



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan
'Vresselseweg 13 Sint-Oedenrode'

College B&W 30 april 2024
Gemeenteraad 27 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	4
4. De ontvankelijkheid	5
5. Leeswijzer	6
6. Reactie op de zienswijze.....	7
7. Ambtelijke wijzigingen	9
8. Conclusie en advies	10

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Vresselseweg 13 Sint-Oedenrode' voorzag in sanering van de intensieve veehouderijen aan Vresselseweg 13 en 77a te Sint-Oedenrode, met sanering van alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderijen van dien. In samenhang met de sanering werd voorzien in de herbestemming van bedrijfswoning Vresselseweg 13 naar reguliere burgerwoning en tevens de realisatie van twee Ruimte voor Ruimtewoningen: één aan Vresselseweg naast nummer 13 en één aan Vresselseweg 77a. Als gevolg van de zienswijzen komt de locatie Vresselseweg 77a te vervallen, omdat deze locatie niet in aanmerking komt als woningbouwlocatie.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 december 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest met de IMRO code NL.IMRO.1948.BGO000BP0122022P-ON01. Gedurende de genoemde termijn kon een ieder 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. *Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, per brief d.d. 6 februari 2023 met kenmerk C2310105/5217497*

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

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

6. Reactie op de zienswijze

1. Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant

Samenvatting:

GS vindt dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Met name de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning aan Vresselseweg 77a vindt GS niet passen binnen de regels van de Interim omgevingsverordening en het gemeentelijk beleid.

Navolgend wordt ingegaan op de punten welke GS van belang vindt. Daarbij wordt tevens het gemeentelijk standpunt per punt weergegeven:

Vresselseweg 13:

Reactie GS:

GS vindt de herbestemming van veehouderij naar woonbestemming een passende ruimtelijke ontwikkeling. Wel wordt gevraagd om de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan te vullen. De keuze voor de wijze waarop de landschappelijke inpassing wordt ontworpen, dient te worden gemotiveerd vanuit een landschappelijke visie op het gebied. De ligging van de locatie binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied en de groenblauwe mantel dient hierbij te worden betrokken. GS stelt dat deze aspecten in het ontwerpbestemmingsplan nog ontbreken.

Reactie gemeente:

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt hieraan nader aandacht besteed in paragraaf 2.2.1.4 van de toelichting. Nader aandacht wordt besteed aan de ligging van de locatie binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied en de groenblauwe mantel.

Vresselseweg 77a:

Reactie GS:

GS stelt dat de locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wel is gelegen binnen de door de gemeente aangeduide bebouwingsconcentratie 't Kempke', maar dat de locatie ruimtelijk niet passend is voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. In de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties zijn zoeklocaties opgenomen voor mogelijk nieuwe bebouwing. De algemene lijn is, zo stelt GS, dat in een bebouwingsconcentratie niet elke plek geschikt is voor een nieuwe woning. De voorgestelde plek zal nader onderzocht moeten worden of deze geschikt is. Alle in de visie aangewezen zoeklocaties liggen aan de linten. GS stelt dat de locatie aan Vresselseweg 77a niet ligt aan de straat Vresselseweg, maar is meer aan te merken als tweedelijsbebouwing. De voorgestelde ontwikkeling lijkt daarmee in strijd met de gemeentelijke visie, waarvoor geen onderbouwing is aangegeven.

Reactie gemeente:

De voorgestelde plek aan Vresselseweg 77a is inderdaad niet aangewezen als zoeklocatie. In samenspraak met initiatiefnemer en de gemeente is ervoor gekozen om de locatie Vresselseweg 77a uit het bestemmingsplan 'Vresselseweg 13 en 77a te Sint-Oedenrode' te halen. Niet wordt voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel ter plaatse van de locatie Vresselseweg 77a. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Oplossingsrichting:**Reactie GS:**

GS geeft een mogelijke oplossingsrichting mee: mogelijk kan dit plan worden samengevoegd met het plan aan Oude Vresselseweg ong., welke gelijktijdig in procedure is gegaan. Optie die GS meegeeft is om de beide Ruimte voor Ruimte woningen (in de ontwerpen voorzien aan Vresselseweg 77a en Oude Vresselseweg ong.) aan de Vresselseweg te oriënteren.

Reactie gemeente:

Geen gevolg wordt gegeven aan de voorgestelde oplossingsrichting. Aan de Vresselseweg zijn volgens partijen geen mogelijkheden om de beide woningen te oriënteren. De kavel aan Vresselseweg 77a komt daarmee in het geheel te vervallen.

Bewijsvoering ruimte voor ruimte titels:**Reactie GS:**

GS constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan nog geen bewijs is opgenomen van de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte.

Reactie gemeente:

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan waren de bouwtitels nog niet voorhanden. Inmiddels is de intensieve veehouderij aan Vresselseweg 13 gesaneerd in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. daarmee is 1,0 bouwtitel overlegd voor de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse. Het restant bouwtitel welke wordt gegenereerd aan Vresselseweg 13 kan worden verkocht op de particuliere markt.

Conclusie:**Reactie GS:**

GS is van mening dat de beoogde herontwikkeling van de locatie Vresselseweg 13 een passende ontwikkeling betreft, mits aanvulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing. De voorgestelde Ruimte voor Ruimte kavel aan Vresselseweg 77a is volgens GS geen passende ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening. GS verzoekt de gemeente om de genoemde onderdelen van het plan in overeenstemming te brengen met de Interim omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt nader aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de locatie Vresselseweg 13. De locatie Vresselseweg 77a wordt in het geheel uit het bestemmingsplan verwijderd. Niet meer voorzien wordt in een Ruimte voor Ruimte kavel ter plaatse.

De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is tevens in eigendom en zal worden overlegd met GS.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen op het plan.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft aanleiding tot tekstuele aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan 'Vresselseweg 13 en 77a Sint-Oedenrode', het verwijderen van de locatie Vresselseweg 77a uit het bestemmingsplan en het aanvullen met de Bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Inhoudelijk is het bestemmingsplan dan ook op onderdelen gewijzigd. Tegemoet wordt daarmee gekomen aan de ingediende zienswijze.