



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148’

College B&W 28 april 2025
Gemeenteraad 26 juni 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	9

1. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen. De uitbreidingsmogelijkheden op de initiatieflocatie zijn beperkt. Het glastuinbouwbedrijf is niet gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied waardoor verdere uitbreiding binnen het plangebied niet wenselijk is. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolger in beeld waaraan het bedrijf overgedragen wordt. Om de hiervoor genoemde redenen is de initiatiefnemer voornemens is om het glastuinbouwbedrijf op de locatie beëindigen en de bestaande glastuinbouwkassen te saneren voor het oprichten van een viertal ruimte-voor-ruimte woningen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, Ollandseweg 148' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze 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. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 30 januari 2024 een zienswijze ingediend;
2. Reclamant 1 heeft per brief van 31 januari 2024 een zienswijze ingediend;
3. Reclamant 2 heeft per brief van 7 februari 2024 een pro-forma zienswijze ingediend, deze is ingetrokken.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen 1 en 2 zijn ontvankelijk zienswijze 3 is vervallen wegens intrekken..

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 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 ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Landschappelijke inpassing

De Provincie concludeert het volgende over 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 de Provincie inziens nog de nodige aandacht aan besteed te worden. In de huidige opzet van de inpassing (visueel en plantechisch) ziet de Provincie nog beperkte meerwaarde. De Provincie ziet 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.

Beantwoording: De zienswijze heeft geleid tot een andere erfopzet en de landschappelijke inpassing is gewijzigd.

In 'bijlage 1 Landschappelijke' is het volgende gewijzigd:

- Door een vierkante basis te pakken wordt de vorm van het boeren erf benadrukt.
- De Fruitboomgaard aan de voorzijde zal bestaan uit diverse hoogstam fruitbomen.
- Midden op het erf komt 1 centrale boom te staan. Zoals vaker vroeger op boeren erven 1 boom stond. Deze boom zorgt voor verkoeling en schaduw op het gezamenlijke erf.
- Aan de westzijde is de groenstructuur verder versterkt.
- Er stond reeds aangegeven dat de bestaande groenstrook verbreed zou worden met hazelaar, gelderse roos, krent, veldesdoorn, etc. Deze strook staat direct aan de perceelsgrens. Er is ervoor gekozen om naast de zichtlijn en op de grens van het erf, een bomenrij te projecteren. Tevens zorgt deze bomenrij voor een duidelijke afbakening van het erf. En wordt de zichtlijn naar achter verder begeleid/ ondersteund.
- De paardenbak is buiten de bomenrij gelegd. Door deze aan de achterzijde te projecten is deze volledig uit het zicht onttrokken vanaf de Ollandseweg.

In bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan is de juiste uitsnede landschappelijke inpassing toegevoegd.

Het borging middels onderhouden van de landschappelijke inpassing is reeds in artikel 4.3.2. opgenomen middels de tekst 'duurzame instandhouding'. Artikel 4.3.2 wordt hierop niet aangepast.

1.2. Ontwikkelrichting

Op basis van artikel 3.77 IOV is de Provincie benieuwd hoe de gemeente aankijkt tegen de ontwikkelingsrichting van een gebied. De Provincie weet dat de gemeente actief in gesprek bent met stoppende ondernemers in dit gebied. Het is in de ogen van de Provincie een gemis in dit plan nog geen doorkijk wordt gegeven wat de toekomstige ontwikkelingsrichting wordt.

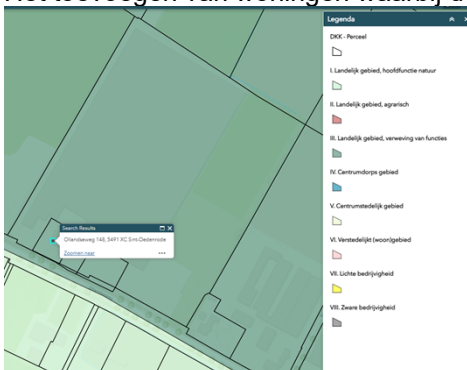
In de toelichting wordt kort aangestipt dat boerenerven veel voorkomen in de omgeving, de Provincie beaamt dit, maar de toelichting is onvolledig als hier niet op in gegaan wordt in welke vorm en hoe deze ontwikkeling daar dan binnen past. Dat is nu een gemis.

Beantwoording: De Ollandseweg is een bebouwingsconcentratie waar we in het kader van stallenaanpak actief zijn bezig geweest om agrarische functies we te halen. De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Bij het ontbreken van een integrale visie voor ontwikkelrichtingen dient per locatie afgewogen te worden of een ontwikkeling past binnen de koers van het gebied. Houvast hiervoor kan gezocht worden bij de gemeentelijke kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied, De Natuur- en Landschapsvisie (concept) alsmede het gemeentelijke beleidsstuk 'Kansen voor Kwaliteit'. Tevens dient te worden gekeken naar onderstaande aspecten uit de Provinciale Omgevingsverordening:

- 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.

Het perceel is gelegen in een gebied met gebiedstypologie 'Landelijk gebied, verweving van functies.

Het toevoegen van woningen waarbij de opzet ia een boerenerf is passend op de locatie.



Bovenstaande beantwoording wordt toegevoegd in de toelichting,

1.3. Maatwerkregeling

Middels artikel 3.78 zijn de extra woningen mogelijk te maken. Dat de woningen gerealiseerd kunnen worden beaamt door de Provincie. Echter wel middels de juiste toepassing van de regeling.

De Provincie constateert dat sprake is van een aanvaardbare locatie. Wel oogt de locatie van de woningen vreemd als gekeken wordt 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.

De provincie vraagt, in het kader van de maatwerkregeling, om voor de berekening het format van de Provincie te gebruiken. Onderstaand is in de ogen van de Provincie nog niet akkoord:

1. Er wordt voor het achterop het erf gesitueerde woongebouw 1 ruimte voor ruimte titel gerekend. 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. Er is nog een 'gat' in de berekening aanwezig. De Provincie adviseert dit nog nader met hen af te stemmen.

Beantwoording: Initiatiefnemer is in bezit van 0,89 RvR titel. Initiatiefnemer heeft verder, door sloop binnen het eigen perceel, 3.11RvR titel. Hiermee zijn er voldoende titels in bezit. Bij de bijlagen van de toelichting wordt de rekenmodule als bijlage toegevoegd.

2. Reclamant 1

2.1. Inperking privacy en woongenot

Middels het plan wordt mogelijk gemaakt om aan de westzijde van het plangebied twee woningen in één bouwvolume (twee-aaneen) op circa 85 meter van het hart van de Ollandseweg te bouwen. Het betreffen de twee grootste woningen in het plan, met ieder een inhoud van 800 m³ én een inpandig bijgebouw van 700 m³ per woning. Daar zowel woningen als bijgebouwen in één massa worden gerealiseerd ontstaat een hoofdvolume van maar liefst 3.000 m³. De keuze voor deze tweedelijns bebouwing zorgt ervoor dat de woongebouwen erg ver het achterliggende landschap binnen dringen.

Naast het feit dat een dergelijk forse bouwmassa afbreuk doet aan het landschap, leidt de gekozen situering van deze bouwmassa in de tweede lijn met name tot een forse inperking van de privacy en het woongenot van cliënt. De woning van client is gelegen op circa 30 meter van de Ollandseweg (eerste lijn), zoals gebruikelijk is in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Doordat in het ontwerp bestemmingsplan wordt gekozen voor de situering van de beoogde woningen in de tweede lijn op 85 meter van de Ollandseweg, kijken de toekomstige bewoners van met name de linker twee-aaneen woning direct op de achtergevel en in de achtertuin van client. Hiermee ontstaat een forse inbreuk op de privacy en het woongenot van client.

Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan gekozen om de tuin van de linker twee-aaneen woning te situeren aan de zijkant van deze woning, aangrenzend aan het woonperceel Ollandseweg 150-152. Hiermee worden de privacy en het woongenot van client nog verder aangetast. Door de tuin van deze nieuwe beoogde woning niet aan de achterkant te situeren maar aan de zijkant, is sprake van een vrij zicht vanuit deze tuin in de achtertuin en op de achtergevel van de woning van cliënt, zoals tevens zichtbaar in figuur 1.

De inbreuk op de privacy alsmede het binnen dringen van bebouwing in het achterliggende landschap, is een voorname reden dat veel gemeenten er voor kiezen tweedelijns bebouwing in het buitengebied te weren. In onderhavig geval is sprake van een zeer groot plangebied, met een frontbreedte aan de Ollandseweg van maar liefst 175 meter. Het plangebied biedt hiermee meer dan voldoende ruimte om de beoogde woningen in het plan 'gewoon' in de eerste lijn op te richten. Met name de keuze voor het niet situeren van de twee-aaneen woningen, met het zeer forse volume van 3.000 m², in de eerste lijn aan de Ollandseweg is onwenselijk en leidt tot een forse inbreuk van de privacy en het woongenot van cliënt. De beoogde twee-aaneen woningen kunnen prima een plek krijgen in (de eerste) lijn met de reeds bestaande woningen in het plangebied (bedrijfswoning en aanleunwoning) aan de Ollandseweg. Hiermee blijft nog steeds een ruime zichtlijn naar het achterliggende landschap behouden.

De (stedenbouwkundige) opzet van het plan is door initiatiefnemer aan cliënt getoond op het moment dat dit plan reeds volledig was uitgewerkt en gereed voor besluitvorming in het college van B&W. Hoewel cliënt begrijpt dat (de voorkeur van) initiatiefnemer leidend is in de door hem gewenste invulling van zijn plannen, was cliënt graag in een eerdere fase betrokken geweest. In dat geval had mogelijk rekening gehouden kunnen worden met de voorkeuren van cliënt met betrekking tot privacy en woongenot c.q. hadden deze voorkeuren in overweging genomen kunnen worden bij de nadere uitwerking van het plan.

Resumerend kan client zich niet vinden in de gekozen (stedenbouwkundige) opzet van het plan en dan met name in de situering van de twee-aaneen woningen in de tweede lijn en de situering van de tuin bij de linker twee-aaneen woning. Het plangebied kent een dermate grote omvang én frontbreedte dat er voldoende alternatieven voor de indeling van het plangebied denkbaar zijn, waarmee de privacy en het woongenot van client op een betere wijze worden gewaarborgd. Client verzoekt dan ook om met betrekking tot deze onderdelen de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan te heroverwegen en cliënt tijdig bij deze heroverweging te betrekken.

Beantwoording: De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Om het privacy aspect te verbeteren is de landschappelijke inpassing en erfopzet gewijzigd. Door te kiezen voor deze gewijzigde een boerenerfconstructie, wordt de bebouwing anders gesitueerd. Er is door de boerenerfconstructie geen sprake van tweedelijns bebouwing. Verder is de paardenbak achter de woning gesitueerd om hinder te beperken.

2.2. Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling in haar omgeving wordt in het plan gekozen om aan de westzijde een knip- en scheerheg (bijv. beukenhaag, hulst of liguster) aan te planten en een kruidenrijk grasland in te zaaien. Beide landschapselementen kennen, op basis van de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) van de provincie Noord-Brabant, een hoogte van circa 1 meter. Vanuit het oogpunt van een groene inpassing van de nieuwe woonpercelen in hun omgeving en het creëren van privacy ten opzichte van het naastgelegen woonperceel van Reclamant, is de keuze voor deze landschapselementen in de ogen van Reclamant zeer onlogisch. Meer hoog opgaande landschapselementen zoals een houtwal of struweelhaag zouden in deze situatie een meer logische en voor Reclamant meer wenselijke keuze zijn.

Reclamant geeft tevens aan dat de beoogde landschappelijke inpassing van het plan c.q. de woningen aan de westzijde met een knip- en scheerheg en een kruidenrijk grasland is door initiatiefnemer niet met Reclamant is besproken. De Reclamant is hiermee niet in de gelegenheid geweest om hierover in de voorontwerp-fase suggesties te doen c.q. overleg te voeren met initiatiefnemer. Reclamant verzoekt dan ook om de gekozen landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plan te heroverwegen en cliënt tijdig bij deze heroverweging te betrekken.

Beantwoording: De bestaande groenstrook direct aan de perceelsgrens wordt verbreed met hazelaar, gelderse roos, krent, veldesdoorn, etc. Naast de zichtlijn en op de grens van het erf wordt een bomenrij gerealiseerd. Deze bomenrij vormt een 2de barrière tussen het perceel van initiatiefnemer en het naburig perceel. Tevens zorgt deze bomenrij voor een duidelijke afbakening van het erf, vergroot het de privacy en wordt de zichtlijn naar achter verder begeleid/ ondersteund.

7. Ambtelijke wijzigingen

Aan de voorzijde van het perceel krijgt een gedeelte van het perceel de bestemming verkeer gezien de aanleg van het fietspad. dit gezien Verder zijn de milieutechnische aspecten uit de onderbouwing zijn nog wat aangevuld c.q. aangescherpt.

Verbeelding:

- Enkelbestemming 'Verkeer – Verhard' is toegevoegd aan de voorzijde van het perceel
- Vormverandering enkelbestemming 'Wonen'
Aangepast naar aanleiding van nieuwe indeling van het boerenerf en situering van de paardenbak.
- Vormverandering enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'
Aangepast naar aanleiding van nieuwe indeling van het boerenerf en situering van de paardenbak.
- Vormverandering functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'
Functieaanduiding ligt op het bouwvlak van de bestaande woning en op het bouwvlak van de bestaande mantelzorgwoning.
- Vormverandering functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'
Functieaanduiding ligt op de nieuwe locatie van het bouwvlak van de nieuwe vrijstaande schuurwoning.
- Vormverandering functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 3'
Functieaanduiding ligt op de nieuwe locatie van het bouwvlak van de nieuwe schuurwoning met twee afzonderlijke woningen.
- 'specifieke vorm van wonen – 4' verwijderd van de verbeelding
Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' ligt op het bouwvlak van de bestaande woning en op het bouwvlak van de bestaande mantelzorgwoning.
- Vormverandering bouwvlak linker bovenkant
Aangepast naar aanleiding van nieuwe indeling van het boerenerf en situering van de paardenbak.
- Vormverandering bouwvlak rechts
Aangepast naar aanleiding van nieuwe situering van de paardenbak.
- Vormverandering maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden – 5'
Aangepast naar aanleiding van nieuwe indeling van het boerenerf en situering van de paardenbak.
- Verplaatsing functieaanduiding 'rijbak'
De rijbak is verplaatst naar de linkerkant van het perceel en is een kwartslag gedraaid.
- Verplaatsing functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – schuilgelegenheid'
- Aangepast naar aanleiding van nieuwe situering van de paardenbak. Is nu gelegen langs de paardenbak.

Regels

- Artikel 5 Verkeer – Verhard is toegevoegd waardoor de nummering is gewijzigd. Artikel 5 luidt als volgt:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde wegen, paden en voorzieningen van openbaar nut;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van

openbaar nut zoals wachthuisjes voor het openbaar vervoer, waarbij geldt dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van palen, (licht)masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - In artikel 6.2.2. wordt verwijderd lid d. Lid d betreft aanduiding '*specifieke vorm van wonen – 4*'.
 - In artikel 6.2.3 wordt toegevoegd lid C. Betreft aanduiding '*specifieke vorm van wonen – schuilgelegenheid*'.

Toelichting

- In de toelichting is de juiste uitsnede van het Landschapsontwikkelingsplan toegevoegd in paragraaf 1.1, paragraaf 2.2. en paragraaf 4.5.
- In paragraaf 4.8 bedrijven en milieuzonering is toegelicht hoe er ten opzichte van de houtzagerij (Ollandseweg 159), hondenkennel (Ollandseweg 142) en pluimveehouderij (Ollandseweg 142) wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.
- In Paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren is de juiste uitsnede situatietekening parkeergelegenheid toegevoegd.
- In Paragraaf 4.13 externe veiligheid is een tabel nader toelichting gegeven op beperkte verantwoording groepsrisico, artikel 12.
- Paragraaf 4.16.2 Er is toegelicht hoe er in de beoogde situatie wordt gewerkt aan de kernadviezen voor kwetsbare gebieden en gebouwen.
- Bijlage 7 is aangevuld.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen van de provincie Noord-Brabant, reclamant en de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148' Zowel de regels, toelichting en op de verbeelding zijn aangepast.