

Het college van burgemeester
en wethouders Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

Gemeente Gilze en Rijen			
Stuk nr. <u>13ink</u>			
30 SEP. 2013			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	ter beh.	kopie naar
		<u>RO</u>	

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



VERZONDEN 27 SEP. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Horst 62 Gilze'

Datum

27 september 2013

Ons kenmerk

C2127395/3473012

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. Mulders

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 84 80

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jmulders@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Horst 62 Gilze'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwblok naar een woonbestemming, splitsing van de (bedrijfs)woning naar twee woningen en de realisering van twee vrijstaande woningen met bijgebouw. Het plangebied bevindt zich in een bebouwingsconcentratie en is gelegen in "agrarisch gebied", voor een gedeelte tevens in "zoekgebied stedelijke ontwikkeling".

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012. Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013 de wijzigingsverordening 'Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij' vastgesteld, welke op 31 mei 2013 in werking is getreden.

Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als de Verordening ruimte is een herziening in procedure. Beide herzieningen zijn in ontwerp vastgesteld en met ingang van 13 september 2013 ter inzage gelegd.

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening

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

houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

27 september 2013

Ons kenmerk

C2127395/3473012

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Bestemmingswijziging van "bedrijfsbestemming" naar "wonen":

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2. van de Verordening aan de orde is. Over de toepassing van dit artikel is met de regio Midden-Brabant een afsprakenkader vastgesteld. Wij concluderen dat aan deze vereiste kwaliteitsverbetering niet wordt voldaan en dit is dus strijdig met artikel 2.2. van de Verordening.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

De splitsing in meerdere woonfuncties van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is mogelijk mits deze splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1, lid 3, sub b. van de Verordening).

Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder categorie 1 van het afsprakenkader voor de regio Midden-Brabant. Voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen in categorie 1 is geen extra kwaliteitsverbetering vereist in dit geval, omdat met de extra kosten die gemaakt worden om het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bebouwing te behouden en herstellen al voldoende invulling wordt gegeven aan investering in kwaliteitsverbetering.

In de toelichting worden kosten vermeld die gemaakt zullen worden ter behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van deze bebouwing. Dat deze kosten ook zijn meegenomen in de berekening van de investering in de kwaliteitsverbetering ten behoeve van de andere ontwikkelingen (bestemmingswijziging en toevoegen van twee woningen) is niet juist.

Toevoeging van twee woningen en een bijgebouw:

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is op basis van artikel 11.1.a van de Verordening niet toegestaan. Hierop zijn enkele uitzonderingen, waaronder de regeling Ruimte-voor-Ruimte (artikel 11.2 van de Verordening) en de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4 van de Verordening).

Het plangebied bevindt zich in een bebouwingsconcentratie en is gelegen in “agrarisch gebied”, voor een gedeelte tevens in “zoekgebied stedelijke ontwikkeling”.

Datum

27 september 2013

Ons kenmerk

C2127395/3473012

Een nieuwe woning in een bebouwingsconcentratie, niet gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan alleen worden gerealiseerd op basis van artikel 11.2 van de Verordening (Ruimte-voor-Ruimte). In artikel 11.2 en 11.3 van de Verordening is uitgewerkt waar dan al voldaan moet worden.

Een nieuwe woning in een bebouwingsconcentratie gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen kan ook worden gerealiseerd op basis van artikel 11.4 van de Verordening. In artikel 11.4, lid 2, sub c. van de Verordening wordt bepaald dat in dat geval geen inbreuk mag worden gedaan aan de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 11.2. van de Verordening (Ruimte-voor-Ruimte).

De “tegenprestatie” ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2. van de Verordening) die wordt gevraagd voor de bouw van een woning op basis van artikel 11.4 van de Verordening dient vergelijkbaar te zijn met de tegenprestatie die gevraagd wordt voor het oprichten van een woning op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 11.2 van de Verordening). Dit betreft een tegenprestatie van circa € 150.000,- per woning. Hiervan kunnen dan nog wel kosten voor sloop van bebouwing, wegnemen verharding, landschappelijke inpassing etc. worden afgetrokken.

De door de gemeente in de toelichting gemaakte onderbouwing in het kader van artikel 2.2. van de Verordening is in dit kader niet juist en onvoldoende.

Tevens dringen wij er op aan uitvoering van kwaliteitsverbeterende maatregelen zeker te stellen middels bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst.

Planregels:

Artikel 13 van de planregels bevat een omgevingsvergunningstelsel voor mantelzorg. In lid 12 sub. M is opgenomen dat de ontheffing voor mantelzorg kan worden ingetrokken zodra de noodzaak voor mantelzorg niet meer bestaat. Dit is te vrijblijvend. Zodra er geen noodzaak meer is voor mantelzorg dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken.

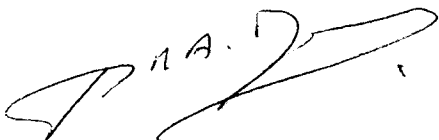
Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in voorontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de verordening. Wij dringen er op aan om het (ontwerp)bestemmingsplan hierop aan te passen.



Wij gaan er van uit dat onze reactie voldoende duidelijk uiteengezet is. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

27 september 2013

Ons kenmerk

C2127395/3473012