

# Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan  
Steeuwichtweg 7-9, Uden

Gemeente Maashorst  
Geanonimiseerd

Maashorst, augustus 2024

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Steeuwichtweg 7-9, Uden' heeft ingevolge artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22-12-2023 gedurende een periode van zes weken (tot 01-02-2024) ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Beide zienswijzen zijn beoordeeld. Hierna worden de zienswijzen weergegeven en beantwoord.

## Beantwoording Zienswijze

### Indiener zienwijze 1:

#### **Samenvatting**

Op 19 januari 2024 ontving de gemeente Maashorst een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Steeuwichtweg 7-9, Uden'. De zienswijze gaat in op de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woning op het zuidelijke woonperceel van het plangebied. Deze woning zou volgens indiener het aanzicht en de natuurbeleving belemmeren. De indiener is van mening dat de natuurbeleving door een 'paar struikjes' op de grens van het natuurgebied en het perceel onvoldoende afscheiding biedt voor de omwonende(n), recreanten en de toekomstige bewoners. Daaropvolgend geeft de indiener aan dat beide perceelsgrenzen niet loodrecht op de Steeuwichtweg gepositioneerd zijn, wat maakt dat sprake is van een ander aanzicht dan het tot op heden had. Dit doet volgens de indiener afbreuk aan de oorspronkelijk bedoelde groene kamer. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan de groene kamer intact houdt, maar dat het zuidelijk perceel waarop de ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd wordt een ander aanzicht krijgt. Om de natuurbeleving en het aanzicht te borgen stelt de indiener het volgende voor: (1) *De groenstrook die tussen het ruimte-voor-ruimte perceel en de Steeuwichtweg ligt te verwijderen;* (2) *De groenstrook tussen de percelen (nr. 7-9) te minimaliseren;* (3) *Een brede groenstrook aan te leggen tussen het ruimte-voor-ruimte perceel en het natuurgebied.* (4) *het bouwblok van Steeuwichtweg nr. 9 minder diep op het perceel door te laten lopen.*

#### **Beantwoording**

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Steeuwichtweg 7-9, Uden is onderbouwd hoe de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Indiener is van mening dat de inrichting van het zuidelijke woonperceel onvoldoende aansluiting vindt bij de rest van de omgeving en daarmee afbreuk doet aan de oorspronkelijke bedoelde groene kamer. De Indiener geeft in de zienswijze vier punten aan, hierop volgend is de beantwoording gebaseerd.

#### (1) De groenstrook die tussen het ruimte-voor-ruimte perceel en de Steeuwichtweg ligt te verwijderen;

Het verwijderen van de bestaande groenstrook aan de voorzijde van het ruimte-voor-ruimte perceel is niet optimaal. Deze groenstrook bestaat uit bomen en vormt een groene erfgrens met de Steeuwichtweg. Het is niet duurzaam deze groenstrook te verwijderen of te minimaliseren. Echter is de bestaande groenstrook verloederd. Deze groenstrook zal volgens het inrichtingsplan beheert worden met oog op een natuurlijke uitstaling.

#### (2) De groenstrook tussen de percelen (nr. 7-9) te minimaliseren;

Hetzelfde geldt voor de bestaande groenstrook tussen beide woonpercelen (nr. 7-9). Het minimaliseren of verwijderen van deze groenstrook is niet duurzaam.

#### (3) Een brede groenstrook aan te leggen tussen het ruimte-voor-ruimte perceel en het natuurgebied;

De gemeente komt indiener tegemoet in de aanleg van een brede groenstrook tussen de natuurweide en het zuidelijke woonperceel om de ruimte-voor-ruimte woning af te scheiden van het natuurgebied. Dit om de natuurbeleving te borgen. Met de brede groenstrook is er voldoende groeiruimte voor bomen of struweel aan de rand. Dit sluit het beste aan bij de bestaande landschappelijke structuren. Het aanzicht vanuit het natuurgebied op de ruimte-voor-ruimte woning blijft daarmee beperkt. Het achterstallig beheer wordt aangepakt en de groenstrook wordt ordentelijk verbeterd. De gemeente stelt de indiener in het gelijk dat het aanzicht aan de zuidzijde van het perceel verder afgescheiden moet worden. Dit kan worden voldaan met het beplanten van bosplantsoen (gelaagde beplanting) bestaande uit bomen en/of struweel.

#### (4) het bouwblok van Steeuwichtweg nr. 9 minder diep op het perceel door te laten lopen;

Het ondieper maken van het zuidelijke woonperceel biedt géén garantie voor het verbeteren van het aanzicht. Dit heeft te maken met het vergunningvrij bouwen. Het ondieper maken van het perceel sluit de mogelijkheid tot het oprichten van bijbehorende bouwwerken of bijgebouwen niet uit.

Initiatiefnemer zal op verzoek van de gemeente het reeds ingediende inrichtingsplan en memo (toelichting) nader uitwerken en als bijlage van het bestemmingsplan op te laten nemen. Het inrichtingsplan is in het ontwerpplan al grotendeels verbeterd. De memo wordt verder aangescherpt. Door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen wordt het inrichtingsplan met zekerheid geborgd. Het inrichtingsplan borgt de plaatsing van het groen, de keuze van de beplanting en de 'gedachte' van de groene kamer. Om de natuurbeleving van omwonende(n), recreanten en de toekomstige bewoners te borgen worden er aanpassingen gemaakt in het bestemmingsplan.

***Besluit***

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen het nader uitwerken van het reeds ingediende inrichtingsplan met beplantingsplan inclusief memo en het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting.

## **Indiener zienswijze 2:**

### ***Samenvatting***

Op 29 januari 2024 ontving de gemeente Maashorst van de Indiener een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Steeuwichtweg 7-9, Uden. De Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op drie onderdelen strijdig is met de Interim Omgevingsverordening. Deze onderdelen moeten verder onderbouwd worden.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)

De Indiener vraagt zich af of de grootte van de woonbestemming, die met circa 1.000m<sup>2</sup> toeneemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wenselijk is voor het gebied. Dit komt neer op een totale woonbestemming van circa 6.000m<sup>2</sup>. De Indiener is van mening dat vanuit het voorgenoemde oogpunt de concentratie van de bebouwing in het gedrang komen. De Indiener vraagt zich af of 'in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik' gekeken moet worden of deze uitbreiding van 1.000m<sup>2</sup> passend is binnen het gebied. Mede aangezien het perceel gelegen is binnen de Groenblauwe mantel.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 3.9 IOV)

Bij de berekening voor de kwaliteitsverbetering valt de Indiener op dat de gronden met de bestemming 'Natuur' daarin zijn opgenomen en worden afgewaardeerd. Dit is alleen aan de orde als het NNB-waardige natuur betreft. De Indiener geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen inrichtingsplan is opgenomen of een voorwaardelijke verplichting is gesteld die de inrichting van de natuurbestemming regelt. Er is geen sprake van een inrichting met NNB-waardige natuur en daarmee kan de afwaardering niet meegenomen worden als kwaliteitsverbetering. Er geldt voor de verruiming van de woonbestemming een tegenprestatie, de zogenoemde categorie 3 ontwikkeling. De huidige VAB-woning heeft een omvang van 1.960m<sup>2</sup> en hoeft niet gecompenseerd te worden. Bij de berekening wordt tevens de grond afgewaardeerd waar het bestaande landschapselement is gelegen. Omdat het de bestaande inpassing betreft, die ook nog binnen het Agrarisch gebied met natuurwaarden en landschappelijke waarden, is het meenemen van de afwaardering van gronden niet mogelijk.

#### Certificaat ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79 IOV)

Indien een woning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk gemaakt wordt, dient de bewijsvoering hiervan in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen te worden. Dit certificaat ontbreekt in de bijlage van de toelichting.

### ***Beantwoording***

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)

Het noordelijke woonperceel bedraagt c.a. 6.000m<sup>2</sup>. De grootte van dit perceel is voor de initiatiefnemer wenselijk maar niet noodzakelijk. Er wordt gekozen om het noordelijke woonperceel te verkleinen met 1.000m<sup>2</sup>. Hiermee wordt in het kader van artikel 3.6 IOV voldaan aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door het woonperceel te verkleinen sluit het plan beter aan op de groenblauwe mantel. De overloop van de ruimtelijke ontwikkeling naar het natuurgebied wordt geborgd d.m.v. een voorwaardelijke verplichting.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 3.9 IOV)

Voor een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied is het noodzakelijk om een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit of de omgeving te realiseren. Het landschapsinrichtingsplan is hiervoor opgesteld en biedt voldoende onderbouwing. Het aanzicht op de Steeuwichtweg, de groene kamer gedachte en het aangrenzende natuurgebied blijft geborgd. Door het woonperceel met 1.000m<sup>2</sup> te verkleinen is er géén sprake meer van een categorie 3 ontwikkeling. Een berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap hoeft daardoor niet meer te worden gemaakt. Afwaardering van het groen hoeft ook niet meer plaats te vinden. Dit punt is voorgelegd aan de indiener en akkoord bevonden.

#### Certificaat ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79 IOV)

Het certificaat van de ruimte-voor-ruimte woning wordt opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan 'Steeuwichtweg 7-9, Uden'.

### ***Besluit***

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.