MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening
Keur 11

College B&W 16 maart 2021
Gemeenteraad 29 april 2021

Inhoud

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

1. Inleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, herziening Keur 11’ voorziet in het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen’, het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen, het herbouwen van (bedrijfs)woning en het bouwen van een extra woning en bijgebouw met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regels op het perceel Keur 11 te Schijndel.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 december 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
In de periode van 14 december 2020 tot 25 januari 2021 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 is tegen het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk gebied, herziening Keur 11” één schriftelijke pro forma zienswijze ingediend, afkomstig van reclamanten X bij brief/fax van 25 januari 2021 en ingekomen op 25 januari 2021. Dit pro forma bezwaar is middels brief/fax van 8 februari 2021, ingekomen op 8 februari 2021 aangevuld.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

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

Samenvatting van de zienswijze
Reclamanten maken in de zienswijze het volgende kenbaar:

1. De ruimtelijk inrichting van het plangebied lang niet tot het mogelijk optimum wordt gerealiseerd.
2. Dit uit zicht mede in de situering van het linker bouwvlak dat haaks op de straat is gesitueerd. Hiermee sluit het plan niet aan op de ter plaatse kenmerkende karakteristiek.
3. Het vrij liggend bijgebouw van deze woning zorgt voor een extra ruimtelijke versnippering.
4. Het bijgebouw dat tot woning 1 behoort, is te ver naar achteren geplaatst, dat tot een maximale versnippering leidt.
5. Beide kavels worden separaat ontsloten waardoor er onnodig veel oppervlakte verharding wordt toegepast. Door een gemeenschappelijke inrit te realiseren kan een flinke verhardingswinst worden geboekt.
6. Door compacter te bouwen kan veel meer ruimte winst worden behaald.
7. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden de nadelen van de diepe gebiedsaantasting niet afgewogen tegen de voordelen van een te scheppen betere samenhang voor een groter perceelsgedeelte. Een meer compacte situering van de bebouwing doet meer recht aan de groen ontwikkelingsambitie van de gemeente.

Reactie op de zienswijze
Op het perceel (circa 4.430 m2) is nu een agrarische bestemming met een bouwvlak aanwezig.
Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd of verhard. Op het perceel is nu een bedrijfswoning met agrarische gebouwen aanwezig met een oppervlak van ongeveer 1000 m2. Het overig deel van het bouwvlak is grotendeels verhard.

Na de realisatie van het voorliggend plan zullen twee woningen en twee bijgebouwen van ongeveer 590m2 aanwezig zijn. De nieuwe terreinverharding, inclusief de separate inritten, zal ongeveer 550m2 bedragen.
De rest van het perceel zal conform het (inrichtings)plan worden voorzien van nieuw groen, te weten: gras, beukenhagen, struweel en knotwilgen. Hiermee voorziet het plan in de helft aan bebouwd oppervlak, waarbij de nieuwe gebouwen tevens lager zijn dan de aanwezige bebouwing. Het bebouwd en verhard oppervlak bestrijkt slechts het 1/4 deel van het totale perceel.

Daarbij is het plan bewust open ontworpen zodat het behoud van doorzichten/zichtlijnen gewaarborgd blijven. De frontbreedte van het kavel (30m) voldoet aan de gestelde voorwaarden van een ruimte-voor-ruimte kavel. Door het haaks op de weg plaatsen van woonhuis 2 is het bebouwingsbeeld smaller en biedt deze ligging meer privacy ten opzichte van woonhuis 1.

Het bijgebouw 1 is op ongeveer 24,5 meter van de achtergevel van woonhuis 1 gelegen, maar is wel grotendeels binnen de contour van de nu aanwezige agrarische schuur gesitueerd.
Door deze afstand wordt een huisweide gerealiseerd met voldoende zicht naar de achterliggende weilanden.

In Hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het plan uitgebreid gemotiveerd.
Voorgesteld wordt om op basis van de zienswijze de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te vullen met:

1. Pagina 20, na de eerste alinea:
   …. te slopen agrarische bedrijfswoningen.

   Het nieuw te realiseren bijgebouw (200m2) wordt voor het grootste deel opgericht binnen de contour van de te slopen agrarische gebouwen. Tevens wordt het nieuwe bijgebouw in een lager bouwvolume uitgevoerd. Hierdoor wordt het perceel niet dieper bebouwd dan in de huidige situatie het geval is en treedt door het plan geen diepere gebiedsaantasting op.

   Ook de Ruimte-voor-Ruimte woning ……..

2. Pagina 20, tweede alinea:
   Ook de Ruimte-voor-Ruimte woning betreft een vrijstaande en grondgebonden woning op een ruime, vrij gelegen kavel, welke wordt ontsloten op een bestaand weg. De Ruimte-voor-Ruimte woning krijgt een volume van 750 m^3 en een bijgebouw van 100 m^2. *Deze nieuwe woning is haaks op de weg ontworpen en voorkomt daarmee de dichtslibbing van de kernrandzone. Het bijgebouw 2 is gesitueerd binnen de contour van de voormalige agrarische bebouwing, maar zorgt door de vrijstaande ligging voor het behoud en daarmee de waarborging van de doorzichten / zichtlijnen.* Er wordt tevens voldaan aan het uitgangspunt dat de frontbreedte van de Ruimte-voor-Ruimte kavel minimaal 30 meter is. De nieuwe woningen kennen verder geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw.

3. Pagina 20, na de tweede alinea:
   De twee nieuwe en zelfstandige inritten zijn gesitueerd op de oorspronkelijke inrit en het erf van het agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt geen extra terreinverharding gerealiseerd en hoeft geen recht van overpad te worden geregeld.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing/aanvulling van het ontwerp bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Keur 11’ (NL.IMRO.1948.BGS000BP0042020P-ON01) versie 16 november 2020.

Voorgesteld wordt om op basis van de zienswijze de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te vullen met:

1. Pagina 20, na de eerste alinea:
   …. te slopen agrarische bedrijfswoningen.

   Het nieuw te realiseren bijgebouw (200m2) wordt voor het grootste deel opgericht binnen de contour van de te slopen agrarische gebouwen. Tevens wordt het nieuwe bijgebouw in een lager bouwvolume uitgevoerd. Hierdoor wordt het perceel niet dieper bebouwd dan in de huidige situatie het geval is en treedt door het plan geen diepere gebiedsaantasting op.

   Ook de Ruimte-voor-Ruimte woning ……..

2. Pagina 20, tweede alinea:
   Ook de Ruimte-voor-Ruimte woning betreft een vrijstaande en grondgebonden woning op een ruime, vrij gelegen kavel, welke wordt ontsloten op een bestaande weg. De Ruimte-voor-Ruimte woning krijgt een volume van 750 m^3 en een bijgebouw van 100 m^2. *Deze nieuwe woning is haaks op de weg ontworpen en voorkomt daarmee de dichtslibbing van de kernrandzone. Het bijgebouw 2 is gesitueerd binnen de contour van de voormalige agrarische bebouwing, maar zorgt door de vrijstaande ligging voor het behoud en daarmee de waarborging van de doorzichten / zichtlijnen.* Er wordt tevens voldaan aan het uitgangspunt dat de frontbreedte van de Ruimte-voor-Ruimte kavel minimaal 30 meter is. De nieuwe woningen kennen verder geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw.

3. Pagina 20, na de tweede alinea:
   De twee nieuwe en zelfstandige inritten zijn gesitueerd op de oorspronkelijke inrit en het erf van het agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt geen extra terreinverharding gerealiseerd en hoeft geen recht van overpad te worden geregeld.