



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Landelijk gebied, herziening Schootsestraat 40-
59’

College B&W 18 augustus 2020
Gemeenteraad 24 september 2020

Inhoud

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

1. Inleiding

Op beide locaties is momenteel een veehouderij gevestigd met elk een bedrijfswoning. Met het oog op de toekomst is door de initiatiefnemers het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. Om de beëindiging juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk de huidige locaties een passende herbestemming te geven middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 maart 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schootsestraat 40-59' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 24 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. 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

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 20 april 2020 een zienswijze ingediend;
2. Reclamant 2 heeft per brief van 23 april 2020, ingekomen op 4 mei 2020 een zienswijze ingediend.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan 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 het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de Vr c.q. IOV:

1.1. Provinciaal Beleid

In de plantoelichting wordt onder 'provinciaal beleid' nog steeds uitgegaan van de Verordening ruimte, terwijl deze in november 2019 is komen te vervallen en vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De Provincie verzoekt om de toets aan het provinciaal beleid in overeenstemming te brengen met de huidige Verordening.

Beantwoording: De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Een en ander wordt in overeenstemming gebracht met de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

1.2. Ruimte voor Ruimte certificaten

Ter hoogte van het perceel Schootsestraat 40 voorziet het plan in de bouw van twee RvR-woningen. De locatie op zich is gelegen in een bebouwingsconcentratie en daarmee passend binnen de mogelijkheden die de IOV biedt aan de bouw van RvR-woningen. De Provincie geeft aan dat voor slechts één woning een certificaat bouwtitel aanwezig is.

Beantwoording: Er is voor beide woningen een certificaat bouwtitel aanwezig. Dit zal met de Provincie worden gecommuniceerd.

1.3. Landschappelijke inpassing

De Provincie constateert dat de landschappelijk inrichting (bestaand en nieuw) op de locatie Schootsestraat 40 niet is vastgelegd in een groenbestemming en dat in artikel 5.5.2 van de planvoorschriften deze bijlagen niet juridisch zijn gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting. Daardoor is de landschappelijke inpassing niet geborgd in het plan. Deze zaken dienen bij de vaststelling te worden gecorrigeerd, om zodoende te kunnen voldoen aan de regelgeving in de IOV. Daarbij dient dus ook aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 (groenbestemming) de landschappelijke inpassing te worden toegevoegd.

Voor wat betreft de locatie Schootsestraat 59 constateert de Provincie dat het landschappelijk inrichtingsplan (bestaand en nieuw) ontbreekt.

Beantwoording: De landschappelijke inpassing zal op de verbeelding worden verankerd in een groenbestemming. Tevens zal de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Groen' worden aangepast.

De voorwaardelijke verplichting als opgenomen in artikel 5.5.2 zal worden aangescherpt en er zal een juridische koppeling worden gelegd. Het landschappelijke inrichtingsplan voor de Schootsestraat 59 zal worden toegevoegd.

1.4. Voorwaardelijke verplichting sloop overtollige bebouwing

De voorziene bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar de bestemming 'wonen' gaat tevens gepaard met de sloop van overtollige bebouwing, zoals is aangegeven op de overzichtstekening in Bijlage 1 van de toelichting. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.69, sub c, IOV, mits de sloop ook is geborgd in het plan. Aangezien dit thans nog ontbreekt, verzoekt de Provincie om alsnog een voorwaardelijke gebruiksbepaling toe te voegen aan de woonbestemming ter borging van de sloop.

Beantwoording: Aan de bestemmingsplanregels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin de sloop van overtollige bebouwing wordt vastgelegd.

1.5. Bestemmingswijziging en boerderijsplitsing Schootsestraat 59

Het plan voorziet tevens in de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in 2 woningen. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.69, sub b, IOV is splitsing in meerdere woonfuncties mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. De Provincie constateert echter dat ingevolge artikel 5.2.6 van de planvoorschriften algehele herbouw (dus ook algehele sloop) mogelijk wordt gemaakt. Aangezien deze bepaling niet gericht is op behoud/herstel van de aanwezige waarden, maar deze juist teniet doen, dringt de Provincie erop aan om het betreffende artikel te herzien en algehele herbouw uit te sluiten voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 5.1.2.2.

In dit verband dient in artikel 10.4.1 (waarde- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen) tevens algehele sloop te worden uitgesloten. De Provincie verzoekt ook artikel 10.4.3 van de planvoorschriften hierbij te betrekken.

Beantwoording: De bestemmingplan regels zijn hierop aangepast. In artikel 5.2.6, artikel 10.4.1 en 10.4.3 wordt algemene herbouw uitgesloten voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 5.1.2.2 van de bestemmingsplanregels.

2. Reclamant 2

2.1 Gasontvangstation

Nabij de plangrens ligt een gasontvangstation (Z-214), die invloed heeft op de gewenste ontwikkelingen. Reclamant wijst op het feit dat conform het Activiteiten besluit (artikel 2.17, eerste lid, onder a) voor het gasontvangstations standaard een maximale geluidsnorm geldt van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van gevoelige gebouwen. De wijziging van de bestemming agrarisch naar een woonbestemming maakt het mogelijk dat de gevels van gevoelige gebouwen, in dit geval woningen, dicht bij het gasontvangstation komen te

liggen. Het toestaan van deze ontwikkeling kan ongewenst leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van dit station en derhalve tot schade. In het huidige akoestische onderzoek is momenteel geen rekening gehouden met de inpassing van het station in relatie tot de woning. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen. Reclamant is van mening dat het voorliggende plan momenteel niet is getoetst op uitvoerbaarheid en derhalve in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: Naar aanleiding van de zienswijze is door de initiatiefnemer een aanvullend akoestisch rapport aangeleverd. Middels geluidmetingen is aangetoond dat het geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woonontwikkeling ruim onder de geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde blijft. Er is een geluidniveau van 38 dB(A) gemeten. Geconcludeerd kan worden dat de geplande woonontwikkeling aan de Schootsestraat 40 geen belemmering vormt uit akoestisch oogpunt voor het gasontvangststation (Z-214) aan de Venushoek te Schijndel.

2.2 Ambtelijke wijzigingen

De twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van de Schootsestraat 40 dienen (deels) te worden uitgevoerd met een dove gevel. Om dit juridisch te borgen is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen en is de uitvoering van een dove gevels geborgd in de bestemmingsplanregels. Tevens is een begripsbepaling voor een dove gevel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

7. Conclusie en advies

Beide zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schootsestraat 40-59'.

- De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan verwerkt.
- Ten behoeve van de zienswijze van Reclamant 2 is een aanvullende akoestische rapportage aan het plan toegevoegd.
- De uitvoering van de dove gevels is juridisch geborgd op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels.