Provincie Noord-Brabant

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

Gemeenteraad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148'

Datum
30 januari 2024
Ons kenmerk
C2328472/5852623
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
[redacted]
Email
[redacted]
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148' ligt tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148 voorziet in de sanering van circa 20.000m2 aan kassen. Hiervoor in de plaats komen op circa 12.000m2 4 extra woningen te staan. De aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

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 nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen het plan niet voldoet en waar eventueel aanpassing van het plan of een nadere onderbouwing nodig is.

Landschappelijke inpassing
Artikel 3.9 IOV beschrijft dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient aan gelegd, onderhouden en duurzaam in stand worden gehouden en voorzien te zijn van een adequate borging in het plan. Om tot een goed geheel te komen dient sprake te zijn van een vooraf gemaakte landschapsanalyse. Over de mate van de inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap kan gebruik gemaakt worden van verschillende in de regio afgestemde categorieën en daarbij behorende berekeningen. Onderstaand zetten wij onze constateringen uiteen.

Wat ons opvalt bij de fysieke maatregelen is de aandacht voor de erfopzet. Het plan bestaat vooral uit solitaire tuinen en een beperkte gezamenlijke buitenruimte, terwijl deze buitenruimte juist bij een boerenerf de opzet en het uitgangspunt is. Hier dient nog de nodige aandacht aan besteed te worden. In de huidige opzet van de inpassing (visueel en plantechnisch) zien wij een zeer beperkte meerwaarde. Wij zien de inpassing nu voornamelijk als tuininrichting bij de nieuwe woningen in plaats van het erf. Inrichting maakt geen onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Bovendien ontbreekt in de planregels qua borging de toevoeging dat 'onderhoud' ook van toepassing moet zijn.

Ontwikkelingsrichting deels volledig
Op basis van artikel 3.77 IOV zijn wij benieuwd hoe de gemeente aankijkt tegen de *ontwikkelingsrichting* van een gebied. In dit geval weten wij dat u actief in gesprek bent met stoppende ondernemers in dit gebied. Het is een gemis in dit plan dat u nog geen doorkijkt geeft wat de toekomstige ontwikkelingsrichting wordt.

In de toelichting wordt kort aangestipt dat boerenerven veel voorkomen in de omgeving, dit willen wij beamen, maar de toelichting is onvolledig als hier niet op in gegaan wordt in welke vorm en hoe deze ontwikkeling daar dan binnen past. Dat is nu een gemis.

Onvolledige maatwerkregeling
Middels artikel 3.78 zijn de extra woningen mogelijk te maken. Dat de woningen gerealiseerd kunnen worden beamen wij. Echter wel middels de juiste toepassing van de regeling.

We kunnen gezamenlijk constateren dat sprake is van een *aanvaardbare locatie*. Wel oogt de locatie van de woningen vreemd als we kijken naar een boerenerfopzet. Een boerenerf kenmerkt zich als een hoofdgebouw met ondergeschikte andere gebouwen, zowel qua positie als ook omvang. Door de (voormalige mantelzorg) woning te formaliseren naast de huidige bedrijfswoning ontstaat een vreemde ordening op het totale perceel. Dit geldt ook voor het woongebouw aan de achterzijde, parallel aan de weg.

Datum
30 januari 2024
Ons kenmerk
C2328472/5852623

Op basis van de IOV en de bijbehorende Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant dient u de rekenmodule te hanteren zoals online te raadplegen is. U heeft er nu voor gekozen een eigen format te gebruiken. Dat is niet conform het beleid en is derhalve niet transparant en uniform en voldoet dus ook niet aan onze voorwaarden. En wellicht vergeet u mogelijke posten op te voeren.

Onderstaand leest u op welke onderdelen de maatwerkregeling nog niet in overeenstemming is.

1. U rekent voor het achterop het erf gesitueerde woongebouw 1 ruimte voor ruimte titel. Gezien de toegestane inhoud van deze woningen is dit niet conform artikel 6 van de maatwerkregeling. Per wooneenheid dient 1 ruimte voor ruimte titel verkregen te worden. Hoe u dit 'ruimte voor ruimte titel gat' gaat opvullen is aan u. Wij adviseren wel, gezien deze plan procedure fase, om dit vóóraf met ons af te stemmen.

Conclusie
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,



[redacted]
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.