NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21’

College B&W 25 februari 2025
Gemeenteraad 10 april 2025

Inhoud

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

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ op de planlocatie Bolst 19 en 21 te Erp. Het plangebied betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie bestaande uit twee bedrijfswoningen en enkele bedrijfsgebouwen. In verband met de beëindiging van het bedrijf een aantal jaar geleden wil initiatiefnemer de locatie herbestemmen naar een burgerwoning om de feitelijke situatie juridisch te verankeren in het bestemmingsplan.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
In de periode van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. 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

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21’ is één schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van de Provincie Noord-Brabant bij brief van 01-02-2024 en ingekomen op 1 februari 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 zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

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

6. Reactie op de zienswijze

Provincie Noord-Brabant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. In beginsel geven zij aan positief te zijn over de ontwikkeling, maar hebben twee opmerken:

A: Bedrijfswoningen
Het eerste punt heeft betrekking op de aanwezige twee bedrijfswoningen. De provincie stelt hierbij dat uit dit plan niet blijkt dat hier al twee bedrijfswoningen aanwezig waren voor dit plan in ontwerp is gebracht. Aangezien niet aannemelijk is gemaakt dat één of beide bedrijfswoningen legaal zijn constateren zij dan ook vooralsnog dat het plan in strijd is met artikel 3.69 van de IOV.

Reactie:
De bouwvergunning voor het oprichten van het woonhuis ter plaatsen van Bolst 21 (27 mei 1958) en de bouwvergunning voor het verbouwen van een woonhuis, plaatselijk bekend Bolst 19 (16 april 1999) hebben aantoonbaar gemaakt dat de twee bedrijfswoningen legaal zijn opgericht.

B: Kwaliteitsverbetering landschap
Het tweede punt heeft betrekking op de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant) moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat een landschappelijke inpassing van het bouwperceel dient plaats te vinden. Een landschappelijke inpassing vergt een analyse van de structuren van het landschap, alsmede de beplanting die daar voorkomt. Vervolgens worden op basis van die analyse keuzes gemaakt om het landschap te versterken.
De voorgestelde inpassing wordt echter meer gezien als inrichting van het terrein, dan landschappelijke inpassing. De beukenhaag vormt hierbij meer afscherming van de twee erven. Daarnaast wordt een voedselbos opgevoerd wat meer een verbrede boomgaard is. Wij vragen ons ook af wat de meerwaarde is van het toevoegen van extensief beweid grasland aan het landschap. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie:
De landschappelijke inpassing is uitgebreid met een analyse van de structuren van het landschap en de beplanting die daar voorkomt. Daarnaast is het inpassingsplan aangepast. Het voedselbos is hierbij veranderd in hoogstam(fruit)boomgaard en is het plan uitgebreid met een struweelhaag.

7. Ambtelijke wijzigingen

- De toelichting is veranderd op basis van ODBN beoordeling, waarin enkele aspecten nog niet akkoord bevonden waren.
- De landschappelijke inpassing is aangevuld en aangepast
- De term ‘voedselbos’ is uit de regels gehaald.

8. Conclusie en advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21’. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ‘‘Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21’’. Gewijzigd vast te stellen.