

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 'Vresselseweg 13 en 77a Sint-Oedenrode'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Vresselseweg 13 en 77a Sint-Oedenrode' ligt tot en met 9 februari 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Vresselseweg 13 en 77a Sint-Oedenrode voorziet in de sanering en herbestemming van twee veehouderijen. Op beide locaties wordt een ruimte voor ruimte-woning toegevoegd. Aan de Vresselseweg 13 wordt de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning bestemd.

Vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden over het plan.

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

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310105/5217497

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H.A. (Bart) van Strien

Telefoon

(06) 52 79 41 63

Email

HvStrien@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310105/5217497

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan op onderdelen niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Met name de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning aan de Vresselseweg 77a vinden wij niet passen binnen de regels van de Interim omgevingsverordening en uw gemeentelijk beleid.

Hieronder gaan wij nader in op deze onderdelen.

Vresselseweg 13

De herbestemming van deze veehouderij in de bestemming Wonen vinden wij een passende ruimtelijke ontwikkeling.

Wij vragen u wel om de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering landschap aan te vullen. De keuze voor de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. Hiervoor kan gemeentelijk beleid gebruikt worden. Het dient echter logisch en helder te zijn wat de inhoud is van de landschappelijke inpassing. Die dient bovendien te worden geborgd in de regels.

Bij het ontwerpen van de landschappelijke inpassing verzoeken wij u de ligging van dit deel van het plangebied in het werkingsgebied 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en de 'groen-blauwe mantel' te betrekken. Deze aspecten ontbreken in de onderbouwing.

Vresselseweg 77a

De locatie van de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte-woning aan de Vresselseweg 77a vinden wij ruimtelijk niet passend. In de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode (2012)' is de locatie gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Kempke.

In deze visie op bebouwingsconcentraties is onder andere het volgende opgenomen:

"Eventuele nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Er dient een analyse gemaakt te worden van de ruimtelijke kwaliteit, de tegenprestatie, het type bebouwingsconcentratie (karakter) en functies in de omgeving. Op basis van die analyse kan een locatiekeuze gemaakt waar nieuwe, niet aan het buitengebied gerelateerde, functies onder voorwaarden (tegenprestatie) gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent niet dat er op een willekeurige plek in een bebouwingsconcentratie een woning of een andere niet aan het buitengebied gebonden functie gerealiseerd kan en mag worden.

...

In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties zijn in de kaartbeelden van de ruimtelijke visie "zoeklocaties voor extra bebouwing" opgenomen. Om het karakter van de bebouwingsconcentratie te waarborgen, is slechts op enkele locaties toevoeging van extra bebouwing toelaatbaar."

In de visie zijn zoeklocaties opgenomen voor nieuwe bebouwing. De algemene lijn is dat in een bebouwingsconcentratie niet elke plek geschikt is voor een nieuwe woning. De plek zal nader moeten worden onderzocht of deze geschikt is. Alle zoeklocaties liggen aan de linten.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310105/5217497

Het toevoegen van een ruimte voor ruimte-woning dient te passen in de ontwikkelingsrichting van een gebied. In artikel 3.77 is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De locatie van de woning aan de Vresselseweg 77a ligt niet aan de straat Vresselseweg. Er ligt aan de Vresselseweg 77 reeds een bedrijfswoning die op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht als burgerwoning gebruikt mag worden. Tevens is op dat bouwvlak de aanduiding opgenomen dat geen intensieve veehouderij is toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog geheel aanwezig. Als een klein apart begrensd perceel binnen het bouwvlak van nummer 77 ligt het bouwvlak van Vresselseweg 77a waar wel een intensieve veehouderij, maar zonder bedrijfswoning is toegestaan. Dit bouwvlak is bereikbaar via een onverhard pad vanaf de Vresselseweg, de Zaanpeelweg.

In de toelichting is geen geschiedenis van deze situatie opgenomen. Noch is er informatie opgenomen over de locatie Vresselseweg 77 waar het een duidelijke relatie mee lijkt te hebben. De bebouwing op dat adres blijft onaangetast met dit plan.

De locatie Vresselseweg 77a ligt niet aan de weg (Vresselseweg) en is als tweedelijsbebouwing aan te merken. In de toelichting is geen onderbouwing opgenomen die de eigen visie uit 2012 vereist om aan te tonen dat op die plek een nieuwe woning passend zou zijn. De voorgestelde ontwikkeling lijkt in strijd te zijn met uw eigen visie, waarvoor geen onderbouwing is gegeven.

Oplossingsrichting

Wij willen u graag een mogelijke oplossingsrichting meegeven. Uw visie geeft aan dat de bebouwing van Vresselseweg 77 op een zoeklocatie voor nieuwe bebouwing ligt. Binnen deze zoeklocatie ligt ook Vresselseweg 79. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong.' in procedure gebracht. Over dit plan zullen wij gelijktijdig een zienswijze indienen. Voor de locatie Oude Vresselseweg ong. wordt dezelfde zienswijze ingediend als voor Vresselseweg 77a.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310105/5217497

Een oplossing zou kunnen zijn om beide plannen in elkaar te voegen. Er is mogelijk ruimte aan de Vresselseweg voor de twee aanwezige voormalige bedrijfswoningen en twee ruimte voor ruimte-woningen op de percelen die bij beide ontwerpbestemmingsplannen zijn betrokken. Er zal dan echter wel samengewerkt dienen te worden tussen de verschillende betrokken partijen. Het gevolg hiervan kan een oplossing zijn waar iedere partij voordeel bij heeft. Een dergelijke oplossing lijkt te passen in uw visie en daarmee in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Bewijsvoering ruimte voor ruimte titels

In het ontwerpbestemmingsplan is geen bewijs opgenomen van de aankoop van de benodigde deel-bouwtitel. Wij verzoeken u om het benodigde certificaat voor deze ruimte voor ruimte-woning voor de vaststelling bij het plan te voegen.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het toevoegen van een woning op de locatie Vresselseweg 77a niet past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, overeenkomstig uw visie op bebouwingsconcentraties. 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,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.