

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 Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9'

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310111/5218229

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9' ligt tot en met 12 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 Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9 voorziet in het herbestemmen naar wonen van een voormalige pluimveehouderij met twee bedrijfswoningen aan de Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode en het toevoegen van een ruimte voor ruimte-woning.

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 in werking 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.

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 vinden wij niet passen binnen de regels van de Interim omgevingsverordening en uw gemeentelijk beleid. Hieronder gaan wij nader in op deze onderdelen.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310111/5218229

Herbestemming pluimveehouderij

De herbestemming van deze pluimveehouderij in de bestemming Wonen ten behoeve van de twee bedrijfswoningen vinden wij een passende ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij plaatsen wij wel de kanttekening dat er slechts in beperkte mate sprake is van sloop van overvloedige bebouwing en dat de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen fors is en niet onderbouwd.

In reguliere gevallen zouden de stallen van de pluimveehouderij gesaneerd moeten worden. In dit geval heeft al eerder een wijziging van het bestemmingsplan plaatsgevonden om de stal van de pluimveehouderij onder te brengen bij de bebouwing van de naastgelegen varkenshouderij. Deze varkenshouderij hoeft dan niet meer in de andere richting uit te breiden. Het niet saneren van de pluimveehouderij staat dan tegenover het niet uitbreiden van de varkenshouderij. Uit de toelichting wordt echter niet duidelijk of de omgevingsvergunning voor de nieuwe stal van de varkenshouderij ook daadwerkelijk is ingetrokken.

Ruimte voor ruimte

De locatie van de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte-woning aan de Houtsestraat vinden wij ruimtelijk niet passend. In de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode (2012)' is de locatie niet gelegen in een bebouwingsconcentratie.

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 overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310111/5218229

In de toelichting is opgenomen dat de visie op bebouwingsconcentraties dateert uit 2012 en dat in de afgelopen 10 jaar ontwikkelingen hebben voorgedaan, waardoor de bebouwing rond het kruispunt Houtsestraat en Hoogstraat als een bebouwingsconcentratie is aan te merken. Hiervoor worden de volgende criteria aangehaald:

- Menging van functies zoals landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en niet agrarische bedrijven;
- een vlakvormige verzameling van 10-20 gebouwen of bouwvlakken buiten de dorpskern;
- rondom een kruispunt van wegen.

Wij merken hierbij op dat in de directe omgeving van de planlocatie nog redelijk veel agrarische bedrijven met veel bebouwing en grote bouwpercelen liggen. De ruimtes tussen de bouwpercelen in het aangeduide gebied zijn groot. In het buitengebied van Meierstad zijn vele situaties aan te wijzen die veel gelijkenis vertonen met de bebouwingsstructuur van de omgeving van het plangebied. Daarmee is het nog niet reëel om van een bebouwingsconcentratie te spreken.

De onderbouwing in de toelichting van dit bestemmingsplan is onvoldoende om van een ontwikkelingsrichting te spreken zoals bedoeld in artikel 3.77 IOV. Als provincie zijn we ook niet betrokken bij het opstellen van deze ontwikkelingsrichting.

Om de ruimte voor ruimte-woning te kunnen ontwikkelen is de aankoop van een bouwrecht noodzakelijk om te bewijzen dat in het verleden een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaald die de bouw van een woning rechtvaardigt. De bewijsstukken zijn niet aangetroffen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwikkelen van de woning heeft geen directe relatie met de herbestemming van de pluimveehouderij. Hoewel uit onderzoek blijkt dat de ontwikkellocatie voldoet aan normen voor geur- en fijnstofoverlast, ligt deze wel dichtbij agrarische bedrijven. Dit aspect zou ook mee moeten wegen bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting van het gebied.

Landschappelijke inpassing

Wij vragen u volledigheidshalve 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. Dit is nog onvoldoende onderbouwd in de toelichting.

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

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310111/5218229

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.