

Gemeente Best
Postbus 50
5680 AB BEST

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Mosselaarweg 17 Best'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Mosselaarweg 17 Best'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisering van twee ruimte-voor-ruimte kavels ter hoogte van de Mosselaarweg 17 te Best.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging is vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, medio april 2022 in werking getreden. De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

17 mei 2022

Ons kenmerk

C2296705/5075920

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Datum

17 mei 2022

Ons kenmerk

C2296705/5075920

Inhoudelijk standpunt

Met dit plan worden op de saneringslocatie van een veehouderij twee ruimte-voor-ruimtekavels opgericht. Aangezien nog niet aan de voorwaarden hiervoor wordt voldaan hebben wij een aantal opmerkingen. Dit lichten wij hieronder toe.

Ruimte-voor-ruimte

De IOV bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de IOV omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een 'ruimte-voor-ruimtekavel'. Wij constateren dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanzienlijke kwaliteitswinst van de omgevingskwaliteit aangetoond kan worden. Uit onze gegevens blijkt namelijk dat de vereiste bewijsstukken ontbreken. In uw geval heeft de sloop nog niet plaatsgevonden, noch zijn de fosfaatrechten doorgehaald. Bovendien haalt u met de sloop van uw locatie slechts 1 en een gedeeltelijke bouwtitel. Uit onze gegevens blijkt ook dat u het resterende deel van de titel nog niet heeft aangeschaft bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte-voor-ruimte of daarin elders heeft voorzien. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.78 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om het onderdeel van het bestemmingsplan dat nog niet in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.