NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan
‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode’

College B&W 2 april 2024
Gemeenteraad 23 mei 2024

Inhoud

1. Inleiding 2

2. De procedure 3

3. Zienswijzen 4

4. De ontvankelijkheid 5

5. Leeswijzer 6

6. Reactie op de zienswijze 7

7. Ambtelijke wijzigingen 10

8. Conclusie en advies 11

Bijlagen

- Nadere onderbouwing bebouwingslint
- Huidige situatie
- Certificaat bouwtitel Vresselseweg ongenummerd.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode’ voorziet in herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vresselseweg 79 naar reguliere woonbestemming met sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot gevolg en tevens de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Oude Vresselseweg ong., binnen het vigerende agrarisch bouwvlak behorende bij Vresselseweg 79 te Sint-Oedenrode. De bedrijfswoning Vresselseweg 79 wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten op de Oude Vresselseweg, met gebruikmaking van de bestaande inrit en binnen de contouren van de bestaande fundering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voorzien wordt in een passende herbestemming ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op een passende plek binnen een bebouwingsconcentratie.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 december 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest met de IMRO code NL.IMRO.1948.BGO000BP0132022P-ON01. Gedurende de genoemde termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. *Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, per brief d.d. 6 februari 2023*

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant

Samenvatting:
GS vindt dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. De ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning aan de Oude Vresselseweg ong., aan de achterzijde van het voormalig agrarisch bedrijf, vindt GS niet passen binnen de regels van de Interim omgevingsverordening en het gemeentelijk beleid.

Navolgend wordt ingegaan op de punten welke GS van belang vindt. Daarbij wordt tevens het gemeentelijk standpunt per punt weergegeven:

Ruimte voor Ruimte:
Reactie GS:
GS stelt dat de locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wel is gelegen binnen de door de gemeente aangeduide bebouwingsconcentratie ‘`t Kempke’, maar dat de locatie ruimtelijk niet passend is voor de woning. In de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties zijn zoeklocaties opgenomen voor mogelijk nieuwe bebouwing. De algemene lijn is, zo stelt GS, dat in een bebouwingsconcentratie niet elke plek geschikt is voor een nieuwe woning. De voorgestelde plek zal nader onderzocht moeten worden of deze geschikt is. Alle in de visie aangewezen zoeklocaties liggen aan de linten. GS stelt dat de locatie aan de Oude Vresselseweg niet aan een bebouwingslint is gelegen en vindt de beoogde woning aan te merken als ‘tweedelijnsbebouwing’. Tenslotte merkt GS op dat de voorgestelde ontwikkeling in strijd lijkt te zijn met de gemeentelijke visie, waarvoor geen onderbouwing is gegeven.

Reactie gemeente:
De voorgestelde plek aan de Oude Vresselseweg is inderdaad niet aangewezen als zoeklocatie. Wel is de gemeente van mening dat de Oude Vresselseweg is aan te merken als bebouwingslint. Aan de Oude Vresselseweg is sprake van een aantal reguliere woonbestemmingen, zelfs ook een aantal in de vorm van ‘tweedelijnsbebouwing’: Oude Vresselseweg 6, 8, 8a, 9 en 11 en Planetenlaan 7. In de bijlage bij deze nota van zienswijzen is een nadere onderbouwing opgenomen over de ligging van de locatie binnen de bebouwingsconcentratie. Daarin is tevens een korrelstudie opgenomen waaruit duidelijk het bebouwingslint blijkt. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Oude Vresselseweg ong. is hierop ingetekend, waaruit duidelijk blijkt dat dit een passende plek binnen een bebouwingslint betreft.

Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode bij verlening van principemedewerking reeds aangegeven dat de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning passend is, mits gebouwd wordt binnen de bestaande contouren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Juist met de voorgestelde situering wordt iets verder van de weg gebouwd, in de lijn van de bestaande bebouwing aan het bebouwingslint Oude Vresselseweg. Daaraan wordt met de voorgestelde Ruimte voor Ruimte kavel aan Oude Vresselseweg ong. tegemoet gekomen.

Voormalig melkveebedrijf:

Reactie GS:

Volgens GS is niet duidelijk welke activiteiten in de te behouden 285 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen plaatsvinden aan Vresselseweg 79. GS wijst de gemeente erop dat het toestaan van opslagmogelijkheden voor elders gevestigde bedrijven niet is toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen bij burgerwoningen moet ten dienste staan van de woonfunctie en de omvang moet in redelijke verhouding staan tot de woonfunctie.

Reactie gemeente:

De te behouden 285 m² aan bijgebouwen zullen ten dienste staan van de woonfunctie als hoofdfunctie. Eigenaar van Vresselseweg 79 zal de bebouwing grotendeels gebruiken voor opslag van de eigen bedrijfsvoering, in de vorm van hoveniersbedrijf en voor het overige als reguliere garage. Geen sprake zal zijn van opslag van een elders gevestigd bedrijf. De bebouwing wordt niet verhuurd of ingezet voor derden anderszins. De gemeente Meierijstad is van mening dat de 285 m² te behouden bijgebouwen in verhouding staat tot de woonfunctie ter plaatse.

Landschappelijke inpassing:

Reactie GS:

GS vraagt om een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De keuze voor de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zal dit nader worden onderbouwd. De beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied past binnen de landschappelijke structuur in de omgeving. Inmiddels is een deel van het plangebied aan de Oude Vresselseweg en het daaraan grenzende bosje (eveneens in bezit van initiatiefnemer) gerooid, waarbij niet-levensvatbare bomen en struiken zijn verwijderd. In de bijlage bij deze nota is tevens een aantal foto's opgenomen van de landschappelijke inpassing in de huidige situatie. Het aangrenzende bosje is daarop eveneens te zien. Alle nu nog bestaande beplanting blijft behouden. *Op de foto's is overigens tevens te zien dat de 'te slopen bebouwing' reeds is gesloopt en het te behouden bijgebouw aan Vresselseweg 79 netjes is afgewerkt aan de achterzijde, aan de zijde van de Oude Vresselseweg ong.. Ten noorden van de beoogde woning is thans een tijdelijke woonunit gesitueerd. Deze wordt verwijderd zodra de beoogde nieuwe woning bewoonbaar is.*

Oplossingsrichting:

Reactie GS:

GS geeft een mogelijke oplossingsrichting mee: mogelijk kan dit plan worden samengevoegd met het plan aan Vresselseweg 77a welke gelijktijdig in procedure is gegaan. Optie die GS meegeeft is om de beide Ruimte voor Ruimte woningen (in de ontwerpen voorzien aan Vresselseweg 77a en Oude Vresselseweg ong.) aan de Vresselseweg te oriënteren.

Reactie gemeente:
Geen gevolg wordt gegeven aan de voorgestelde oplossingsrichting. Aan de Vresselseweg zijn volgens partijen geen mogelijkheden om de beide woningen te oriënteren.

Bewijsvoering ruimte voor ruimte titels:
Reactie GS:
GS constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan nog geen bewijs is opgenomen van de aankoop van de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

Reactie gemeente:
Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was de bouwtitel nog niet voorhanden. Inmiddels is de bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en is initiatiefnemer dan ook in bezit van het benodigde bewijsstuk.

Conclusie:
Reactie GS:
GS is van mening dat het toevoegen van een woning op de locatie Oude Vresselseweg ong. niet past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, overeenkomstig de gemeentelijke visie op bebouwingsconcentraties. GS verzoekt de gemeente om de genoemde onderdelen van het plan in overeenstemming te brengen met de Interim omgevingsverordening.

Reactie gemeente:
Gemeente Meierijstad is van mening dat de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Oude Vresselseweg ong. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij door de realisatie van de woning binnen de contouren van de bestaande fundering toepassing wordt gegeven aan de in de principemedewerking meegegeven voorwaarden. De locatie is een passende plek binnen het bebouwingslint Oude Vresselseweg, waarbij de woning Oude Vresselseweg 8c een aanvulling betreft op de bestaande woningen Oude Vresselseweg 6, 8 , 8a, 9 en 11 en Planetenlaan 7. Een nadere onderbouwing is gegeven in de in bijlage 1 van deze nota opgenomen bijlagen. Dit zal tevens worden aangevuld in het bestemmingsplan.

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is tevens in eigendom en zal worden overlegd met GS.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen op het plan

8. Conclusie en advies

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft aanleiding tot tekstuele aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan ‘Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode’ en het aanvullen met de Bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Inhoudelijk wijzigt het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijze niet.

Bijlage 1: Nadere onderbouwing bebouwingslint

Al op historische topografische kaarten is het lint aan Oude Vresselseweg duidelijk zichtbaar, met ook de woningen ten noorden van het plangebied welke al rond 1900 aanwezig waren. Navolgend is een aantal uitsneden weergegeven van historische topografische kaarten, waarop duidelijk de groei van de bebouwingsconcentratie in de loop der jaren inzichtelijk is gemaakt. Het plangebied is hierop telkens weergegeven in de rode cirkel.



Figuur 1: Historische topografische kaarten, uitsneden uit 1900, 1950, 1975 en 2020 (Bron: topotijdreis.nl)

Rond het jaar 1900 bestond de omgeving voornamelijk uit de gehuchten ‘Eind’, ‘Hoogstraat’, ‘Wolfswinkel’ en ‘Zwijnsbergen’, waarbij de Oude Vresselseweg de doorgaande weg vormde tussen het ‘Eind’ en ‘Zwijnsbergen’. Door de groei van ‘Hoogstraat’ welke later `t Eigen werd genoemd en nog later zou gaan behoren tot het dorp Breugel, is de Vresselseweg meer een hoofdweg geworden richting het noorden. De Oude Vresselseweg is echter altijd een historisch lint gebleven met daaraan tevens aan weerszijden (woon)bebouwing.

Op navolgende figuur is tevens een korrelstudie weergegeven van de huidige bebouwing in de omgeving. Duidelijk zichtbaar is het bebouwingslint met daaraan de bestaande woningen aan Oude Vresselseweg 6, 8, 8a, 9 en 11 en Planetenlaan 7, waartussen de woning Oude Vresselseweg, thans bekend als 8c, wordt gerealiseerd. Deze beoogde woning is vooruitlopend daarop ook aangegeven in de korrelstudie.



Figuur 2: Huidig bebouwingslint (groen gearceerd) in korrelstudie weergegeven, met de beoogde situatie geprojecteerd

Deze locatie kan dan ook enkel worden gezien als gelegen binnen het historische bebouwingslint, tezamen met de bestaande bebouwing aan de Oude Vresselseweg. Het plangebied is ook altijd al ontsloten geweest op dit lint.

De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning georiënteerd op de Oude Vresselseweg is hiermee een passende ontwikkeling binnen de gemeentelijke gebiedsvisies voor bebouwingsconcentraties.

Bijlage 2: huidige situatie









Bijlage 3: Certificaat bouwtitel Oude Vresselseweg ongenummerd



ruimte voor ruimte

Datum : 15 februari 2023

Certificaatnr : 1107

Locatie: Oude Vresselseweg te Sint Oedenrode gemeente Meierijstad
(kadastraal bekend als Sint Oedenrode sectie L nummer 1344)

Certificaat Bouwtitel

Titelnummer	Percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170725	100%	1

Totaal ingebrachte bouwtitel 1 bouwtitel

Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouwkavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente.

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

Ruimte voor Ruimte II CV - Postbus 79 - 5201 AB - 's-Hertogenbosch
Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een 100% deelneming van de Provincie Noord-Brabant.