen. Daarbij is ook aangegeven welk gedeelte van het bedrag wordt ingezet voor de inpassing en kwaliteitsverbetering en welk gedeelte wordt gestort in het groenfonds.
- Bijlage 1 bij de toelichting met de berekening kwaliteitsverbetering is aangepast met de gewijzigde oppervlaktes en bevat daarmee een andere uitkomst van de totale investering van de kwaliteitsverbetering. Tevens is een onderbouwing van de kosten voor de aanleg en het beheer van de kwaliteitsverbetering op basis van het inrichtingsplan opgenomen.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

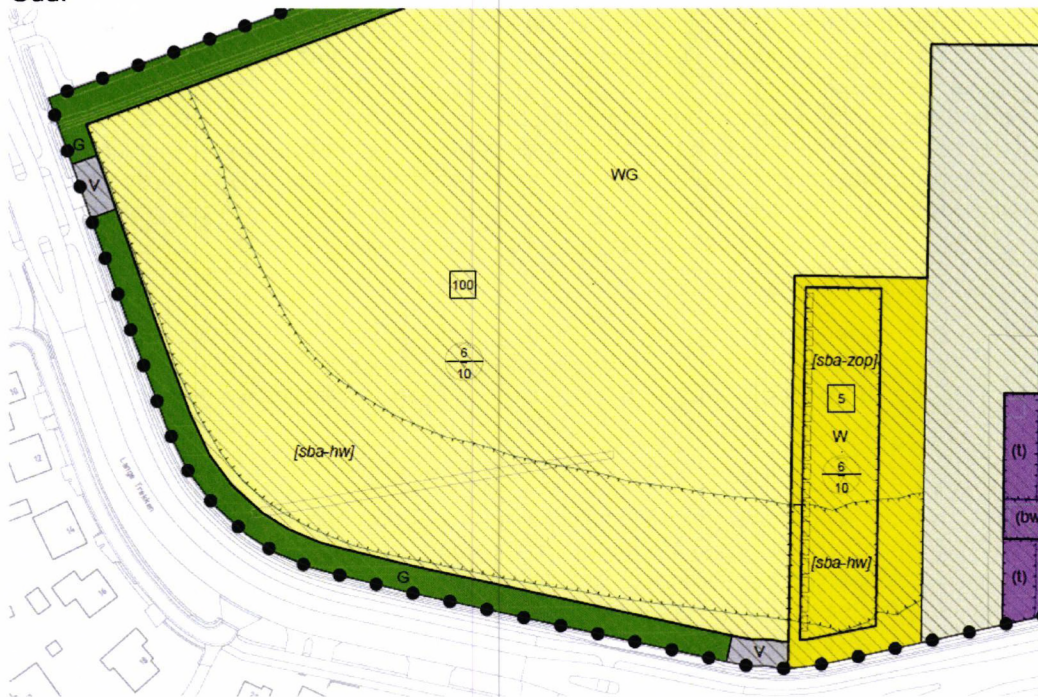
- In artikel 12.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen. Artikel 14.3 is daarmee komen te vervallen.
- In bijlage 3 bij de regels is het inrichtingsplan opgenomen.

Verbeelding:

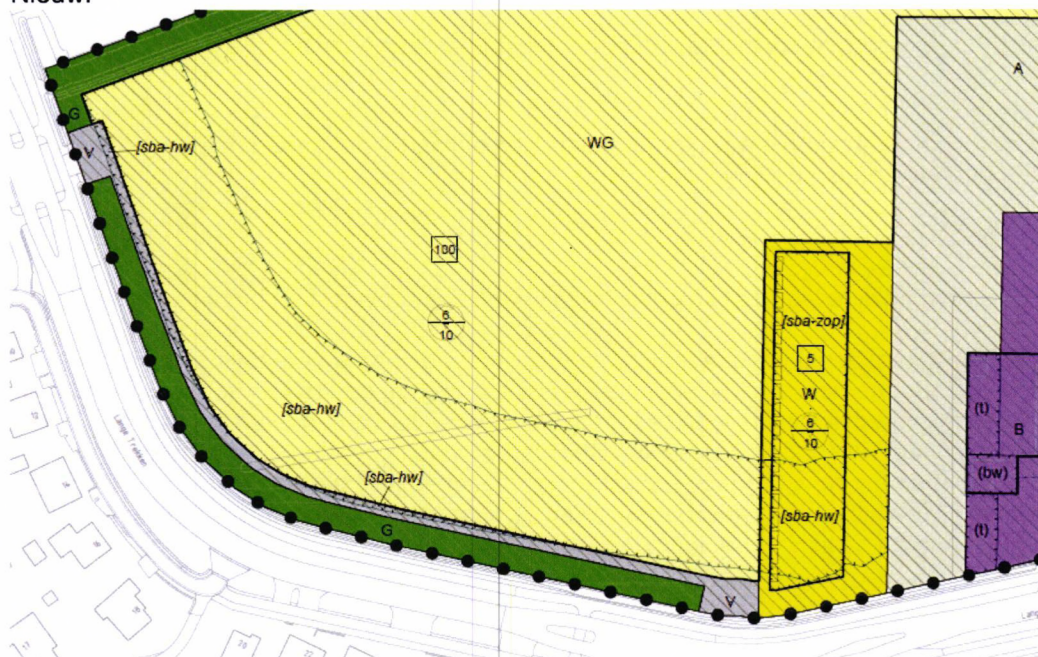
Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

- Op de verbeelding wordt over het hele plangebied de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' opgenomen.
- Op de verbeelding wordt een strook met de bestemming verkeer toegevoegd.

Oud:



Nieuw:



Bladel, 29 september 2022,

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

22.17635

De voorzitter,