

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 Buitengebied, herziening
Nijselseweg 24a

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Nijselseweg 24a' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Buitengebied, herziening Nijselseweg 24a voorziet in een herbestemming van de Nijselseweg 24a in Sint-Oedenrode. Voorheen was hier een religieuze instelling gevestigd. Het perceel is verloederd. Het plan bestaat uit het vestigen van maximaal 40 zorgwoningen. De bouwmogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming worden daarvoor vergroot van 650m² naar 1544m². Ook in de hoogte wordt geïntensiveerd. Het bestemmingsvlak wordt verkleind.

Vooroverleg

Ter voorbereiding op dit plan is er ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

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

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2327956/5843854

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijslage(n)

-

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

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2327956/5843854

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen het plan niet voldoet en waar aanpassing van het plan of een nadere onderbouwing nodig is.

Zorgwoningen

Het bestemmingsplan is voorzien van een maatschappelijke bestemming voor 40 zorgwoningen. Door middel van artikel 5.1. van de planregels in combinatie met artikel 1.55 van de planregels is het 'zorg wonen' geregeld. Deze regeling laat toe dat een zorgwoning een 'al dan niet zelfstandig woning die geschikt is voor bewoners met een zorgbehoefte' is. Wij vinden dat onvoldoende is geborgd dat deze woningen niet zelfstandig bewoond kunnen worden. Voor een duurzame planvorming en de ontwikkelingsrichting is het belang om de maatschappelijke component dusdanig te borgen dat alleen zorg wonen daar mogelijk is en zelfstandige bewoning uitgesloten is. Indien deze regeling niet wordt aangepast worden er onzes inziens 40 appartementen toegestaan. Dit betreft dan een stedelijke ontwikkeling en vinden wij niet aanvaardbaar op deze locatie.

Herbegrenzing stedelijk gebied

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is een voornemen tot herbegrenzing van het stedelijk gebied aangekondigd. Een herbegrenzing van een werkingsgebied, in dit geval het stedelijk gebied, moet leiden tot een logische afronding van het stedelijk gebied. Het plangebied ligt aan de entree van Sint-Oedenrode, maar ook ingekaderd door de Nijselseweg, Houtsestraat en de Diependaal. Het plangebied vormt daardoor een solitaire ligging en zou als een lob aan het stedelijk gebied van Sint-Oedenrode betrokken worden. Hierdoor is de kans aanwezig dat het tussengelegen gebiedje (tussen de planlocatie en het bedrijf aan de Nijselseweg 26) tevens stedelijk ingevuld gaat worden. Hierdoor kan de kern van Sint-Oedenrode aan de kern van Nijnsel groeien. Ook vinden wij het plan niet passend in een stedelijke structuur. Daarom vinden wij een herbegrenzing naar stedelijk gebied niet aanvaardbaar. Wel zien wij onder voorwaarden mogelijkheden om deze planontwikkeling als uitbreiding/vestiging van een niet-agrarische functie te benaderen.

Vestiging/uitbreiding van niet-agrarische functie

Het vigerende bestemmingsplan laat een religieuze instelling toe. Hierdoor is een maatschappelijke bestemming opgenomen in het vigerende

bestemmingsplan. Het voorliggende plan maakt 40 zorgwoningen toe. De functie verandert op een dergelijke manier dat wij spreken van een vestiging van een niet-agrarische functie.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

C2327956/5843854

Het is daarom van belang dat middels de ontwikkelingsrichting van het gebied naar voren komt, dat deze ontwikkeling hier passend is. Wij vragen de gemeente om een duidelijke ontwikkelingsrichting van het gebied en waarom dat deze ontwikkeling passend is. De Groen Blauwe waarden spelen hierin ook een rol.

Lagenbenadering

Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende opgenomen. Vanuit de lagenbenadering moet een verantwoording blijken waarom voorliggend plan vanuit het principe van water en bodem sturend op deze plek voorstelbaar is. Deze verantwoording is niet opgenomen. Deze verantwoording is zeker van belang gezien de planlocatie is gelegen in de Groenblauwe mantel, voor een klein gedeelte binnen de regionale waterberging en omringd is door NNB.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is niet gebaseerd op een landschapsanalyse. Daarom is niet na te gaan of de voorgestelde maatregelen passend zijn in het desbetreffende gebied. Ook zijn een aantal maatregelen aan te merken als erfinrichting. Dit zien wij niet als kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij verzoeken de gemeente om kritisch te kijken naar de landschappelijke inpassing en deze van maatregelen te voorzien die een positief effect hebben op de waarden van het landschap en het omliggende NNB.

Regionale waterberging

De bebouwing ligt deels binnen de aanduiding regionale waterberging. Concreet gaat het om 112m³, waarvan 30m³ onder het waterpeil. Behoud waterbergend vermogen kan worden gerealiseerd door bouwen op palen of - wat de gemeente voorstelt - door herbegrenzing van de regionale waterberging en dat deel compenseren. Er wordt voorzien in voldoende compensatie door ontgraving en uitbreiding bestaande poel. Dit is met het waterschap afgestemd. Tevens wordt door een voorwaardelijke verplichting geborgd dat toekomstige activiteiten alleen zijn toegestaan als het waterbergend vermogen behouden

blijft. De daadwerkelijke herbegrenzing van de regionale waterberging moet nog worden aangevraagd.

Datum

24 januari 2024

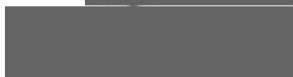
Ons kenmerk

C2327956/5843854

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.