

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Voortweg 25, Uden

Gemeente Maashorst

Uden, april 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Voortweg 25, Uden, heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 december 2022 tot en met 7 februari 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen die afkomstig is van de Provincie Noord-Brabant.

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



Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

1. De provincie constateert dat het ontwerpbestemmingsplan kort na de provinciale vooroverlegreactie ter inzage is gelegd en dat die reactie niet heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie herhaalt daarom de inhoudelijke opmerkingen en het standpunt dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening.
2. De keuze voor de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. De provincie constateert voorts dat de afwaardering door de bestemming Groen bij de kosten voor de landschappelijke inpassing is opgenomen (Tabel 2). In het plan is verder een retentiesloot opgenomen die noodzakelijk zal zijn om hemelwater te bergen van de verharding. Ten slotte ontbreekt het duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing in de regels bij de kwalitatieve verplichting om de landschappelijke inpassing te borgen.
3. De gemeente heeft een Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden gemaakt die van toepassing is op de locatie. Op basis van deze beleidsnotitie hebben wij geoordeeld dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De provincie kan op hoofdlijnen met dit oordeel instemmen. De provincie mist echter een nadere motivatie van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de beleidsnotitie.
4. In de toelichting is aangegeven dat de boerderij aan de Voortweg 25 een karakteristieke woonboerderij met historische waarden betreft. In het ontwerp is echter nog steeds geen overzicht van de oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie opgenomen. Er is alleen een advies van de monumentencommissie van een bladzijde opgenomen. Hieruit blijkt dat er wijzigingen in gevels en detailleringen zijn aangebracht die de commissie zeker te herstellen acht. Als de provincie deze informatie niet krijgt kan er geen oordeel over worden geveld en kan er in principe niet voldaan worden aan de voorwaarde om te mogen splitsen.

Beantwoording

1. In de vooroverlegreactie geeft de provincie aan dat het plan ruimtelijk voorstelbaar is maar nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Met de inwerkingtreding van de Interim omgevingsverordening is de toepassing van Ruimte voor Ruimte beperkt ten opzichte van de voorgaande Interim omgevingsverordening van 1 oktober 2019. In principe houdt de provincie vast aan de uiterste datum van 1 januari 2023. Voor onderhavig plan kan echter de oude Ruimte-voor-Ruimte-regeling toegepast worden. Daarbij dient wel voortvarend een ontwerpbestemmingsplan in procedure te worden gebracht en te worden gezorgd voor vaststelling voor 1 juli 2023 waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd zijn in artikel 4 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Volgens de afspraken met de provincie hebben wij het ontwerpbestemmingsplan

ter inzage gelegd voor 1 januari 2023 en zal de vaststelling worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 8 juni 2023.

2. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen waar de soorten, plantomvang, lengtes en breedtes van de beplanting in zijn weergegeven. In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd (in artikel 5.6) zodat de realisatie en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan geborgd wordt. In bijlage 3 bij de toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen vanuit een landschappelijke visie op het gebied.

De afwaardering door de plaatsing van de enkelbestemming 'Groen' is verwijderd uit tabel 2 en toegevoegd in tabel 1. Tevens zijn de plankosten verwijderd uit de kwaliteitsberekening.

De afwaardering voor het plaatsen van de retentievoorziening is verwijderd uit de kwaliteitsberekening.

In artikel 5.6 van de regels van het bestemmingsplan is het volgende opgenomen: 'Het gebruik conform de bestemming "Wonen" is uitsluitend toegestaan mits binnen 2 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing zoals beschreven in de bijlage bij de regels is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.'

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De winst in het bebouwingscluster valt met name te behalen in het verwijderen van de stallen en de invulling van het zoekgebied voor een ontwikkeling naar wonen. Hoewel er in de omgeving verschillende langgevelboerderijen liggen, is in de beleidsnotitie niets specifiek opgenomen over stedenbouwkundige verlangens in de vorm van langgevelboerderijen binnen deze bebouwingsconcentratie, laat staan in het hart van het cluster. Daarnaast liggen er in de omgeving ook veel vrijstaande woningen, zie de afbeeldingen die als bijlage onderaan dit bestand zijn toegevoegd. Er is bewust voor gekozen om rond de kruising te voorzien in nieuwe woningen. Dit sluit aan bij de historische situering van woningen rond kruisingen en splitsingen van wegen. De woningen zullen los van de kruising geplaatst worden met een groenstrook net zoals de woning aan de andere zijde van de kruising. Qua bouwstijl wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing in de straat/omgeving. In het straatbeeld is een afwisseling van oude boerderijen en nieuwe vrijstaande woningen. Deze vrijstaande woningen hebben wel een landelijk karakter. De woningen die gebouwd gaan worden, zullen ook worden voorzien van een landelijk karakter en de bestaande langgevelboerderij blijft behouden. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij het bestaande straatbeeld en wordt het bestaande straatbeeld zelfs versterkt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aan het bestemmingsplan is een bijlage toegevoegd (bijlage 11) waarin de oorspronkelijke, de huidige en de beoogde situatie van het gebouw is weergegeven. Bovendien is op 4 april 2023 opdracht gegeven aan Monumentenhuis Brabant om alsnog een redengevende omschrijving op te stellen voor de te splitsen boerderij. De rapportage is op 17 april 2023 ontvangen en



wordt voorgelegd aan de Monumentencommissie. Ook deze rapportage is toegevoegd aan de planregels (bijlage 4).
Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan op de volgende punten:

1. In artikel 5.6 van de regels van het bestemmingsplan is het volgende opgenomen: 'Het gebruik conform de bestemming "Wonen" is uitsluitend toegestaan mits binnen 2 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing zoals beschreven in de bijlage bij de regels is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.'
2. De afwaardering door de plaatsing van de enkelbestemming 'Groen' is verwijderd uit tabel 2 en toegevoegd in tabel 1. Tevens zijn de plankosten verwijderd uit de kwaliteitsberekening.
3. De afwaardering voor het plaatsen van de retentievoorziening is verwijderd uit de kwaliteitsberekening.
4. Aan de toelichting is bijlage 11 toegevoegd (situatie van het gebouw) en aan de regels is bijlage 4 toegevoegd (redengevende omschrijving).

Bijlage 1: Foto's vrijstaande woningen in de omgeving



h





h



