

Gemeenteraad van de 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 Pastoor Smitsstraat 36 te Olland

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' ligt tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 32 nieuwe woningen (waarvan 2 nieuwe binnen bestaand stedelijk gebied). 8 appartementen, 4 nieuwe vrijstaande, 16 aan-een-gesloten en 4 twee-aan-een gebouwde woningen. De bestemmingen nu zijn Wonen en Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden. In het plangebied is 1 bestaande woning aanwezig. Naast wonen worden hier bedrijfsmatige activiteiten aan huis gerealiseerd.

Vooroverleg

Bij brief van 12 december 2023, kenmerk C2325920/5376309, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2328423/5843280

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2328423/5843280

Geen aangepast plan, zelfde reactie

In het ontwerpplan zien wij geen aanpassingen ten opzicht van het voorontwerpplan. Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de drukte die hiermee gepaard ging en het tijdstip dat u het voorontwerpplan indiende, is dit voor ons geen verrassing. U treft onderstaand dan ook een dezelfde reactie aan zoals op 12 december 2023 reeds verzonden.

Wat wij wel anders van u verwacht hadden is dat u ons van deze gang van zaken op de hoogte had gebracht. Naar onze mening zou dit onderdeel uit moeten maken van de wijze waarop we als overheden kunnen en willen samen werken.

Inhoudelijk standpunt

Basis niet op orde

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Wij merken op dat een toelichting op deze basisprincipes in de toelichting ontbreekt en vragen u daarom dit nader te onderbouwen.

Met name de keuze waarom juist hier rond Olland gekozen is voor uitbreiding is voor ons een belangrijk aspect. We hebben namelijk ook geconstateerd dat het plangebied qua hoogteligging wellicht niet de beste keuze is.

Ook zien wij een goede lagenbenadering, niet enkel de opsomming van het hoofdstuk met milieukundige aspecten, maar juist de integrale benadering hiervan graag terug in een verbeterd plan. Neemt u hierbij in overweging dat water en bodem leidende principes zijn?

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 IOV gaat in op de kwaliteitsverbetering van het landschap. We missen de berekening van 1% van de gronduitgifteprijs en wat dus de kwaliteitsverbetering moet zijn. Ook wordt een landschapsanalyse gemist van waaruit blijkt welke maatregelen hierbinnen passend zijn.

Wat ons verder opvalt is dat het plan veel stedelijk groen bevat. Dit maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en betreft geen kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien is niet te herleiden wat nu feitelijk aan inpassing gedaan wordt. We vragen ons, met name op dit onderdeel, af of de gemeente hierover zelf een standpunt ingenomen heeft.

Duurzame afronding stedelijk gebied

Artikel 3.43 IOV lid d. beschrijft dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van een plan rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het

Stedelijk Gebied. Dit onderdeel dient duidelijker en steviger onderbouwd te worden. Een verwijzing naar een landschappelijke inrichting is niet toereikend.

Het plan is conform de IOV regionaal afgestemd. Echter in de toelichting is het woningbouwprogramma niet benoemd (een naar de woningtypen is niet compleet genoeg). Een vernoeming van de prijsklassen maakt het verhaal compleet.

Daarnaast wordt de woondeal niet toegelicht in het plan (of het plan wel of niet voldoet aan deze afspraken). Graag zien wij dat ook toegevoegd worden.

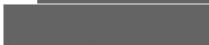
Slordige verbeelding

Wat ons wel bevreemd is dat de verbeelding op twee aspecten erg onzorgvuldig opgesteld is, we hopen dat dit niet voor het vastgestelde plan gaat gelden. Verschillenden bouwaanduiding zijn niet gelijkgelegen. Wij verzoeken u zorgvuldiger hiermee om te gaan.

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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2328423/5843280

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente raad Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

(0411) 618 618
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 4 januari 2024	Behandeld door	:	
Ons kenmerk	: 163017 / 170689	Doorkiesnummer	:	
Uw kenmerk	: Uw e-mail d.d. 27-12-23	E-mailadres	:	
Onderwerp	: Zienswijze Ontwerp BP Pastoor Smitsstraat 36 Olland	Bijlagen	:	-
		Verzonden	:	12 januari 2024

Geachte leden van de Raad,

Op 27 december 2023 stuurde u ons een e-mail waarin u vraagt het ontwerp bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 36 te Olland te controleren. Dit plan voorziet in de realisatie van een nieuwbouwwijk door een toename van 32 woningen. De nieuwbouwwijk komt op een momenteel grotendeels onbebouwd perceel. Er wordt een nieuwe brug over de A-watergang gelegd als entree. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Voor openbaar gebied, kleine woningen en appartementen wordt een HNO-voorziening in de vorm van wadi's in openbaar gebied gerealiseerd. De grotere woonkavels moeten een privé HNO-voorziening aanleggen en in stand houden op eigen terrein. Beide HNO-voorzieningen worden vastgelegd in de planregels middels voorwaardelijke verplichtingen. In grote lijnen klinkt dit als een goed plan. Ik heb in de stukken echter een aantal belangrijke fouten en onduidelijkheden aangetroffen die eerst aangepast moeten worden voor het waterschap in kan stemmen met het plan. Ik verzoek u het plan niet vast te stellen in de ter inzage gelegde vorm maar eerst een kwalitatieve slag te maken. Hierbij geef ik u mijn zienswijze.

Voorwaardelijke verplichting

In artikel 3.4.4 is een voorwaardelijke verplichting water voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen opgenomen. Hierin staat een kleine fout met grote gevolgen. Er is een bergingseis opgenomen van per m² verhard oppervlak 0,06 mm³. Dit moet zijn **0,06 m³ per m²**. Zonder aanpassing wordt er absoluut onvoldoende waterberging verplicht gesteld. Het plan voldoet hierdoor niet aan de eisen en het beleid van het waterschap en is niet vergunbaar. Ik verzoek u de voorwaardelijke verplichting aan te passen.

Berekening verhard oppervlak

Op blz. 20 van bijlage 9, is een berekening opgenomen van het totaal verhard oppervlak (exclusief de vrije, grotere woonkavels) en de benodigde HNO-berging. Er staat 12.638 m² + 2.616,70 m² = 5.254,70 m². Deze som is niet correct. Er is een verschil van 10.000 m².

In de plantoelichting, op blz. 37 is ook een berekening van het totaal verhard oppervlak en de benodigde HNO-berging opgenomen. Hier is de berekening $2638 \text{ m}^2 + 2172 \text{ m}^2 + 445 \text{ m}^2 = 5255 \text{ m}^2$. Ik verzoek u de berekening in bijlage 9 aan te passen.

Drainage onder berging en onder GHG

Op blz. 21 zijn een tekst en tekening opgenomen waarin beschreven is dat er een wadi met daaronder drainage wordt aangelegd. Deze drainage voorziening ligt volgens de tekening onder de GHG. De voorgestelde uitvoering voldoet niet aan de eisen en het beleid van het waterschap omdat deze verdrogend werkt. Het is daardoor niet vergunbaar.

Alternatieven voor het aanleggen drainage onder de wadi zijn het verruimen van de wadi of het voldoende ophogen van de te draineren gronden.

Benodigde aanpassingen

Ik verzoek u de waterparagraaf van de plantoelichting aan te vullen met de benodigde gegevens en de geconstateerde fouten te herstellen. Zonder bovenstaande aanpassingen en duidelijkheid voldoet dit plan niet aan de eisen van het waterschapsbeleid of het gemeentelijk beleid en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ik kijk uit naar uw nota van beantwoording. Ik ga ervan uit dat u de zienswijze van het waterschap verwerkt in de volgende planversie. Ik vraag u om de wijzigingen voor vaststelling van het plan met ons af te stemmen. U kunt de behandelend ambtenaar

bereiken via telefoonnummer [REDACTED] [@dommel.nl](mailto:[REDACTED]@dommel.nl).