LAND VAN KIEN
STREEKPARK KIENEHOEF

INGEKOMEN
25 JAN 2024

Ingekomen
Nr. Afd.
26 JAN 2024

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Sint-Oedenrode, 24 januari 2023

Betreft: zienwijze 'Ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebied De Kienehoef
Identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032023P-ON01

Geachte Gemeenteraad,

Zoals bekend zijn ondergetekende, [redacted], doende met de ontwikkeling van het plan 'Land van Kien' ten zuiden van recreatiepark Kienehoef. Wij hebben kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebied De Kienehoef dat tot en met 31 januari 2024 ter inzage ligt. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding en nieuwe ontwikkelingen voor Camping de Kienehoef, het Paardensportcentrum en het NCC-terrein in Sint-Oedenrode.

Middels deze brief doen wij u een zienwijze toekomen en brengen hierbij gemotiveerd het volgende onder uw aandacht.

**Inleiding**

[redacted] heeft agrarische gronden in bezit gelegen naast het Recreatiegebied en tevens in de omgeving van de Zwembadweg.

Voor een integrale gebiedsontwikkeling en herontwikkeling van Hoeve Arbeidslust en van onze gronden hebben wij een visie uitgewerkt, genaamd 'Ontwikkelvisie Hoeve Arbeidslust & Land van Kien april 2023'. Deze visie is in het voorjaar van 2023 de gemeente Meierijstad en het College van B&W aangeboden, en bij de gemeente aldus bekend.

In voornoemde Ontwikkelvisie Hoeve Arbeidslust & Land van Kien is onder meer opgenomen dat wij op onze locatie woningen (bijzondere woonvormen), zorg- en maatschappelijke en recreatieve functies en activiteiten willen realiseren. Deze ontwikkelingen geven het gebied, de omgeving en Recreatiegebied De Kienehoef een interessante meerwaarde.

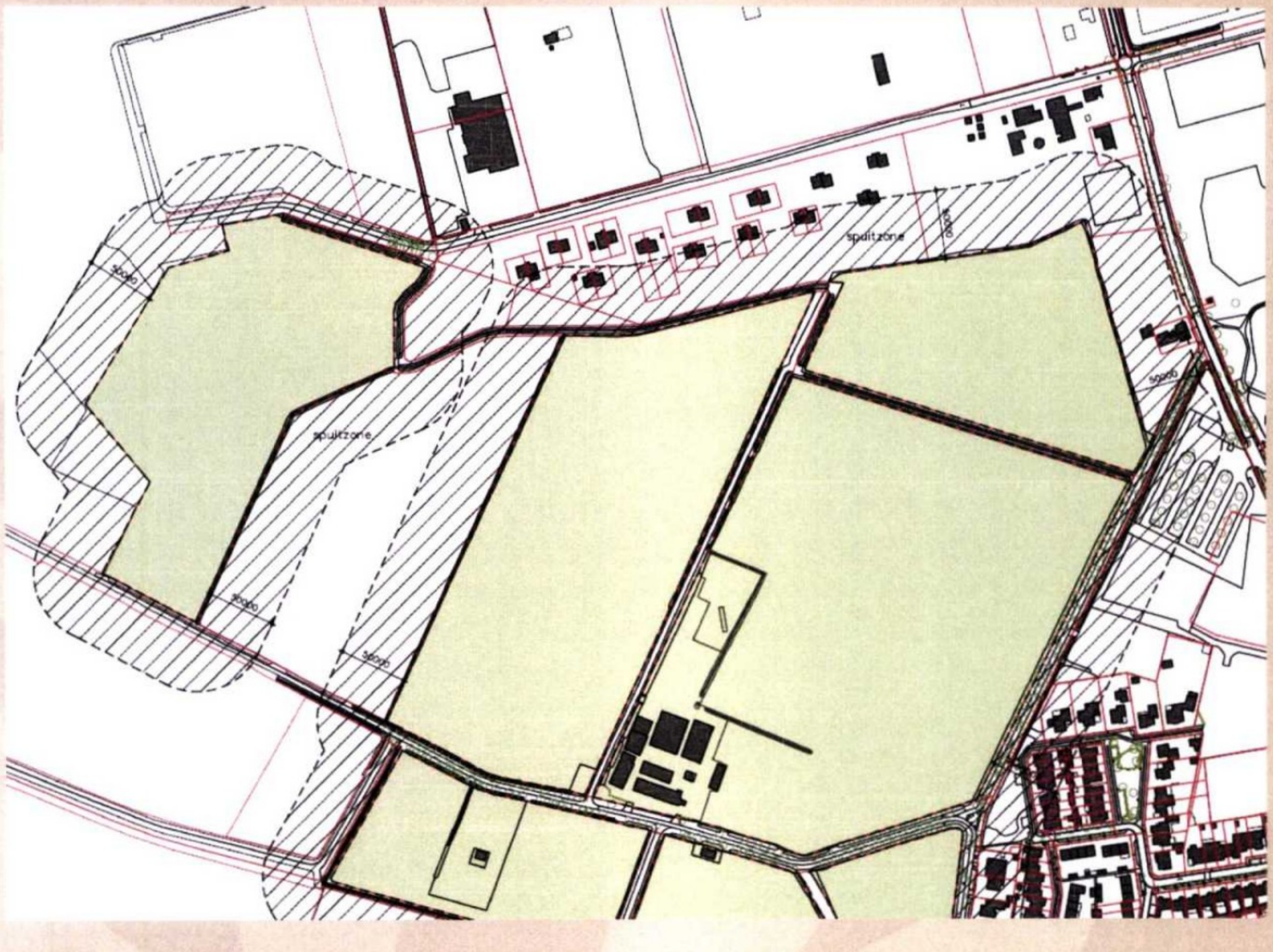
Met (1) de vaststelling van bestemmingsplan bij de Zwembadweg en (2) het Ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Recreatiegebied De Kienehoef wordt een richting ingeslagen voor een totale gebiedsontwikkeling waar wij ook onderdeel van zijn en waarin onze belangen groot zijn.

**Spuitzones in de omgeving van de Zwembadweg**

In paragraaf 4.14 van de Ruimtelijke onderbouwing Zwembadweg 35-37, Sint-Oedenrode staat het volgende:

> *"De agrarische gronden die aan de noordzijde en zuidzijde aan het plangebied grenzen worden niet gebruikt ten behoeve van boomteelt. De gronden aan de zuidzijde worden wel gebruikt ten behoeve van akkerbouw. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook hier gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Met het plan vinden er echter geen wijzigingen ten aanzien van het aspect spuitzones plaats die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.*
>
> **Conclusie**
>
> Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief."

Hierover merken wij nog het volgende op: de gronden die in ons bezit zijn, hebben een agrarische bestemming. Bij de Zwembadweg is wel degelijk sprake van een beperking van onze spuitzone. Wij zullen tegen dit bestemmingsplan geen beroep instellen, omdat wij van mening zijn dat uiteindelijk het totale gebied als integrale ontwikkeling ontwikkeld dient te worden, maar vragen aldus wel extra uw aandacht voor onze positie in deze. In onderstaande kaart is deze spuitzone met een arcering weergeven waarbij onze gronden in groen zijn afgebeeld.




**Spuitzone bij het Recreatiegebied De Kienehoef – beperking gebruiksmogelijkheden**

[redacted] is eigenaar van de gronden ten zuiden van het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebied De Kienehoef. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (en de daarop van toepassing zijnde herzieningen) een agrarische bestemming. Het geldende bestemmingsplan sluit de teelt van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet uit, zoals ook in de hiervoor aangehaalde tekst staat. Dit betekent dat bij plannen op aangrenzende gronden rekening moet worden gehouden met een

spuitzone van 50 meter (zie de afbeelding). Er vinden inderdaad geen wijzigingen plaats maar dat betekent nog niet er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe recreatiewoningen en spuitzones geen belemmering vormen voor het initiatief.

Naar onze mening is met de beoogde intensivering van het recreatiegebied ten zuiden van de Grove Den sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden ten zuiden van het plangebied (groen ingekleurd op de afbeelding). In het Ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebied De Kienehoef wordt het mogelijk gemaakt om op kortere afstand van ons eigendom nieuwe recreatiewoningen te bouwen, waarvoor onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kampeervoorzieningen en recreatiewoningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Omdat kan worden verbleven en overnacht op het terrein is sprake van een verblijfsfunctie en vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende percelen een gezondheidsrisico.

**Herontwikkeling ten zuiden van de Kienehoef**

Het is bij de gemeente Meierijstad bekend dat wij plannen hebben voor de herontwikkeling van de percelen ten zuiden van het recreatiegebied Kienehoef. Zolang over het overkoepelend plan Land van Kien geen duidelijkheid bestaat, willen wij niet worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden op onze agrarische percelen door de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies binnen 50 meter van onze gronden. Het is uitdrukkelijk gewenst dat wij voor de (haalbaarheid van de) exploitatie van onze agrarische percelen uit kunnen blijven gaan van de maximale planologische mogelijkheden.

In dat kader vragen wij u om beter te motiveren dat het woon- en leefklimaat niet negatief wordt beïnvloed door het gebruik van bestrijdingsmiddelen op onze gronden. Of in de plannen rekening te houden met het - op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane - gebruik van bestrijdingsmiddelen op onze agrarische percelen.

Tot slot zou het de ontwikkeling op de Kienehoef helpen als de gemeenteraad aangeeft dat zij de nieuwe ontwikkelingen als positief beoordelen en zich bereid tonen te zijner tijd medewerking te verlenen aan de planologische procedure die in de toekomst aan hen wordt voorgelegd.

Graag vernemen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Bezoekadres**
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

**Postadres**
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

**T:** 14 0413
**E:** info@meierijstad.nl
**W:** www.meierijstad.nl
**IBAN:** NL62 BNGH 0285 1701 20

# BEWIJS VAN ONTVANGST

Geachte heer/mevrouw [redacted]

Hierbij bevestigen wij dat u aan de receptie van Meierijstad heeft ingeleverd:

| | |
|---|---|
| DATUM VAN ONTVANGST | 25-01-2024 |
| TER ATTENTIE VAN | Gemeenteraad / Griffie |
| NAAM KLANT EN EVENTUEEL KLANTNUMMER | [redacted] / van Kuen |
| ONDERWERP | Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Rec. gebied De Kienehoef |

Afgegeven door:

[redacted]

In ontvangst genomen door:

[redacted]

INGEKOMEN
25 JAN 2024

gemeenteraad
van Meierijstad
postbus 10.001
5460 DA Veghel