

Het college van burgemeester
en wethouders van Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Afd.	Afd.	Gemeente Oirschot			Afd.	P&O
OMG	MA	 INGEKOMEN 13 MEI 2013			Ben G	
VERG	MO				AZ	ISC
RO	PUBL				FIN	
RB	BRAND	BURS	RAVO	BLAZON	Afz	
	WERF		GRIFIE			
BU	P&H	SECR	BAW	PROJECT		



VERZONDEN 08 MEI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening
Burgerwalweg 2'

Datum

8 mei 2013

Ons kenmerk

C2117745/3401676

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Burgerwalweg
2'.

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

Planbeschrijving

Het plan beoogt de omzetting van een agrarisch bouwblok naar twee
burgerwoningen. Zowel aan de huidige bedrijfswoning als aan een deel van een
schuur wordt een burgerwoonbestemming toegekend.

Provinciaal beleidskader

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. 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 (Vr) 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.

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



Provinciale belangen

In de Vr 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 (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

8 mei 2013

Ons kenmerk

C2117745/3401676

Thema ecologische hoofdstructuur (EHS)

Artikel 4.4 Vr regelt de bescherming van de attentiegebieden EHS. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan regels dient te bevatten ten aanzien van bepaalde activiteiten. Wij constateren dat planartikel 7 'Waarde - attentiegebied EHS' op een juiste wijze de bescherming van een dergelijk gebied regelt. Evenwel blijkt ons dat planartikel 8 'Waarde - natte natuurparel' ingrepen mogelijk maakt die niet in lijn zijn met de beschermingsregels voor attentiegebieden EHS. Wij noemen planartikel 8.2.1 onder 'b' over verharding oppervlakken en planartikel 8.4.2 onder 'a' over omvang ruimtebeslag. Er bestaat strijdigheid met artikel 4.4 van de Vr.

Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 Vr)

De Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe.

Artikel 11.1, 3^e lid van de Vr onder 'b' bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Wij constateren dat u de schuur als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing karakteriseert en dat deze omwille van het ensemble behouden moet blijven. De directie is van mening dat in het plan evenwel onvoldoende is onderbouwd dat de vestiging van een woonfunctie in de schuur, een daadwerkelijk kwaliteitsverbeterende ingreep betreft die mede is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Artikel 11.1, 4^e lid van de Vr onder 'b' bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits onder meer overtollige bebouwing wordt gesloopt. De directie constateert dat het plan informatie ontbeert in hoeverre voormalige agrarische bebouwing, waaronder een tweede bijgebouw (buiten de te verbouwen schuur), wordt gesloopt. Tevens ontbreekt inzicht in zekerstelling van deze sloop.

In algemene zin attendeert de directie op toepassing van artikel 2.2 Vr indien de omvang van bijgebouwen (bij elk van de woningen) groter is dan 100m². In dit kader wordt verwezen naar de Landschapsinvesteringsregel De Kempen (24 augustus 2012).



De planartikelen 4.2.3 en 4.3.2 bevatten regels in verband met herbouw van woningen. Gelet op de doeleindenomschrijving in planartikel 4.1 onder 'e' (bestemming 'Wonen'), zet u in op het behoud van cultuurhistorische bebouwing. In de planartikelen 4.2.3 en 4.3.2 ontbreekt evenwel een afweging van cultuurhistorische waarden. Hierdoor worden deze naar onze mening niet afdoende beschermd. De directie dringt er op aan om een passende aanduiding op te nemen en herbouwmogelijkheden mede te koppelen aan criteria ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Datum

8 mei 2013

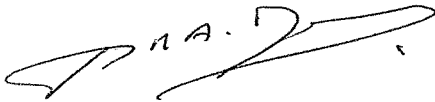
Ons kenmerk

C2117745/3401676

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening 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,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

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

