

ontvangstbevestiging	
standaard	niet standaard
☒	☐



2012/3634

Afd: RO

Reg. dd: 24-10-2012 enbosch

Ingekomen document 28 12

fax 1070176 15

info@brabant.nl

www.brabant.nl

Bank ING 67.45.60.043

Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Mill en Sint-Hubert
Postbus 39
5450 AA MILL



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Udensedijk 20 en twee ruimte-voor-ruimte woningen Meerenweg'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Udensedijk 20 en twee ruimte-voor-ruimte woningen Meerenweg'.

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 voorontwerp-bestemmingsplan ziet op de omschakeling van een intensieve veehouderij aan de Udensedijk 20 te Mill naar een grond gebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast ziet het plan op de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan de Koestraat/Meerenweg in de kernrandzone van Mill.

2. Provinciale belangen

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten

Datum

22 oktober 2012

Ons kenmerk

C2084963/3292630

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

E.A.L.J.C. van Lieshout

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 83 58

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

evlieshout@brabant.nl

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

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

De Verordening ruimte kent geen specifieke regels over de maximale inhoudsmaat voor (bedrijfs)woningen in het buitengebied. Wij achten het opnemen van een inhoudsmaat van 850 m³ aanvaardbaar. Wij constateren evenwel dat het bestemmingsplan in artikel 3.2.3 een ontwikkelingsmogelijkheid biedt voor het vergroten van bedrijfswoningen naar 850 m³, ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maatvoering van 750 m³, zonder dat daarbij toepassing is gegeven aan artikel 2.2 (en 1.1.5) van de Verordening ruimte. Wij achten artikel 3.2.3. dan ook in strijd met de Verordening ruimte.

Wij constateren dat in de flexibiliteitsbepaling in artikel 4.3.1, dat ondermeer ziet op het vergroten van (burger)woningen, wel een voorwaarde is opgenomen dat ziet op een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2. van de Verordening. De formulering van dat artikel stelt ons inziens de voorwaarde van kwaliteitsverbetering onvoldoende zeker. Wij verzoeken u de redactie van dit artikel aan te passen zodat de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering geldt voor de genoemde afwijkingen.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

De Verordening ruimte 2012 bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening ruimte omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Verder wordt de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' - gezien artikel 11.3 van de verordening - aangemerkt als nadere regels voor 'ruimte-voor-ruimte-kavels'. Wij constateren dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van voornoemde beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de woning wordt onderbouwd. Tevens blijkt ons dat er geen bouwtitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij 'Ruimte-voor-ruimte' (ORR). Gelet hierop bestaat strijdigheid met de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening ruimte 2012.

Datum

22 oktober 2012

Ons kenmerk

C2084963/3292630



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.

Datum

22 oktober 2012

Ons kenmerk

C2084963/3292630

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



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