

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Vast te stellen de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Rooise Heide 10 en Schietbergweg ong.";
2. Het bestemmingsplan 'Rooise Heide 10 en Schietbergweg ong.' gewijzigd vast te stellen;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 december 2017

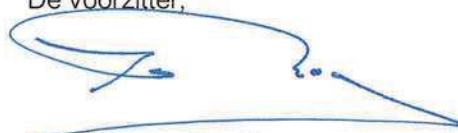
De raad voornoemd,

De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



“Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Rooise Heide 10 en Schietbergweg ong. te Nijnsel”

1. Inleiding
2. Procedure
3. Ontvangen zienswijzen
4. Ontvankelijkheid
5. Inhoud en beantwoording zienswijzen
6. Conclusie en advies

1. Inleiding

In augustus 2014 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Sint-Oedenrode onder de gebruikelijke voorwaarden (zoals ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid, kostenverhaal) ingestemd met de oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen aan de Schietbergweg in relatie tot de sanering van een intensieve veehouderij aan de Rooise Heide 10 en de omzetting van het agrarisch bouwvlak naar de bestemming Wonen. Het onderhavige plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat binnen de geldende bestemmingen de oprichting van nieuwe woningen niet is toegestaan. Evenmin is het gebruik van de bedrijfswoning voor (burger)woondoeleinden toegestaan. Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. Hiervoor is het bestemmingsplan ‘Rooise Heide 10 en Schietbergweg ong.’ opgesteld.

2. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Rooise Heide 10 en Schietbergweg ong.’, en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22 december 2016 ter inzage gelegen op het publieksplein van het gemeentehuis aan het Burgemeester Wernerplein 1 te Sint-Oedenrode. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

3. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ontvangen.

- a) Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- b) Juridisch Adviesbureau Van der Aa namens de heer M.W.J. van Erp, Rooise Heide 6, 5492 TG Sint-Oedenrode.

4. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

5. Inhoud en beantwoording zienswijze

- a) Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt, wordt niet voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling en de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Bij de provincie en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is geen aanvraag bekend met betrekking tot bovengenoemde percelen. Het plan is derhalve in strijd met artikel 7.8, lid 2 van de Verordening.

Reactie

De intensieve veehouderij binnen het plangebied wordt gesaneerd middels deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Inmiddels zijn alle stallen gesloopt en zijn er voldoende milieurechten doorgehaald. Eén bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt direct benut in het plangebied. Aan de voorwaarden – sloop van 1000 m² stalruimte van de varkenshouderij en het doorhalen van 3500 kg fosfaat – wordt ruimschoots voldaan.

Uit de correspondentie van de provincie/ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland blijkt dat is voldaan aan de formaliteiten. Het “Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte” is akkoord bevonden zo blijkt uit de reactie van de provincie. De slooplocatie voldoet daarmee aan de Verordening Ruimte 2014, Veegronden 2016.

Afschriften van de desbetreffende stukken zijn als bijlagen bijgevoegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de oprichting van de tweede woning een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bij de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid wordt het surplus van de slooplocatie aan de Rooise Heide 10 gebruikt in combinatie met de aankoop van de ontbrekende bouwtitel om daarmee te komen tot de tweede bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De toepassing van de wijzigingsregeling is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie en advies

De door de provincie ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b) Juridisch Adviesbureau Van der Aa namens de heer M.W.J. van Erp, Rooise Heide 6, 5492 TG Sint-Oedenrode.
1. Appellant heeft moeite met de beoogde invulling met uiteindelijk twee ruimte voor ruimte woningen aan de Schietbergweg. In de Toelichting is niet aangegeven waarom een woning op de locatie waar nu een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen acceptabel zou zijn.

2. Als de beoogde bebouwing daadwerkelijk wordt gerealiseerd blijft er weinig tot niets over van de zichtrelaties. In het plan is hiermee geen rekening gehouden.
3. Uit het plan blijkt niet of en in hoeverre er rekening is gehouden met de zoeklocatie voor woningbouw die op het perceel van appellant op de hoek Rooise Heide/ Schietbergweg is aangegeven. De tegenover de aangegeven zoeklocatie aanwezige stal, die onderdeel is van de aan de overzijde van de weg gelegen veehouderij, vormt een obstakel.
4. Met de sanering van de intensieve veehouderij Rooise Heide 10 ontstaat er voor appellant meer perspectief voor het gebruik maken van de regeling ruimte voor ruimte. Appellant wenst een woning op te richten op zijn perceel. Er is op zijn eigendom een zoeklocatie aanwezig. De wens is om te komen tot woningbouw meer noordelijk op het perceel, georiënteerd op de Schietbergweg.
5. Volgens appellant zijn er op deze locatie geen milieuproblemen. Naar zijn oordeel ontstaat door het realiseren van de nieuwe bebouwing aansluitend aan de bestaande bebouwing langs de Schietbergweg een zekere mate van concentratie waarvan ook sprake is langs het noordelijk gedeelte van de Schietbergweg. Het perceel wordt volgens appellant voldoende ruim geacht om in combinatie met passende beplanting tot een hoogwaardige, ruim opgezette invulling te komen.

Reactie

Algemeen Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties.

De Herziening van de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties is door de raad in januari 2013 vastgesteld. Deze beleidsnotitie is aan te merken als een beleidsvisie, een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen zogenoemde bebouwingsconcentraties. In deze visie zijn onder meer op basis van een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening 'zoeklocaties voor extra bebouwing' opgenomen. Richtlijnen daarbij zijn onder meer:

- Gebiedskarakteristiek en landschap;
- Waardevolle zichtrelaties en open verbindingen;
- Voorkomen stedelijke wandvorming;
- Relatie met achtergelegen buitengebied moet voelbaar blijven in de vorm van 'vensters' tussen bestaande bebouwing.

De aanduiding zoekgebied betekent dat invulling met woningbouw stedenbouwkundig/landschappelijk in beginsel aanvaardbaar is. Planologische en milieukundige kaders zijn in die notitie niet getoetst. Dit moet gebeuren bij de concrete invulling van Ruimte voor Ruimte-initiatieven.

De locatie voor de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen zoals aangegeven in het nu voorliggende bestemmingsplan, is aangemerkt als een 'zoeklocatie voor extra bebouwing'. Weliswaar wordt de begrenzing van het vlak in geringe mate overschreden voor de – via een wijzigingregeling – op te richten woning maar dit wordt stedenbouwkundig niet als bezwaarlijk gezien. In het kader van de wijzigingsregeling kunnen immers nadere voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van situering/oriëntatie en de vorm/richting en omvang van de woning alsmede de voorgenomen terreininrichting.

Bovendien zijn de opgenomen begrenzings in de beleidsnotitie niet vergelijkbaar met de harde grenzen uit het bestemmingsplan.

Daarnaast is het volgende van belang.

In de Notitie "Uitkomsten onderzoek urgentiegebieden gemeente Sint-Oedenrode" is geconstateerd dat de bedrijven in het voormalige LOG-gebied Hoogstraat waartoe ook Rooise Heide 10 behoort, een belangrijk aandeel hebben in de geurbelasting op de kern Nijnsel. De belasting wordt onder meer veroorzaakt op basis van in het verleden vergunde rechten. Deze kunnen niet zonder meer "afgepakt" / ingeperkt worden.

Om te komen tot verbetering van de geursituatie is een aantal maatregelen opgenomen om ondernemers te stimuleren om de veehouderij (eerder) te beëindigen c.q. over te gaan tot omschakeling. Om hieraan invulling te geven is besloten om meer herontwikkelingsruimte te bieden waardoor voor die gevallen een maatwerkoplossing aan de orde kan zijn. De locatie Rooise Heide 10 is één van de bedrijven in het voormalige LOG-gebied.

Verbetering van de ruimtelijke en milieutechnische kwaliteit.

1. Met een herontwikkeling naar een woonfunctie van Rooise Heide 10 neemt de geurbelasting op de kern Nijnsel af.
2. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
3. Oprichting van woningen op een aanvaardbare plek nabij de slooplocatie.

Naast de kwaliteitsverbetering is er sprake van een sociaal verantwoorde sanering van een intensieve veehouderij.

De geringe overschrijding van de grens van het zoekgebied wordt dan ook ondergeschikt geacht ten opzichte van de sanering van de intensieve veehouderij op de locatie Rooise Heide 10 en de daarmee behaalde milieuwinst voor onder meer de kern Nijnsel.

Ad b, sub 1 en 2

Zie onder "Algemeen Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties."

Ad b, sub 3

Op basis van een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening zijn 'zoeklocaties voor extra bebouwing' opgenomen. De aanduiding zoekgebied betekent dat invulling met woningbouw stedenbouwkundig/landschappelijk in beginsel aanvaardbaar is. Planologische en milieukundige kaders zijn in die notitie niet getoetst. Dit moet gebeuren bij de concrete invulling van Ruimte voor Ruimte-initiatieven.

Ad b, sub 4 en 5

De wens is om te komen tot woningbouw meer noordelijk op het perceel, georiënteerd op de Schietbergweg. Dit betekent dat het zoekgebied wordt gesitueerd nabij de geprojecteerde ruimte voor ruimtewoningen zoals opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Er is op eigendom van appellant een zoeklocatie aanwezig op de hoek Schietbergweg – Rooise Heide. In de voorgestelde zone meer noordelijk op het perceel aan de Schietbergweg, is geen sprake van een zoekgebied.

Het staat appellant vrij om te verzoeken om af te wijken van hetgeen is opgenomen in de beleidsnotitie. Voor de indiening van dergelijke (principe)verzoeken gelden spelregels.

Conclusie en advies

De zienswijze van Juridisch Adviesbureau Van der Aa, ingediend namens de heer M.W.J. van Erp, Rooise Heide 6, 5492 TG Sint-Oedenrode, geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing.

De bestemming agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt in het kader van een passende herbestemming een bestemmingsvlak op maat opgenomen.

In het ontwerp was het bestemmingsvlak Wonen opgenomen waarbinnen nog te slopen bedrijfsbebouwing was opgenomen. De begrenzing wordt aangepast waardoor gronden waarop voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig was buiten de woonbestemming wordt gebracht.

Conclusie en advies.

De omvang van het bestemmingsvlak Wonen van de locatie Rooise Heide 10 wordt ten opzichte van de begrenzing zoals opgenomen in het ontwerp, verkleind.

Aanpassing.

Verkleining bestemmingsvlak Wonen van de locatie Rooise Heide 10.