

“Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Sterrebos 9 – 9a Sint-Oedenrode”

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

1. Inleiding

In de brief van 30 mei 2016 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Sint-Oedenrode onder de gebruikelijke voorwaarden (zoals ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid en kostenverhaal) ingestemd met de planherziening van de agrarische bestemming van de locatie Sterrebos 9 – 9a naar de bestemming Wonen. Binnen die bestemming kunnen, nadat de procedure is doorlopen, twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen (RvR) worden opgericht mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende bepalingen van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De aanwezige woning Sterrebos 9-9a wordt als 1 woning bestemd.

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.

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook vereist. Hiervoor is het bestemmingsplan ‘Sterrebos 9 – 9a, Sint-Oedenrode’ opgesteld.

2. Procedure

Het ontwerp van bestemmingsplan ‘Sterrebos 9-9a, Sint-Oedenrode’ met bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 15 maart 2018 tot en met woensdag 25 april 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Veghel, gedurende openingstijden. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl . Er zijn drie zienswijzen ingediend.

3. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen.

- a) Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, zienwijze ingekomen op 16 april 2018
- b) Reclamant 2, mondelinge zienswijze ingekomen op 12 april 2018
- c) Reclamant 3, zienswijze ingekomen op 24 april 2018

4. Ontvankelijkheid

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

5. Inhoud en beantwoording zienswijze

a) Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS)

Geconstateerd wordt dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de drie 'ruimte-voor-ruimtewoningen' wordt onderbouwd. Tevens blijkt dat er ook geen bouwtitels bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte (ORR) zijn aangekocht. Vooralsnog wordt het plan strijdig geacht met artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plan dient aangevuld te worden met de vereiste bewijsstukken. Het college van GS dringt er op aan het ontwerp-bestemmingsplan op die onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Reactie

Abusievelijk is aangegeven dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de *drie* 'ruimte-voor-ruimtewoningen' wordt onderbouwd. Er is echter sprake van *twee* ruimte-voor-ruimtewoningen die worden gebouwd als tegenprestatie door deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

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. Aan de voorwaarden voor 2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt voldaan. Deze worden direct benut in het plangebied.

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 Noord-Brabant.

Afschriften van de desbetreffende stukken zijn als bijlagen bijgevoegd.

Conclusie en advies.

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

b) Reclamant 2

Reclamant 2 is eigenares van het naastgelegen perceel S 114 ten oosten van de projectlocatie Sterrebos 9 -9a. Zij is niet uitgenodigd voor de omgevingsdialogoog zodat zij haar zienswijze tot nu toe niet heeft kunnen inbrengen.

Inhoud zienswijze:

- 1) Er is sprake van tegenstrijdigheid in het plan. Daar waar een bomenrij wordt voorgesteld mag ook een bijgebouw worden gerealiseerd. Het is het een of het ander;
- 2) Een bijgebouw van 4 meter bij 25 meter is niet ondenkbaar en toegestaan. Dit kan betekenen dat er een muur van 50 meter en 3,5 meter hoog komt op de perceelsgrens;
- 3) Perceel S114 is agrarisch in gebruik. Bezwaar richt zich tegen de aanleg van de bomenrij op de perceelsgrens. Deze zorgt voor schaduwwerking wat een beperking van het gebruik inhoudt;
- 4) Situering van bijgebouwen is mogelijk op de perceelsgrens. Dit leidt ook tot

gebruiksbeperkingen van de landbouwgronden onder meer als gevolg van schaduwwerking;

- 5) Voorts bezwaren tegen de bebouwing in de 2^e lijn waardoor de kenmerkende lintbebouwing wordt doorbroken. Aanbeveling om de achterste woning elders op te richten;
- 6) Verlies van uitzicht en doorzicht door toegelaten situering van gebouwen en de bouwmassa's (tot 9 m bouwhoogte);
- 7) Onduidelijkheid waar ontsluiting van de woningen plaatsvindt;
- 8) Toekomstperspectief van de toekomstige mogelijkheden van het perceel S114 in relatie tot Vlagheide wordt door de oprichting van de woningen beperkt;
- 9) Als gevolg van de aanwezigheid van een paardenmanege op het nabij gelegen perceel is er feitelijk geen plek voor de tweede (achterste) woning. Het ontwerp zoals er dat nu ligt maakt dan ook een krampachtige indruk om het onmogelijke toch mogelijk te maken.

Reactie

Ad 1).

In artikel 4.4.4 van de planregels is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: Ingebruikname van de ruimte voor ruimte woningen is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.

Nu het beplantingsplan verplicht tot het aanbrengen van beplanting nabij de oostelijke plangrens, is oprichting van bebouwing ter plekke niet mogelijk. In verband hiermede wordt aan de oostzijde van het plangebied een zone van 3 m met de bestemming Groen tot de aangrenzende perceelsgrens opgenomen waarbinnen oprichting van bijgebouwen is uitgesloten.

Ad 2).

Zoals aangegeven onder Ad 1) wordt aan de oostzijde van het plangebied een zone van 3 m tot de aangrenzende perceelsgrens opgenomen met de bestemming Groen waarbinnen oprichting van bijgebouwen is uitgesloten.

Ad 3).

Ingevolge artikel 5.42, van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen een bepaalde afstand van de grenslijn van een erf van derden bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.

De in acht te nemen afstand voor bomen bedraagt twee meter, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter.

Ad 4).

Zie onder Ad 1) en Ad 2).

Ad 5).

In de 'gebiedsvisie Sterrebos 9-9A' die als bijlage bij de stukken is gevoegd wordt nader ingegaan op de kenmerken van het gebied en de aanvaardbaarheid van de woningbouw. De locatie is gelegen in een gebied waar transformatie plaatsvindt naar extensievere functies zoals natuur, recreatie en wonen (landgoederen en Ruimte-voor-Ruimte woningen). De beëindiging van de veehouderij-activiteiten en omschakeling naar wonen past hierbij en

draagt bij aan de doelen die worden voorgestaan met het Masterplan 'Vlagheide'. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van het solitair gelegen bebouwingslint en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

De veehouderij-activiteiten op de locatie Sterrebos 9 – 9a worden beëindigd. Hierdoor zal 2.000 m² stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Hiervoor worden 2 ruimte-voor-ruimte bouwkavels gerealiseerd. De twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw worden ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gebouwd en landschappelijk ingepast. Door de twee woningen achter elkaar te situeren (2^e lijn) ontstaat er – als gevolg van de grote oppervlakte te slopen stallen op het perceel – een nieuwe zichtrelatie met het achtergelegen buitengebied.

Om deze zichtrelatie met het achtergelegen gebied te borgen wordt de zone "bijgebouwen uitgesloten" opgenomen ten oosten van de aanwezige woning Sterrebos 9 – 9a.

Het zandpad en de bomenlaan aan de westzijde blijven behouden. De nieuwe woningen zijn gelegen op meer dan 50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 (westzijde).

Ad 6).

Zie onder Ad 5). Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat volledige benutting van het agrarisch bouwvlak zou kunnen leiden tot een veelheid aan oppervlakte aan bebouwing met een toegelaten goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 11 m.

In de beoogde situatie is de toegelaten inhoud van een hoofdgebouw maximaal 900 m³ en 750 m³ voor de bestaande woning. Deze hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak zoals opgenomen binnen het bestemmingsvlak Wonen waarbij de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 7 m.

Ad 7).

De ontsluiting is geprojecteerd tussen de 2 woningen aan de straatzijde. Hierdoor blijft 'ruimte' voor een doorzicht naar het achtergelegen buitengebied. Met de situering van de woningen is hier rekening mee gehouden. Oprichting van bijgebouwen is vanuit het gewenste doorzicht niet gewenst. In verband hiermede zal ter plekke de zone "Bijgebouwen uitgesloten" worden opgenomen.

Ad 8).

Het bedrijf is gelegen binnen het plangebied Vlagheide. Doelstellingen voor dit gebied zijn onder meer: versterken natuur en landschap en bevorderen recreatie. Mede als gevolg van de nabij aanwezige woonbebouwing zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf beperkt. Bovenstaande argumenten zijn mede aanleiding om de oprichting van Ruimte-voor-Ruimte woningen in ruil voor de sanering van de varkenshouderij op deze locatie toe te staan.

De Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling draagt bij aan de genoemde doelstellingen doordat de beperkende factoren vanuit de veehouderij verdwijnen.

Daarnaast is het van belang dat op het perceel S114 enkel agrarisch grondgebruik in de vorm van bodemexploitatie is toegelaten. Op het perceel is geen agrarisch bouwvlak. Er is geen sprake van recreatieve ontwikkelingen op het perceel.

Ad 9).

Het meest nabije bedrijf is de paardenhouderij op Sterrebos 7. Dit bedrijf is gelegen op meer dan 50 meter. Aangezien het betreffende bedrijf in categorie 3.1 van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' valt, geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter voor geur. De twee Ruimte-voor-Ruimte woningen worden op meer dan 50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 gerealiseerd. De overige omliggende bedrijven liggen op meer dan 200 meter van de nieuw te bestemmen woningen. De nieuwe woningen zullen de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet belemmeren en op de locatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

c) Reclamant 3

- 1) Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouw van de woning achter in de kavel. De woning langs het Sterrebos is niet bezwaarlijk. De sanering van de zeugenhouders wordt een goede zaak geacht.
- 2) Gelet op de doorgang van de actie verklaart Reclamant 3 zich dan ook bereid de waarde van dit bouwrecht over te nemen en deze te verplaatsen naar Fitselsteeg 1 waar nut en noodzaak van een woning zeer groot zijn in verband met de bedrijfsvoering van melkveehouderij veggelseweg 33.

Ad 1).

In de 'gebiedsvisie Sterrebos 9-9A' die als bijlage bij de stukken is gevoegd wordt nader ingegaan op de kenmerken van het gebied en de aanvaardbaarheid van de woningbouw. De locatie is gelegen in een gebied waar transformatie plaatsvindt naar extensievere functies zoals natuur, recreatie en wonen (landgoederen en Ruimte-voor-Ruimte woningen). De beëindiging van de veehouderij-activiteiten en omschakeling naar wonen past hierbij en draagt bij aan de doelen die worden voorgestaan met het Masterplan 'Vlagheide'. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van het solitair gelegen bebouwingslint en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

De veehouderij-activiteiten op de locatie Sterrebos 9 – 9a worden beëindigd. Hierdoor zal 2.000 m² stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Hiervoor worden 2 ruimte-voor-ruimte bouwkavels gerealiseerd. De twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw worden ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gebouwd en landschappelijk ingepast. Door de twee woningen achter elkaar te situeren (2e lijn) ontstaat er – als gevolg van de grote oppervlakte te slopen stallen op het perceel – een nieuwe zichtrelatie met het achtergelegen buitengebied.

Om deze zichtrelatie met het achtergelegen gebied te borgen wordt de zone "bijgebouwen uitgesloten" opgenomen ten oosten van de aanwezige woning Sterrebos 9 – 9a.

Het zandpad en de bomenlaan aan de westzijde blijven behouden. De nieuwe woningen zijn gelegen op meer dan 50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 (westzijde).

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat volledige benutting van het agrarisch bouwvlak zou kunnen leiden tot een veelheid aan oppervlakte aan bebouwing met een toegelaten goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 11 m.

In de beoogde situatie is de toegelaten inhoud van een hoofdgebouw maximaal 900 m³ en 750 m³ voor de bestaande woning. Deze hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak zoals opgenomen binnen het bestemmingsvlak Wonen waarbij de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 7 m.

Stedenbouwkundig wordt het plan in de voorgestelde opzet akkoord bevonden.

Ad 2).

Tegen oprichting van de Ruimte-voor-Ruimte woningen op de voorgestelde locatie bestaan geen bezwaren. De ontwikkelingsrechten worden op de locatie Sterrebos 9 – 9a ingezet. Er is geen sprake van overdracht van dit bouwrecht.

6. Ambtshalve aanpassingen

Gebleken is dat een aantal planregels ten overvloede of niet geheel juist is opgenomen.

- Artikel 3.2.1, lid c kan vervallen aangezien oprichten van gebouwen niet mogelijk is binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” omdat er geen bouwvlak is opgenomen voor de gronden met de genoemde bestemming.
- Artikel 3.3.1 wordt gewijzigd van:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijk hoge teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering, waarbij de noodzaak dient te worden aangetoond door middel van een advies van een agrarisch deskundige (AAB).
 - b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

In

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2.8](#) voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor tijdelijk hoge teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering, waarbij de noodzaak dient te worden aangetoond door middel van een advies van een agrarisch deskundige (AAB).
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

7. Conclusie en advies

- a) De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is gegrond. Er is een bewijsstukdossier aangeleverd door initiatiefnemer. Uit het “Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte” blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden.
- b) De zienswijze van Reclamant 2 is deels gegrond en deels ongegrond.
Op de **verbeelding** wordt aan de oostzijde van het plangebied een zone van 3 m met de bestemming Groen opgenomen waarbinnen oprichting van bijgebouwen niet mogelijk is. Voorts wordt de zone ‘Bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen ten oosten van de in de 2^e lijn op te richten woning alsmede ten oosten van de bestaande woning Sterrebos 9 – 9a. Aan de **planregels** wordt de bestemming “Groen” toegevoegd.
- c) De zienswijze van de Reclamant 3 is deels gegrond en deels ongegrond. Zoals hierboven onder b) is opgenomen wordt op de **verbeelding** de zone ‘Bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen ten oosten van de bestaande woning Sterrebos 9 – 9a.

Ambtshalve aanpassing.

Overgaan tot het opnemen van de wijzigingen zoals aangegeven in de ambtshalve aanpassingen zoals vermeld onder 6.