

**Nota van zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan  
Hoogstraat 2 Uden**

**Gemeente Maashorst**

**Maashorst, mei 2023**

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat 2 Uden heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 maart 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna wordt de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

## Zienswijze 1. Provincie Noord-Brabant

De provincie vraagt om twee onderdelen van het planvoornemen nader te onderbouwen en toe te lichten overeenkomstig het gestelde in de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant.

### 1.1 Niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73 IOV)

#### Zienswijze

Voor deze ontwikkeling is het niet voldoende duidelijk en onderbouwd hoe de beoogde activiteiten in de ontwikkelingsrichting van het gebied passen. Dit dient te worden aangevuld.

#### Beantwoording

1. *Er is sprake van een gebiedsgerichte benadering waarbij activiteiten en functies passen in de omgeving*

De herontwikkeling heeft betrekking op het saneren van een intensieve varkenshouderij en hiervoor in de plaats wordt voorzien in de realisatie van een gemengde en maatschappelijk verantwoorde onderneming waarbij diverse activiteiten plaatsvinden zoals een kinderdagverblijf en zorgboerderij en ondersteunende biologische akkerbouwactiviteiten. De Initiatiefnemer heeft het doel om mensen deel te laten nemen in extensieve en biologische landbouwvormen. Hierbij staan educatie en participatie in het landelijk gebied centraal. Het smeermiddel tussen de activiteiten is dat ze allemaal affiniteit hebben met de kleinschalige en extensieve agrarische component, waardoor de uitoefening van de functie op deze locatie in het buitengebied uitstekend wordt ingepast. De ontwikkeling biedt rust en ruimte voor de te ontvangen doelgroepen, geeft een duurzame kijk op extensieve landbouwvormen en legt middels de activiteiten op- en de inrichting van de locatie een koppeling met omgeving en landschap.

Aanvullend op de al in de plantoelichting opgenomen motivering kan extra benadrukt en betrokken worden wat in de omgeving (naburige gemeenten) gebeurt. In Bernheze is er namelijk in die omgeving sprake van 'recreatie' en 'zorg gerelateerde'-omgeving met diverse functies.

2. *Effecten op mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.*

Gemotiveerd in de plantoelichting is dat de ontwikkeling passend is wat betreft deze aspecten. De ontwikkeling leidt niet tot een belemmering van omliggende functies en wel leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Het plan is daarnaast getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en er is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen. Aanvullend zal in de plantoelichting extra worden benadrukt dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor leefbaarheid en leegstand elders. Dit zal worden aangevuld in paragraaf 2.2 'Toekomstige ontwikkeling' en paragraaf 3.1.4 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3. *De vestiging draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De ontwikkeling voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij en het herontwikkelen van de locatie ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering voor de toekomst. Met het saneren wordt overtollige bebouwing gesloopt en is sprake van zorgvuldig ruimte gebruik door de ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaande bouwvlak. Er wordt voorzien in landschappelijke inpassing en maatregelen ter verbetering van de kwaliteit.

#### 4. Overige voorwaarden

Aan de overige voorwaarden uit de verordening wordt (eveneens) voldaan:

- er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

#### 5. *Het bestemmingsplan borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels.*

Er zijn regels geformuleerd over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekende werking en over de specifieke gebruiksactiviteiten. Ook is geregeld dat opslag en stalling binnen gebouwen plaatsvindt. Gemotiveerd is dat de ontwikkeling op de locatie passend is in de omgeving en dat een verplaatsing naar een andere locatie niet aan de orde is.

#### 6. *Er is sprake van een binnen de omgeving passende omvang.*

Met deze ontwikkeling is geen sprake van bedrijvigheid die gevestigd zou kunnen worden op een bedrijventerrein. De ontwikkeling is dusdanig beperkt, locatie gebonden en uniek dat deze uitstekend past. Er is geen sprake van detailhandel, maar van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg. De omvang van de bebouwing bedraagt ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup>. Het totale oppervlakte gebouwen mag niet toenemen. Dit aantal is ver onder de norm van 1 hectare.

Geconcludeerd wordt dat het plan in grote mate in overeenstemming met artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. Ten aanzien van de hiervoor genoemde punten 1 en 2 zal in de plantoelichting nog een aanvulling worden gedaan.

### 1.2 *Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)*

#### Zienswijze

De bestemmingswaarden in de berekening van de kwaliteitsverbetering lijken lager te zijn dan gemiddeld. Daarnaast wordt gevraagd om verduidelijking over de voortuin en de erfinrichting als onderdelen van de kwaliteitsverbetering. Ten slotte wordt aandacht gevraagd voor een robuuste landschappelijke inpassing.

#### Beantwoording

De Kwaliteitsberekening is gebaseerd op de beleidsnotitie 'Uitwerking Landschapsinvesteringsregeling' van de voormalige gemeente Uden. De waarden voor de verschillende onderdelen zijn gebaseerd op deze beldisnotitie. Enkele onderdelen, die minder specifiek zijn omschreven in deze notitie, zijn in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente bepaald op basis van andere reeds vastgestelde plannen.

Conform de genoemde beleidsnotitie mag de landschappelijke inpassing worden meegerekend met de kwaliteitsverbetering.

De in de zienswijze genoemde 'voortuin' is een boomgaard tussen de woning (boerderij) en de Hoogstraat. Zoals op historische kaarten is te zien, lag de woning aan een voormalig zandpad. Dit pad stond haaks op de Hoogstraat en liep ten noorden van de woning. Dit pad is tijdens de ruilverkaveling komen te vervallen, waardoor de woning en het erf zich op enige afstand bevinden van de huidige Hoogstraat. Er is een nieuwe inrit gemaakt naar het achtererf (bedrijfsgedeelte). De 'voortuin' is dus het gedeelte bij de woning (boerderij) tussen het voorhuis en het voormalige zandpad. De ruimte tussen het erf (tuin en verharding) en de Hoogstraat is ingericht als een hoogstamfruitboomgaard met een onderbegroeiing van gras. Deze boomgaard wordt beweide door hobbymatig gehouden vee (wat varkens, pony's en/of schapen).

Dit landschapselement is derhalve opgenomen in een groenbestemming.

Conform de omgevingsvisie zijn onder andere de doelstellingen zoals het behoud van overwegend agrarisch grondgebruik en een karakteristiek, agrarisch open landschap met groene doordring kenmerkend. Er is bewust gekozen voor een compacte erfinrichting met kleinschalige inrichting rondom de boerderij en een meer grootschalige open inrichting daarbuiten. De Leijgraaf wordt begeleid door een flauwe oever, die afgewisseld wordt door singels en bomen. Een bloemrijke rand als overgang van deze zone naar de akker past hier goed bij en vormt een buffer tussen natuur en landbouw. Daarnaast past het open karakter van de akker goed bij de lokale gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Er is geen aanpassing benodigd van het bestemmingsplan en/of de landschappelijk inpassingsplan.

### **Besluit**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan, voor zover het betreft de regels en de verbeelding. Wel wordt de plantoelichting op enkele onderdelen aangevuld.