

Gemeente Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

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 'Buitengebied, herziening Bestseweg 49 en Straten ongenummerd'

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253224/4610002

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp -bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Bestseweg 49 en Straten ongenummerd'. 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 wijziging van de bestemmingen op twee locaties, te weten: Bestseweg 49 te Oirschot en Straten ongenummerd, naast nr. 3 te Oirschot.

Bestseweg 49, Oirschot

Aan de Bestseweg 49 te Oirschot wordt de bestemming 'Agrarisch' (met bouwvlak) met aanduiding 'intensieve veehouderij' gewijzigd naar een bestemming 'Bedrijf' en een bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als bedrijfswoning bij het niet -agrarische bedrijf. De voormalige stallen worden gesloopt en er wordt ten behoeve van de niet agrarische bedrijfsactiviteiten een nieuwe loods opgericht op de plek waar de stallen worden gesloopt. Er vindt daarnaast nieuwbouw van een burgerwoning plaats.

Straten, ongenummerd, naast nr. 3, Oirschot

Aan de Straten ongenummerd, naast nr. 3 te Oirschot wordt de bestemming 'Agrarisch' (er is geen sprake van een bouwperceel) gewijzigd naar 'Wonen' met nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen -ruimte voor ruimte' ten behoeve van de realisatie van een ruimte -voor-ruimte woning.

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253224/ 4610002

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Wij achten de ontwikkeling en, die middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit zeker voorstelbaar, echter wij constateren toch enkele onregelmatigheden ten opzichte van de te beschermen provinciale belangen. Wij merken daarom het volgende op.

Straten ongenummerd, naast nr. 3 te Oirschot

Op het agrarische perceel aan de Straten ongenummerd, naast nr. 3 te Oirschot wordt de realisatie van een ruimte -voor-ruimte woning beoogd. Ter plaatse is volgens de IOV het werkingsgebied 'Landelijk gebied - groenblauwe mantel' van toepassing. Op de locatie is tevens 'Beperking veehouderij' van toepassing. Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van één of meerdere ruimtevoor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Beoordeling

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimtevoor-ruimte woning aan de Straten ongenummerd, naast nr. 3 te Oirschot een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het plan en de realisatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.3 van het bestemmingsplan. Er is bovendien geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Hiermee wordt voldaan aan een aantal belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een ruimte -voor-ruimte woning. Echter wij hebben geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan.

Ruimte voor ruimte titel

Ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

In artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV is aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in verband met de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst een ruimte-voor-ruimte titel wordt aangekocht. Op dit moment is er echter geen ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Wij merken op dat een dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van een dergelijke titel wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV. De vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst ingevolge artikel 3.80 lid 2 IOV kan ook worden bewerkstelligd door beëindiging van de veehouderij aan de Bestestraat 49 te Oirschot. Mocht dat de intentie zijn, het plan geeft daarin niet volledige duidelijkheid, dan wijzen wij u op het volgende. Met de huidige planopzet kan niet worden voldaan aan artikel 3.80 lid 2, sub h IOV. Dit artikel bepaalt namelijk dat een passende herbestemming in ieder geval niet in mag houden dat ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen, die ten dienste stonden van de veehouderij, nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet hierin wel door de nieuwbouw van de loods.

Bestseweg 49, Oirschot

Aan de Bestseweg 49 te Oirschot wordt het agrarische bedrijf beëindigd en is de wens een cateringbedrijf te realiseren. De bedrijfswoning blijft behouden en daarnaast is de wens een nieuwe woning op te richten.

Op de locatie aan de Bestseweg 49 te Oirschot is volgens de IOV het werkingsgebied 'Landelijk gebied-gemengd landelijk gebied' van toepassing. Tevens zijn de aanduidingen 'Beperking veehouderij' en 'verstedelijking afweegbaar' van toepassing.

Vestiging niet-agrarische functie

Gelet op het vorenstaande dient op de locatie aan de Bestseweg 49 te Oirschot de omzetting van de veehouderij naar niet-agrarische bedrijvigheid te worden aangemerkt als VAB-vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een bestaand bouwperceel, zoals vastgelegd in artikel 3.73 IOV. Wij verzoeken u de Toelichting aan te passen en voor wat betreft dit onderdeel van de ontwikkeling toe te spitsen op de bepalingen in artikel 3.73 IOV en de daaruit voortvloeiende verantwoording op te nemen. Daarnaast doen wij de suggestie om de boogde bedrijfsactiviteiten (cateringbedrijf) beter te duiden en af te bakenen in de Regels én op de Verbeelding.

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253224/4610002

Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Ten aanzien van de nieuwbouw van de woning op de locatie aan de Bestseweg 49 te Oirschot merken wij tot slot nog het volgende op. In principe stuit dit op het verbod tot nieuwvestiging. Echter artikel 3.78, lid 1 IOV geeft de mogelijkheid om op gronden waar het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' van toepassing is en sprake is van een bebouwingsconcentratie één of meer woningen op te richten. Wij hebben beoordeeld dat de locatie aan de Bestseweg 49 te Oirschot aan deze bepalingen voldoet. Er is tevens met deze ontwikkeling geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Wel achten wij het zinvol om de onderbouwing in de Toelichting op het vorenstaande nader toe te spitsen en aan te vullen.

Ten aanzien van de voorwaarden genoemd in artikel 3.78, lid 1, sub c IOV hebben wij geconstateerd dat in bijlage 1 bij de toelichting (Berekening kwaliteitsbijdrage) een vast bedrag wordt ingebracht die de waarde van een titel van ruimte-voor ruimte vertegenwoordigd. Artikel 3.78, lid 2 IOV bepaalt inderdaad dat sprake dient te zijn van een met ruimte voor ruimte vergelijkbare bijdrage. Echter het opgenomen bedrag achten wij niet vergelijkbaar met een ruimte-voor-ruimte bijdrage. U dient rekening te houden met een bijdrage van circa € 125.000,-. Bovendien is de bijdrage niet juridisch geborgd.

Ruimte voor ruimte

Uiteraard kunt u ook voor de te realiseren woning aan de Bestseweg 49 te Oirschot gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling, zoals opgenomen in artikel 3.80 IOV. In dat geval geldt echter ook dat de sanering van de gebouwen en de daaraan gekoppelde fosfaatrechten aan de Bestseweg 49 te Oirschot in verband met de bepalingen over de passende herbestemming niet kunnen worden ingebracht als de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit betekent dat ook voor deze woning een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht zou moeten worden.

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253224/4610002

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de IOV aan te passen. Mocht onze brief aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253224/4610002

Provincie Noord-Brabant,



projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.