NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Goeiendonk 23.

College B&W 19 augustus 2025

Gemeenteraad 18 september 2025

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 3
3. Zienswijzen 3
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijzen 4
7. Ambtelijke wijzigingen 4
8. Conclusie en advies 6

1. Inleiding

Het voornemen bestaat om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naast het exploiteren van de camping wil de initiatiefnemer zich richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten. De voorgenomen bedrijfsvoering bestaat uit de volgende onderdelen:

- Ontwikkeling cq. uitbreiding van de camping en realiseren natuurhuisjes;
- Ondergeschikte agrarische activiteiten in de vorm van het houden van oudhollandse runderen en akkerbouw;
- Hondentrimsalon;
- Ondergeschikte horeca.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Goeiendonk 23’ één zienswijze binnengekomen.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is binnen deze periode binnengekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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 ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

6.1 Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 20 december 2023 een zienswijze ingediend:

Vestiging niet- agrarische functie in het Landelijk gebied
Op grond van artikel 3.73 IOV (Vestiging niet- agrarische functie in Landelijk gebied) moet een vestiging van een niet- agrarische ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierbij moeten de volgende aspecten zijn betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

In de toelichting wordt aangegeven dat de locatie is gelegen binnen ‘Landelijk gebied, verweving van functies’ (gebiedstypologie III). Binnen dit gebiedstype speelt de landbouw een belangrijke rol, maar hierin zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. Dit is erg algemeen beschreven. Kijkend naar het gebied zien wij veelal agrarische bedrijven.

Wij vragen de gemeente nader te onderbouwen op welke manier deze ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Mogelijk is dit gebied in transitie, maar deze beschrijving wordt gemist. Daarnaast vragen wij ons af in welke mate en waarin het toevoegen van omgevingskwaliteit is gelegen. De ontwikkeling bevat geen sloop, maar juist een uitbreiding van bebouwing. Vanuit het beginsel van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik is dit niet wenselijk. Het plan maakt daarnaast 10 recreatiewoningen mogelijk. De onderbouwing dat hier al een recreatieve nevenactiviteit is toegestaan, vinden wij onvoldoende. Kamperen bij de boer is qua ruimtelijke impact een ander verhaal dan een recreatiefunctie als hoofdtak met permanente voorzieningen. Wij vragen de gemeente om de ontwikkelingsrichting nader te onderbouwen en omgevingskwaliteit aan het plan toe te voegen.

Beantwoording: er is een ontwikkelingsrichting voor het gebied toegevoegd aan de stukken. Deze is voorgelegd aan de provincie en zij zijn hiermee akkoord gegaan.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV)
In de toelichting wordt verwezen voor de omgevingskwaliteit naar de landschappelijke inpassing. In zijn algemeenheid merken wij op dat de landschappelijke inpassing vooral bestaat uit erfinrichting en aan de rand van het plangebied bestaand groen. Dit zien wij niet als toe te voegen omgevingskwaliteit. Bovendien is de locatie gelegen in de groenblauwe mantel. Dit gebied strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. Deze aspecten zien wij niet terug in de landschappelijke inpassing.

Daarnaast merken wij op dat er een aantal posten zijn opgenomen in de berekende tegenprestatie, zoals het aanleggen van een infiltratiegreppel, boomkorven, fruitbomen en veerasters. Deze kosten zien wij niet als het toevoegen van omgevingskwaliteit. Wij vragen de gemeente om deze posten niet op te nemen in de berekening. Ook het beheer is opgenomen voor 10 jaar. Volgens het regionale afsprakenkader mag dit voor maximaal 6 jaar.
Daarnaast worden er een aantal m2 afgewaardeerd naar groen voor 1 euro. Deze vertaling moet dan ook daadwerkelijke worden gemaakt in de verbeelding. Dit is nog niet gedaan.

Beantwoording: de berekening en het landschappelijk inpassingsplan zijn aangepast naar aanleiding van deze opmerking. De verbeelding is aangepast. Deze stukken zijn voorgelegd aan de provincie en zij zijn hiermee akkoord gegaan.

Planregels

- Het is voor ons onduidelijk waarom er voor gekozen is om de recreatiewoningen met een aanduiding te regelen en het bouwvlak niet gelegen is ter plaatse van de aanduiding voor de recreatieve woningen.
- Wij vragen de gemeente de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen beter te borgen in de bestemmingsbeschrijving.

Beantwoording: de verbeelding is aangepast naar aanleiding van de eerste opmerking. De planregels zijn aangepast naar aanleiding van de tweede opmerking.

7. Ambtelijke wijzigingen

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was het aspect bodem nog niet akkoord bevonden. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd en naar aanleiding van dit bodemonderzoek is paragraaf 9.3 aangepast.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, Goeiendonk 23. De toelichting is aangevuld met een ontwikkelrichting voor het gebied, de kwaliteitsberekening en de landschappelijke inpassing zijn gewijzigd. De verbeelding is aangepast en de planregels (art. 3.1) zijn aangevuld.

Vanwege bovenstaande wijzigingen dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden.