

Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Gebiedsontwikkeling Venstraat”

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Beantwoording ontvangen zienswijze 1	3
3. Beantwoording ontvangen zienswijze 2	4
4. Wijzigingen bestemmingsplan.....	5
4.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen	5
4.2 Ambtshalve aanpassingen	5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Gebiedsontwikkeling Venstraat" heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen.

De terinzagelegging heeft zowel in papieren vorm in het gemeentehuis, als digitaal op de landelijke voorziening via www.ruimtelijkeplannen.nl plaats gevonden. De bekendmaking hiervan heeft op 14 december 2023 plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de lokale krant De Brug.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er twee zienswijzen ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan "Gebiedsontwikkeling Venstraat", waarvan één zienswijze is ingetrokken na overleg tussen initiatiefnemer en indiener. Deze zienswijze wordt wel benoemd in deze nota van zienswijzen onder paragraaf 2, omdat de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het plan.

Daarnaast is het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overlegpartners. Van deze overlegpartners is een reactie ontvangen van het Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant. Omdat er onvoldoende invulling is gegeven aan de inspraakreactie van het Waterschap heeft het Waterschap ook een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt behandeld onder paragraaf 3 van deze nota van zienswijzen. Er is geen zienswijze ingediend door de provincie. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn wel besproken met zowel provincie als waterschap in het ambtelijk casuïstiek overleg tussen gemeente, provincie en waterschap.

In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie van het college voorzien. In paragraaf vier van deze nota zijn alle aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. Beantwoording ontvangen zienswijze 1

In de onderstaande opsomming behandelen we de ingekomen zienswijzen inhoudelijk. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en vervolgens van een antwoord voorzien. Alle zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Volgnummer : 1
Ingekomen : 22 januari 2024

De indiener van de zienswijze, heeft na indiening van de zienswijze per email van 12 april 2024, te kennen gegeven dat de zienswijze wordt ingetrokken zodat deze zienswijze buiten behandeling kan blijven.

Er is overleg geweest tussen initiatiefnemer en indiener van de zienswijze, op basis hiervan zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan afgesproken en de gemeente heeft hier mee ingestemd:

1. Aanpassing landschappelijke inpassing rondom nieuwe woning Wolfsdreef, in de vorm van de toevoeging van een driftkerende landschappelijke haag;
2. Aanpassing verbeelding rondom nieuwe woning Wolfsdreef om bebouwing nabij erfgrenzen uit te sluiten.

Conclusie:

Zienswijze nummer 1 heeft na constructief overleg tussen partijen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Beantwoording ontvangen zienswijze 2

Waterschap De Dommel

Volgnummer : 2

Ingekomen : 25 januari 2024

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de inzagetermijn verzonden en ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

3.1

In het vooroverleg is door het waterschap aandacht gevraagd voor het reservering waterbergingsgebied, zoals aangeduid in de provinciale (interim) omgevingsverordening. In de toelichting (waterparagraaf) is geen aandacht besteed aan de ligging van het plangebied Wolfsdreef binnen het reserveringsgebied waterberging. Hier is bij ophoging een compensatie nodig van het waterbergend vermogen van het gebied. Gevraagd wordt om dit verder te onderbouwen in de toelichting, waarbij duidelijk moet worden hoe nieuwbouw hier mogelijk is zonder wateroverlast voor de nieuwe bebouwing of voor de omgeving.

3.2

In de waterparagraaf staat onder het kopje 'overig' ten onrechte omschreven dat de planontwikkeling geen invloed heeft op het waterbergend vermogen van het gebied. Het waterschap geeft aan dat deze tekst niet klopt en wijst op de ligging van het plangebied in het waterbergingsgebied (reserveringsgebied) en op de regels rondom compensatie in deze gebieden.

Beantwoording:

3.1

De waterparagraaf in de toelichting is op dit punt aangepast door voor zowel de plangebieden aan de Venstraat als aan de Wolfsdreef inzichtelijk te maken hoeveel ophoging noodzakelijk is om woningen en bijgebouwen minimaal op een peil te kunnen realiseren waarbij er geen wateroverlast zal ontstaan. Vervolgens is uitgewerkt hoeveel m3 vervolgens op welke plek en in welke vorm zal worden gecompenseerd binnen het plangebied, zodat het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied niet zal worden verkleind. De aangevulde motivering is in het kader van aanvullend vooroverleg afgestemd met het Waterschap.

3.2

De waterparagraaf in de toelichting is op dit punt aangepast waarbij de oorspronkelijke motivering uit het ontwerp is vervangen. De ontwikkeling kan een negatieve invloed hebben op het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied, maar door compenserende maatregelen te treffen zoals maaiveldverlagingen kunnen deze effecten worden gecompenseerd. Hiermee is de planontwikkeling niet in strijd met de belangen van het waterschap ten aanzien van waterberging. De aangevulde motivering is in het kader van aanvullend vooroverleg afgestemd met het Waterschap.

Conclusie:

Zienswijze nummer 2 leidt tevens tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals hierboven beschreven.

4. Wijzigingen bestemmingsplan

4.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden de volgende correctieve aanpassingen in de regels of verbeelding opgenomen:

Toelichting:

Wijziging waterparagraaf op basis van zienswijze nr. 2.

Bijlage bij toelichting:

Wijziging gebiedsvisie ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan op basis van zienswijze nr. 1;

Regels:

Geen wijzigingen op grond van de ingediende zienswijzen.

Bijlagen bij de regels:

Geen wijzigingen op grond van de ingediende zienswijzen.

Verbeelding:

Wijziging verbeelding plangebied Wolfsdreef ten aanzien van bouwvlak en aanduiding bijgebouwen op basis van zienswijze nr. 1.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Aanleiding voor ambtshalve aanpassingen

Bij overdracht van projectleiders na de fase van het ontwerp is geconstateerd dat de gebiedsvisie, anterieure overeenkomst en bestemmingsplan nog onvoldoende op elkaar waren aangesloten. Om de uitvoering van de gebiedsvisie in stedenbouwkundige planopzet te borgen zijn de planregels en verbeelding aangescherpt op basis van de uitgangspunten in de gebiedsvisie. Dit heeft geleid tot de nodige ambtelijke wijzigingen. Daarnaast waren er op een aantal onderwerpen nog aanvullende onderzoeken lopende die verwerkt zijn in het vast te stellen bestemmingsplan, denk aan archeologie, cultuurhistorie en ecologie. Afsluitend zijn er op basis van een integrale kwaliteitscontrole van de planregels wijzigingen aangebracht in de planregels om de planregels zoveel als mogelijk aan te laten sluiten op de planregels van de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bevordert uitlegbaarheid van planregels door team omgevingsrecht en helpt in de uitvoering van vergunningverlening en handhaving.

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn in het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) opgenomen.

Toelichting:

1. Ondergeschikte tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd zoals verschrijvingen;
2. Er is verduidelijkt dat dit bestemmingsplan nog onder de overgangsbepalingen valt van de Omgevingswet, omdat het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd;
3. Bij de toetsing van het provinciaal beleid is de tekst aangevuld met een korte toetsing van het actueel geldende beleid, zijnde de Omgevingsverordening. Hierbij is de toetsing kort gehouden omdat ten tijde van het ontwerp de Interim omgevingsverordening nog van toepassing was en er in de voorbereidende fase op basis van dit beleid de planontwikkeling is uitgewerkt;
4. Bij de toetsing van het gemeentelijk beleid zijn de bepalingen omtrent toetsing aan de woonvisie 2016-2020 vervangen door een toetsing aan de hand van het actuele volkshuisvestingsbeleid;
5. Bij de toetsing van het gemeentelijk beleid is een toetsing aan de ontwerp omgevingsvisie toegevoegd;
6. De aangepaste gebiedsvisie is verwerkt in de toelichting, bijvoorbeeld door het vervangen van figuren;
7. Het aanvullende ecologisch onderzoek zoals omschreven in het 'Activiteitenplan' is verwerkt in de toelichting;
8. Het definitieve besluit voor een Hogere grenswaarde voor geluid is verwerkt in de tekst;

9. De afspraken over de aanleg van een driftkerende haag ten aanzien van het perceel Wolfsdreef zijn verwerkt in de teksten over spuitzones;
10. De waterparagraaf is aangepast in overleg met het Waterschap De Dommel naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
11. Het opgestelde Programma van Eisen voor het aanvullend archeologisch onderzoek is verwerkt in de toelichting;
12. Het advies van de monumentencommissie is verwerkt in de toelichting;
13. De toetsing van het aspect geur is voor de volledigheid aangevuld met een toetsing van de locatie Hemelrijkstraat 45, deze was per abuis nog niet opgenomen in het ontwerp. Alhoewel hier geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is hier nog wel een intensieve veehouderij aanduiding aanwezig;
14. De uitkomst van de ontwerpfase is verwerkt in de toelichting door een verwijzing naar deze nota van zienswijzen en bijlagen;
15. Er is een toelichting opgenomen van de opzet van de planregels en een verduidelijking van de planspecifieke planregels.

Bijlage bij toelichting:

1. Vervangen bijlage 1 met een aangepaste versie van de gebiedsvisie op grond van ambtelijke wijzigingen en na het overleg met indiener van zienswijze nr. 1;
2. Vervangen bijlage 2a met de daadwerkelijke Ruimte voor Ruimte certificaten in plaats van de koopovereenkomsten;
3. Vervangen bijlage 5b van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid met het definitieve besluit. Er zijn geen zienswijzen op ingediend, dus het is ten opzichte van het ontwerp een ongewijzigd besluit;
4. Toevoegen bijlage 6b met een Programma voor Eisen voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek;
5. Toevoegen bijlage 7f met een Activiteitenplan waarin het aanvullende ecologische onderzoek is beschreven en compenserende maatregelen zijn omschreven;
6. Toevoegen bijlage 9 onderhavige Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Regels:

Artikel 1 - Begrippen

1. Begrippen die niet in de planregels zelf terugkomen of anderszins overbodig zijn, zijn verwijderd om de leesbaarheid te verbeteren;
2. Begrip cultuurhistorisch waardevol object is aangepast op het verwijderen van bijlage 1 bij de planregels;
3. Begrippen rondom teeltondersteunende voorzieningen zijn aangepast en/of toegevoegd op basis van de begrippen zoals opgenomen in de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied;
4. Enkele ontbrekende begrippen zijn toegevoegd op basis van de begrippen zoals opgenomen in de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied.

Artikel 3 Agrarische met waarden – landschapswaarden

1. Begripsomschrijving is opgeschoond, verwijzingen naar gebiedsaanduidingen die niet terugkomen op de verbeelding zijn verwijderd;
2. Tekstuele beschrijvingen (dubbele teksten in artikel 3.2, verkeerde verwijzing naar gebiedsaanduiding in artikel 3.6.1) zijn aangepast;
3. Mogelijkheid tot oprichten van schuilstallen is geschrapt omdat deze mogelijkheid niet wenselijk en niet uitvoerbaar is op deze locatie (het betreft geen veldkavel en er kan niet voldaan worden aan de minimale omvang van een agrarisch perceel);
4. Mogelijkheid tot oprichten of gebruiken van nieuwe parapluhooibergen is geschrapt in overeenstemming met de 3^e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied;
5. Bepalingen in artikel 3.6 voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk zijn opgeschoond, verwijzingen naar gebiedsaanduidingen die niet terugkomen op de verbeelding zijn verwijderd en onjuiste verwijzingen hersteld. De uitzonderingsmogelijkheden in artikel 3.6.3

zijn bijgewerkt op basis van de feitelijke planologische situatie binnen het plangebied en om de regels beter leesbaar te maken.

Artikel 4 - Natuur

1. Bepalingen in artikel 4.5 voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk zijn opgeschoond, verwijzingen naar gebiedsaanduidingen die niet terugkomen op de verbeelding zijn verwijderd en onjuiste verwijzingen hersteld.

Artikel 5 - Wonen

1. Begripsomschrijving is opgeschoond, verwijzingen naar gebiedsaanduidingen die niet terugkomen op de verbeelding zijn verwijderd en de begripsomschrijving van de aanwezige landschapselementen op de verbeelding ter plaatse van deze enkelbestemming is toegevoegd;
2. Begripsomschrijving is aangevuld met een begripsomschrijving van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
3. Bouwregels zijn aangepast en in lijn gebracht met de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan';
4. Bouwregels zijn aangepast op basis van de gewijzigde verbeelding in verband met de toegepaste bouwvlakken per hoofdgebouw (woning) en de functieaanduiding waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht. Ook hierbij met als doel om de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan juridisch te borgen;
5. Mogelijkheid tot oprichten of gebruiken van nieuwe parapluhooibergen is geschrapt in overeenstemming met de 3e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied;
6. Specifieke gebruiksregels zijn opgeschoond, verwijzingen naar gebiedsaanduidingen die niet terugkomen op de verbeelding zijn verwijderd;
7. Voorwaardelijke verplichting is aangepast, termijnen zijn aangepast op grond van de afgesloten anterieure overeenkomst, zijnde een termijn van 6 maanden na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan voor realisatie van de landschappelijke inpassing en sloop van de gebouwen. Ten aanzien van het beheer van het landschappelijk inpassingsplan is ook verwezen naar de bijlage bij de planregels;
8. Wijzigingsbevoegdheid tot boerderijsplitsing is verwijderd, het pand Venstraat 1 wordt met dit bestemmingsplan reeds gesplitst en voor splitsing van de Rijksmonumentale boerderij Venstraat 2 is een binnenplanse procedure niet wenselijk.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

1. Begripsomschrijving is planspecifiek gemaakt en is gericht op behoud van de Rijksmonumentale gebouwen.
2. Artikel 9.3 is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp op advies van de Monumentencommissie om bij sloop en verbouw van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen een omgevingsvergunningplicht in te voeren, inclusief toetsingskader. Hiermee is beoogd behoud van de cultuurhistorische waarde van het gehele erf Venstraat 2 te borgen.

Artikel 10 Waarde – Natte natuur

9. Dit artikel voor deze dubbelbestemming op een deel van het plangebied was per abuis niet opgenomen in de planregels van het ontwerp. De planregels zijn integraal overgenomen van de 3e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied.
10. Door het toevoegen van dit artikel zijn de navolgende artikelen vernummerd.

Bijlagen bij de regels:

1. Verwijderen bijlage 1 planregels (lijst met cultuurhistorische gebouwen gemeente) vanwege een andere simpelere plansystematiek.
2. Vervangen bijlage 3 planregels van het ontwerp (gebiedsvisie) met een aangepaste versie van de gebiedsvisie op grond van ambtelijke wijzigingen en na het overleg met indiener van zienswijze nr. 1. Deze bijlage wordt door het verwijderen van bijlage 1 dan ook vernummerd naar bijlage 2.

Artikel 15 Parkeren – Gebruik

1. Artikel 15.2.1 onder b is aangepast met een verwijzing naar de actuele beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel'

Verbeelding:

1. Verkleining bouwvlakken tot de beoogde positie dan wel bestaande (te splitsen) woningen, in aansluiting op de gebiedsvisie. Dit betreft een verduidelijking ten opzichte van het ontwerp voor zowel eigenaren, toekomstige gebruikers als vergunningverleners en handhavers. Beoogd is om duidelijk te maken waar de beoogde nieuwe woningen precies mogen worden opgericht. Eerder was dit wel geborgd in de regels door ten aanzien van de positionering van gebouwen te verwijzen naar de gebiedsvisie, maar in de praktijk lijkt dit vaak tot onduidelijkheid bij partijen. Vandaar dat besloten is om de bouwvlakken te verkleinen en om binnen het aangegeven bouwvlak uit het ontwerp een aanduiding toe te voegen om te verduidelijken waar dan bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht.
2. Toevoegen bouwaanduiding 'bijgebouwen' waarin bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij er naast stedenbouwkundige overwegingen, rekening is gehouden met belangen van eigenaren van omliggende percelen, de aanwezige te beschermen bomen incl. de kroonprojectie en cultuurhistorische waarden van de Rijksmonumenten. De verbeelding is aangepast in aansluiting op de aangepaste gebiedsvisie.