

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 'Zijtaart Zuid'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 'Zijtaart Zuid' ligt tot en met 24 december 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Bestemmingsplan 'Zijtaart Zuid' voorziet in de bouw van woningen ten zuiden van de kern Zijtaart.

Vooroverleg

Bij brief van 14 mei 2020, kenmerk C2262052/4695483, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

16 december 2020

Ons kenmerk

C2271901/4802220

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

W. (Wietse) Burger

Telefoon

(06) 55 68 69 73

Email

wburger@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Ruimtelijke kwaliteit

De stedenbouwkundige opzet is globaal in de toelichting omschreven. In het plan worden het programma en een aantal uitgangspunten benoemd. Mede op basis van de IOV zou een schets verwacht worden hoe de nieuwe buurt op de kern aansluit en hoe deze afrondt; met daarbij een doorkijk naar de mogelijke tweede fase. De eerste fase moet dus een goede aanzet zijn, maar op zichzelf ook een afgerond geheel. Wij dringen er bij u op aan inzicht te geven hoe de gebiedskenmerken en omgevingskwaliteit zijn meegenomen in het plan.

In de toelichting van het plan worden bij de IOV wel de artikelen 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) benoemd; maar niet de artikelen 3.7 (toepassing lagenbenadering) en 3.8 (meerwaardecreatie). Wij dringen er bij u op aan het plan nader te onderbouwen aan de hand van artikel 3.7 en artikel 3.8 IOV.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gekozen voor een storting in het landschapsfonds. Dit is een mogelijkheid; maar dan dringen wij er bij u wel op aan inzichtelijk te maken wat die storting inhoudt. Daar is, behoudens het principe van 1% van de uitgifteprijs, nog niets over opgenomen.

In de toelichting wordt beschreven dat het landschappelijk inpassingsplan nog niet opgesteld kon worden omdat de inrichting van het gebied nog niet bekend is. Voor nu willen wij u toch meegeven dat de (normale) groene inrichting van de buurt zelf niet tot de inspanningen van de kwaliteitsverbetering van het landschap mag worden gerekend. Dat is onderdeel van de inrichting zelf. Op basis van een goede analyse van het landschap hadden in ieder geval al wat bouwstenen benoemd kunnen zijn. Wij dringen er bij u op aan het plan op dit onderdeel nader aan te vullen (artikel 3.9 IOV).

Wonen

Het voorliggende plan had regionaal afgestemd moeten worden (artikel 3.43 IOV). Het plan is tot op heden niet aangeboden aan de regio ter afstemming en voldoet daarmee dus nog niet aan de regionaal geldende afspraken. Wij dringen er bij u op aan het plan alsnog aan te bieden, en daarbij niet alleen de woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, maar ook de woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt te betrekken.

Datum

16 december 2020

Ons kenmerk

C2271901/4802220

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

16 december 2020

Ons kenmerk

C2271901/4802220

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.