

Het college van burgemeester en
wethouders van Best
Postbus 50
5680 AB Best

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan 'bestemmingsplan Campus
Westerwind'

Datum

24-maart-2011

Ons kenmerk

C2018747

Uw kenmerk

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het
voorontwerpbestemmingsplan 'bestemmingsplan Campus Westerwind'.

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

2632

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

adanen@brabant.nl

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich
verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid
relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan
Buitengebied 2006 en heeft betrekking op het perceel Hoge Vleutstraat 9, waar het
aanwezige VAB (een voormalig agrarisch bedrijf) wordt herbestemd ten behoeve van een
mix van educatieve en zorgverlenende functies.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 vast in
de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de
Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr), die op 17 december 2010 door Provinciale
Staten is vastgesteld en per 1 maart 2011 in werking is getreden. De Verordening ruimte
vormt het provinciale toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Het onderhavige bestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Groenblauwe Mantel (GBM)

In de toelichting wordt gesteld dat het plangebied in zijn geheel buiten de GBM is
gelegen. Wij constateren dat het perceel naast het VAB daar wel onderdeel van
uitmaakt. Dat betekent dat uitbreiding van het onderhavige bedrijf of vestiging (door

Het provinciehuis is
vanaf het centraal
station bereikbaar met
stadsbus, lijn 61 en 64,
halte Provinciehuis of
met de treintaxi.

vormverandering volgens artikel 4.4.1. van de regels van het bestemmingsplan) in strijd is met art 11.8 Vr.

Datum

24-maart-2011

Ons kenmerk

C2018747

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Het VAB is in artikel 3 van de regels bestemd als “agrarisch verwant bedrijf” in de vorm van een zorg-, educatie- en recreatiehoeve. Volgens de definitie van het begrip “agrarisch verwant bedrijf” in de Verordening ruimte valt een dergelijk bedrijf niet onder deze begripsomschrijving, maar moet het beschouwd worden als een maatschappelijke voorziening omdat het in overwegende mate om een dergelijke functie gaat. Artikel 11.8 van de Vr is op dergelijke bedrijven van toepassing.

Voor dergelijke bedrijven geldt dat deze zijn toegestaan tot maximum 1,5 ha, met dien verstande dat zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Dat betekent dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden en buiten de bebouwing en noodzakelijke verharding een gebiedsbestemming gaat gelden.

Wij adviseren om het zorgvuldig ruimtegebruik inzichtelijk te maken en een adequaat bouwvlak op te nemen.

Het bestemmingsplan staat 2 bedrijfswoningen toe waar momenteel 1 woning aanwezig is. Blijkens de toelichting is sprake van woningsplitsing omdat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Artikel 11.1, lid 3c staat splitsing toe mits sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet duidelijk of het betreffende pand, bijvoorbeeld op grond van de plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst, aangemerkt kan worden als een cultuurhistorisch pand.

Verder constateren wij dat artikel 3.1. twee bedrijfswoningen toestaat en in de regels niet de voorwaarde is opgenomen dat het woningsplitsing betreft. Zonder een dergelijke regeling kan er op het perceel een extra vrijstaande woning worden gebouwd. De regeling is daarmee in strijd met artikel 11, 1, lid 3c.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het Bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling