

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode'

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310106/5218184

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode' ligt tot en met 9 februari 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. Sint-Oedenrode voorziet in het herbestemmen van een agrarisch bedrijf aan de Vresselseweg 79 en het toevoegen van een ruimte voor ruimte-woning aan de achterzijde van het bouwvlak, ontsloten via de Oude Vresselseweg.

Vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden over het plan.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan op onderdelen 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, vinden wij niet passen binnen de regels van de Interim omgevingsverordening en uw gemeentelijk beleid. Hieronder gaan wij hier nader op in.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310106/5218184

Ruimte voor ruimte

De locatie van de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte-woning aan de Oude Vresselseweg ong. vinden wij ruimtelijk niet passend. In de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode (2012)' is de locatie gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Kempke. In deze visie op bebouwingsconcentraties is onder andere het volgende opgenomen:

"Eventuele nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Er dient een analyse gemaakt te worden van de ruimtelijke kwaliteit, de tegenprestatie, het type bebouwingsconcentratie (karakter) en functies in de omgeving. Op basis van die analyse kan een locatiekeuze gemaakt waar nieuwe, niet aan het buitengebied gerelateerde, functies onder voorwaarden (tegenprestatie) gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent niet dat er op een willekeurige plek in een bebouwingsconcentratie een woning of een andere niet aan het buitengebied gebonden functie gerealiseerd kan en mag worden.

...

In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties zijn in de kaartbeelden van de ruimtelijke visie "zoeklocaties voor extra bebouwing" opgenomen. Om het karakter van de bebouwingsconcentratie te waarborgen, is slechts op enkele locaties toevoeging van extra bebouwing toelaatbaar."

In de visie zijn zoeklocaties opgenomen voor nieuwe bebouwing. De algemene lijn is dat in een bebouwingsconcentratie niet elke plek geschikt is voor een nieuwe woning. De plek zal nader moeten worden onderzocht of deze geschikt is. Alle zoeklocaties liggen aan de linten.

Het toevoegen van een ruimte voor ruimte-woning dient te passen in de ontwikkelingsrichting van een gebied. In artikel 3.77 is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310106/5218184

De locatie Oude Vresselseweg ong. ligt niet aan het bebouwingslint (Vresselseweg) en is als tweedelijsbebouwing aan te merken. Op grond van uw visie ligt de locatie ook niet op een zoeklocatie (de blauwe vlakken), maar daarachter. In de toelichting is geen onderbouwing opgenomen die de eigen visie uit 2012 vereist om aan te tonen dat op die plek een nieuwe woning passend zou zijn. De voorgestelde ontwikkeling lijkt in strijd te zijn met uw eigen visie, waarvoor geen onderbouwing is gegeven.

Voormalige melkveehouderij

Het herbestemmen van de voormalige melkveehouderij voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Er wordt gesloopt en er blijft een redelijke oppervlakte aan bijgebouwen over (285 m²). Volgens de toelichting worden de bijgebouwen gebruikt voor het hoveniersbedrijf van de eigenaar. Ter plaatse zullen geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Het is niet duidelijk wat er dan wel wordt gedaan en welke invloed die activiteiten hebben ten opzichte van de omgeving. Tevens wijzen wij u erop dat het toestaan van opslagmogelijkheden voor elders gevestigde bedrijven niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. De oppervlakte aan bijgebouwen bij burgerwoningen moet ten dienste staan van de woonfunctie en de omvang moet in redelijke verhouding staan tot de woonfunctie.

Landschappelijke inpassing

Wij vragen u wel om de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering landschap aan te vullen. De keuze voor de wijze waarop landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. Hiervoor kan gemeentelijk beleid gebruikt worden. Het dient echter logisch en helder te zijn wat de inhoud is van de landschappelijke inpassing. Die dient bovendien te worden geborgd in de regels.

Oplossingsrichting

Wij willen u graag een mogelijke oplossingsrichting meegeven voor het toevoegen van de ruimte voor ruimte-woning. Uw visie geeft aan dat aan de Vresselseweg een zoeklocatie voor nieuwe bebouwing ligt. Binnen deze zoeklocatie liggen de bouwpercelen van Vresselseweg 77 en 79. Voor de Vresselseweg 77 is het ontwerpbestemmingsplan 'Vresselseweg 13 en Vresselseweg 77a' in procedure gebracht. Over dit plan zullen wij gelijktijdig

een zienswijze indienen. Voor de locatie Vresselseweg 77a wordt dezelfde zienswijze ingediend als voor Oude Vresselseweg ong..

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2310106/5218184

Een oplossing zou kunnen zijn om beide plannen in elkaar te voegen. Er is mogelijk ruimte aan de Vresselseweg voor de twee aanwezige voormalige bedrijfswoningen en twee ruimte voor ruimte-woningen op de percelen die bij beide ontwerpbestemmingsplannen zijn betrokken. Er zal dan echter wel samengewerkt dienen te worden tussen de verschillende betrokken partijen. Het gevolg hiervan kan een oplossing zijn waar iedere partij voordeel bij heeft. Een dergelijke oplossing lijkt te passen in uw visie en daarmee in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Bewijsvoering ruimte voor ruimte titels

In het ontwerpbestemmingsplan is geen bewijs opgenomen van de aankoop van de benodigde deel-bouwtitel. Wij verzoeken u om het benodigde certificaat voor deze ruimte voor ruimte-woning voor de vaststelling bij het plan te voegen.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het toevoegen van een woning op de locatie Oude Vresselseweg ong. niet past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, overeenkomstig uw visie op bebouwingsconcentraties. Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.