Technische vragen raadsvergadering 26 september 2024

Vaststelling bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, Pastoor van Schijndelstraat ongenummerd’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
GBM	1. De zienswijze van de naaste bewoners wordt ongegrond verklaard. Is dit terecht of kan men in het vervolg nog reactie krijgen gezien de voorgeschiedenis. Er is geen omgevingsdialoog toegevoegd. Kan die aan de stukken worden toegevoegd als die aanwezig is.	De omgevingsdialoog is als bijlage (5) bij de plantoelichting gevoegd. Na vaststelling van het plan worden de indieners van zienswijzen van het besluit van de gemeenteraad op de hoogte gesteld en worden zij tevens geïnformeerd over de mogelijkheden om rechtsmiddelen tegen het vastgestelde plan aan te wenden.
	2. Bij de reactie van de reclamant is een tekening toegevoegd voor draaiing van de woningen mbt de in en uitgaande weg. Waarom is daar geen reactie op gekomen.	In algemene zin is het aan de gemeente om te beoordelen wat de initiatiefnemer aanvraagt, en niets meer of minder dan dat. Alleen initiatiefnemer gaat over de inhoud van de aanvraag. Meer specifiek merken wij in de voorliggende casus nog op dat aan het plan een stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag ligt, dat als bijlage (1) bij de plantoelichting is gevoegd en waarin onder andere de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt zijn gekozen: - De indeling/opzet dient een dorps karakter te hebben waarbij als uitgangspunt de opzet van een boerenerf is gekozen. Een woonboerderij

		met daarachter woningen in de vorm van c.q. met de uitstraling van veldschuren. Een en ander is nader gemotiveerd in het genoemde beeldkwaliteitsplan; - De stedenbouwkundige opzet is besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Die heeft als voorwaarde meegegeven dat de ontsluiting in 'het midden van het plangebied' plaats dient te vinden; Vanwege de overlast die de bewoners aan Pastoor van Schijndelstraat 1 ondervinden is als uitgangspunt bij het ontwerp genomen dat de bestaande ontsluiting van het perceel Boerdonksedijk 43 komt te vervallen.
	3. Waarom heeft er geen vooroverleg plaatsgevonden bij de provincie?	Er heeft wel degelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Bij brief van 21 februari 2023 heeft de provincie een vooroverlegreactie ingestuurd. Dit staat ook vermeld in de provinciale zienswijze op het ontwerp.
PvdA-GroenLinks	1. In het raadvoorstel en het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat het planvoornemen tegemoet komt aan de beleidsuitgangspunten m.b.t. de kwalitatieve woningbouwbehoefte (verdeling sociale huur, koop enz) en dat de afgesproken verdeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze verdeling is echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan (planregels). Hoe wordt de verdeling in de toekomst gewaarborgd als de ontwikkelende partij klaar en weg is en dus niet meer aanspreekbaar?	In 2022 heeft de gemeenteraad de zogenoemde *Doelgroepenverordening* (officieel: Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad) vastgesteld. Sindsdien is de standaardwerkwijze dat e.e.a. ook in de planregels wordt geregeld. De onderliggende overeenkomst in deze casus dateert echter van 2021. Daarom is de oude werkwijze nog gevolgd, die inhoudt dat e.e.a. in de overeenkomst wordt uitgeschreven. In artikel 6.2 van de overeenkomst is geborgd dat het aandeel sociale huur gedurende minimaal 15 jaren na eerste bewoning in stand moet worden gehouden en dat deze verplichting

		in voorkomend geval via een kettingbeding aan rechtsopvolgers moet worden doorgelegd.