



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan
“Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening
Houtsestraat 7-9”

Gemeenteraad 22 mei 2025

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
A. Provincie Noord-Brabant	4
7. Staat van wijzigingen	7

1. Inleiding

Aan de percelen Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen, waar de initiatiefnemer van voorliggend plan voorheen een vleeskuikenbedrijf heeft geëxploiteerd. Enige tijd geleden heeft initiatiefnemer zijn voormalige kuikenstallen aan het naastgelegen varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 verkocht. Het hergebruik van deze stallen door het varkensbedrijf leidde ertoe dat een reeds aan dit bedrijf verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging van 2.300 m² aan de Hoogstraat door de gemeente Meierijstad kon worden ingetrokken. Dat is inmiddels gebeurd en ook is het bouwblok van het varkensbedrijf aan de nieuwe situatie aangepast via een inmiddels onherroepelijk wijzigingsplan. Uit oogpunt van concentratie van bebouwing en ook anderszins leidde dit tot winst m.b.t. de omgevingskwaliteit. In het nu voorliggende plan wordt geregeld dat de resterende gronden aan Houtsestraat 7-9, met daarop twee voormalige agrarische bedrijfswoningen, de bestemming Wonen krijgen. Daarnaast wordt ten noorden van Houtsestraat 7 in het kader van de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit, zoals opgenomen in de provinciale beleidsregel Omgevingsrecht, een woning toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

De procedure

Het ontwerpwijzigingsplan is op vrijdag 30 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het plan en de bijbehorende stukken hebben daaropvolgend zes weken, tot en met vrijdag 10 februari 2023, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpwijzigingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze aangaande het ontwerpplan kenbaar maken aan het college van Meierijstad.

2. Zienswijzen

De Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 6 februari 2023 een zienswijze ingediend.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen is binnen de termijn ingediend en afkomstig van een belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve in het plan worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

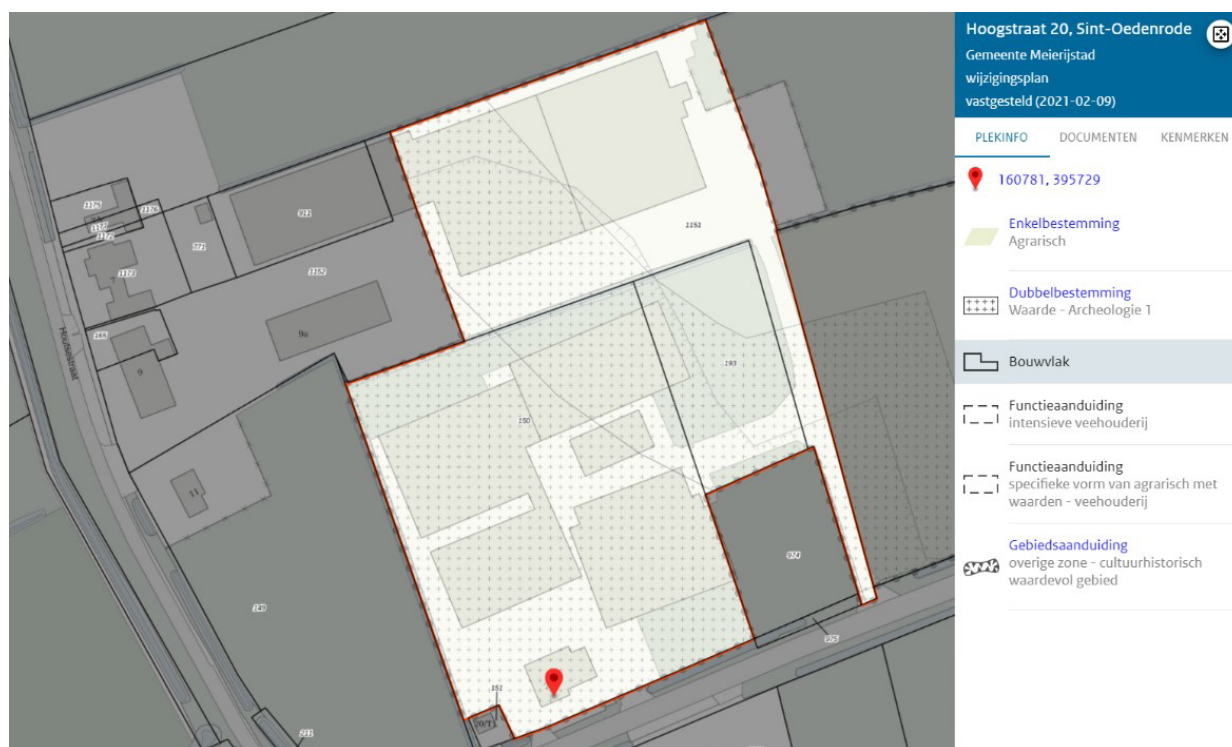
6. Reactie op de zienswijze

Zienswijze provincie Noord-Brabant

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. Daarnaast de kanttekening dat er tamelijk weinig wordt gesloopt.

Beantwoording:

De omgevingsvergunning voor de stal aan de Hoogstraat 20 is wel degelijk ingetrokken, namelijk bij besluit van 31 augustus 2022 met kenmerk 1948398570. Dit besluit is als bijlage opgenomen bij deze nota. Daarnaast is op 9 februari 2021 het wijzigingsplan Hoogstraat 20, Sint-Oedenrode vastgesteld. In dat plan is de overgang van de pluimveestal van Houtsestraat 7-9 naar het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 geregeld. In dat plan is tevens het bouwblok van het varkensbedrijf aangepast aan de nieuwe situatie. De bij de in totaal 3 woningen te handhaven bebouwing strookt met de regels daarvoor in het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Naast de vergunde varkensstal, waarvan de vergunning is ingetrokken, wordt nog een kleine 700 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op basis van het voorliggende plan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding wijzigingsplan Hoogstraat 20, Sint-Oedenrode (onherroepelijk plan)

De locatie van de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte-woning aan de Houtsestraat vindt de provincie niet direct ruimtelijk passend. In de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode (2012)' is de locatie niet gelegen in een bebouwingsconcentratie. Ook is de onderbouwing van de ontwikkelingsrichting van het gebied onvoldoende.

Beantwoording:

In de eerste plaats moeten naar het oordeel van de gemeente het beëindigen van de pluimveehouderij, het afstoten van de voormalige pluimveestal aan het naastgelegen varkensbedrijf, het intrekken van de aan dat bedrijf verleende vergunning voor een nieuwe stal, het aanpassen van het bouwblok van het varkensbedrijf en het thans voorliggende plan als **één samenhangende ontwikkeling** worden gezien.

In dat kader dient als eerste te worden opgemerkt dat de ingebruikname van de voormalige pluimveestal door het varkensbedrijf een ontwikkeling is die **omgevingskwaliteitswinst** genereert. De beschikbare ruimte wordt zorgvuldiger gebruikt, de opstelling van de agrarische bedrijfsbebouwing is compacter geworden, het landschappelijk aanzicht vanaf de Hoogstraat is beter dan ten opzichte van de situatie, zoals die zou zijn geweest met de ingetrokken vergunning en ook is er sprake van minder emissies en een betere situatie qua geurgehinderden. Zie daarvoor de toelichting van het wijzigingsplan voor Hoogstraat 20.

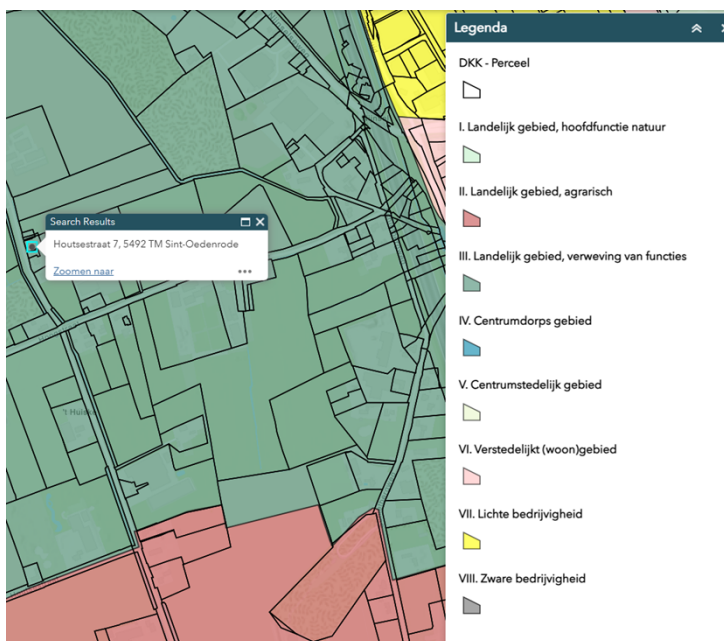
Het Adviesteam Transitie Veehouderij (ATV) van de provincie Noord-Brabant heeft daarnaast op 16 januari 2020 positief geadviseerd op de ontwikkeling.

Anders dan de provinciale zienswijze stelt, kan het overgaan van de voormalige pluimveestal niet worden weggestreept tegen de intrekken van de vergunning voor een nieuwe varkensstal. Rechtsens zou er immers sprake zijn geweest van **zowel een legale pluimveestal als een legale nieuwe varkensstal**. Zuiverder is het om te stellen dat de nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt door het doorhalen van de vergunning voor de varkensstal, zulks uit oogpunt van omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van de ligging van de nieuwe woning het volgende. Door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is in 2012 de beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' opgesteld, waarin zij een aantal bebouwingsconcentraties binnen Sint-Oedenrode als zodanig heeft aangewezen. Inmiddels werkt de gemeente Meierijstad aan een herijking van dit beleid uit 2012. Het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat is in 2012 inderdaad nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. De afgelopen 10+ jaar hebben zich rondom het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat echter de nodige ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de gemeente Meierijstad van mening is dat hier inmiddels wel sprake is van een bebouwingsconcentratie, in de vorm van een bebouwingscluster. In haar notitie 'Herziening bebouwingsconcentratie Sint-Oedenrode' heeft de gemeente Meierijstad de definities van de begrippen 'bebouwingsconcentratie' en 'bebouwingscluster' nader vastgelegd. Deze begripsbepalingen komen overeen met de bepalingen zoals opgenomen door de provincie in haar Interim omgevingsverordening (Iov).

Bij de thans lopende herijking van de Meierijstadse bebouwingsconcentraties is de Hoogstraat, inclusief het onderhavige kruispunt, in beeld als nieuwe bebouwingsconcentratie. Dit past ook in de ontwikkelingsrichting die de gemeente hier voor ogen heeft. Op de **gebiedstypologieënkaart** waar de gemeente mee werkt, ligt de locatie in 'Landelijk Gebied, verweving van functies'. In tegenstelling tot het 'primaair agrarisch gebied' biedt dit

gebiedstype ruimte voorfuncties zoals wonen, niet-agrarische bedrijven en energie. De voorgenomen sloop van 690 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het omzetten van een tweetal agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen met de mogelijkheid voor 350 m² aan statische opslag en de toevoeging van een kwaliteitswoning zijn daarmee ontwikkelingen die passen binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde ontwikkelingsrichting voor het plangebied en haar omgeving. De gebiedstypologie 'Landelijk Gebied, agrarisch' ligt verder naar het zuiden. Alhoewel er rondom Houtsestraat 7 inderdaad nog wat agrarische bedrijven aanwezig zijn, is er beleidsmatig voor gekozen om dit deel van de Houtsestraat/Hoogstraat niet binnen primair agrarisch gebied te brengen. Omschakeling naar Wonen zou prima binnen deze gebiedstypologie passen. Dit strookt ook volledig met de autonome ontwikkeling hier. Zo is nog ná de provinciale zienswijze bijvoorbeeld de iv-functie aan Houtsestraat 8 verdwenen. Houtsestraat 14 is van agrarisch naar niet-agrarisch gegaan. Hoogstraat 27 is van agrarisch naar niet-agrarisch gegaan. Hetzelfde geldt voor het gebied Hoogstraat rondom 41/43, en het deel rondom de Schoor. Voor Houtsestraat 16 is een intakeverzoek ontvangen voor omschakeling. De voorliggende ontwikkeling aan Houtsestraat 7-9 kan de (gewenste) ontwikkeling naar een meer op Wonen in een gemengde plattelandseconomie gericht gebied katalyseren. Ten slotte merken wij volledigheidshalve nog op dat ter plaatse van de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Afbeelding: uitsnede gemeentelijke kaart met gebiedstypologieën (behorend bij Omgevingsvisie)

Wij vragen u 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.

Beantwoording:

De onderbouwing wordt nader gemotiveerd en uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden geborgd in de planregels d.m.v. een voorwaardelijke verplichting.

7. Staat van wijzigingen

N.B. In dit overzicht staan inhoudelijke aanvullingen/correcties opgesomd. Tekstuele verduidelijkingen zijn niet aangegeven.

Ten aanzien van de Toelichting

1. Gelet op het feit dat er geen Ruimte-voor-Ruimtetitels meer voorhanden zijn, wordt de toelichting zodanig herschreven dat duidelijk wordt dat het ten aanzien van de nieuwe woning gaat om een woning die wordt toegevoegd in het kader van Maatwerk omgevingskwaliteit. In dat kader wordt ook de ingevulde rekenmodule m.b.t. dit onderwerp toegevoegd.
2. Daar waar nodig worden teksten geactualiseerd.
3. De AERIUS berekeningen worden geactualiseerd.

Ten aanzien van de Regels

1. De bijlage inzake landschappelijke inpassing wordt nader gemotiveerd.
2. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden geborgd in de planregels d.m.v. een voorwaardelijke verplichting.
3. Gelet op het feit dat er geen Ruimte-voor-Ruimtetitels meer voorhanden zijn, worden de regels voor zover nodig daarop aangepast.

Ten aanzien van de Verbeelding

1. Gelet op het feit dat er geen Ruimte-voor-Ruimtetitels meer voorhanden zijn, wordt de verbeelding voor zover nodig daarop aangepast.