

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-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging
Termeidesteeg 2'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Termeidesteeg 2'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden' (met bouwvlak) met functieaanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemmingen 'Tuin', 'Agrarisch met waarden- Natuur en landschapswaarden' en 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' wordt daarbij voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', de maatvoeringsaanduiding '2 wooneenheden' en een bouwvlak. Dit ten behoeve van de omzetting van een (voormalige) melkrundveehouderij naar burgerwonen, waarbij de woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

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

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2272677/4821212

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via
www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2272677/4821212

Inhoudelijke standpunt

Op de planlocatie zijn de volgende werkingsgebieden van toepassing:
Attentiezone waterhuishouding, Beperking veehouderij, Natuur Netwerk Brabant (NNB), Stalderingsgebied en Cultuurhistorisch waardevol gebied.

De ontwikkeling houdt mede in dat het bouwperceel wordt verkleind van 8200m² naar 3700 m². De voormalige rundveestal met een omvang van 350 m² wordt gesloopt en 1000 m² verharding en sleufsilo's worden gesaneerd. De gronden die buiten het bouwperceel komen te liggen worden ingezet voor agrarisch natuurbeheer en ingericht als kruiden- en faunarijk grasland. Hiermee draagt het plan positief bij aan enkele provinciale doelen en ambities. Wel hebben wij enkele opmerkingen, welke wij met het oog op de provinciale ruimtelijke belangen, zoals vastgelegd in de IOV, van belang achten te maken.

Landschappelijke inpassing

Het bouwperceel wordt verkleind, de voormalige rundveestal gesloopt en verharding en sleufsilo's worden gesaneerd. De gronden rondom het nieuw te vormen bouwperceel worden ingericht als kruiden- en faunarijk grasland, waarbij bestaande landschapselementen worden geïntegreerd. Met betrekking tot de inrichting van de omliggende gronden geven wij in overweging initiatiefnemer erop te wijzen om ook in formele zin tot realisatie van het NNB over te gaan. Dat kan via de gekozen invulling, maar op basis van Ondernemend Natuurnetwerk Brabant (ONNB). Dit biedt de mogelijkheid om eventuele agrarische activiteiten te combineren met de aanleg en instandhouding van nieuwe natuur. De gronden houden daarbij de bestemming Agrarisch met waarden, maar er wordt wel een kwalitatieve verplichting gevestigd om het terrein in stand te houden.

Daarnaast geven wij, vanwege de ligging in cultuurhistorisch waardevol gebied, in overweging bij de inrichting (meer) rekening te houden met het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het landschap, dan wel de wijze waarop de ontwikkeling daaraan bijdraagt nader te motiveren in de Toelichting.

Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied en het pand staat op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart en komt daarmee in aanmerking voor splitsing zoals vastgelegd in artikel 3.69, sub b IOV.

Gelet op het vorenstaande vragen wij u het plan nader te onderbouwen aan de hand van het aspect cultuurhistorie. Wij vragen u daarbij aan te geven op welke wijze de splitsing bijdraagt aan het behoud en of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand en inzicht te geven in hoe het pand wordt verbouwd en waar de scheiding tussen de twee woonfuncties wordt

aangebracht. Tevens vragen wij u de cultuurhistorische waarden van de bebouwing op de planlocatie in beschrijvende zin nader te motiveren.

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2272677/4821212

Verzoek om herbegrenzing NNB

In de Toelichting van het plan, in paragraaf 3.1 op blz 13, wordt het voornemen benoemd (om GS te verzoeken) om de begrenzing van het NNB, op basis van artikel 3.21 IOV (kleinschalige herbegrenzing), aan te passen.

Een verzoek op basis van dit artikel, met bijbehorende voorwaarden, is echter niet nodig. Er is sprake van een reeds bestaand bouwperceel. Er is dus sprake van bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten, welke in het NNB worden gerespecteerd. Het bouwperceel wordt met dit plan verkleind. Bovendien had op grond van de eerbiedigende werking het bouwperceel niet aangemerkt mogen worden als NNB. Er is dus sprake van een kennelijke onjuistheid.

Gelet hierop achten wij een herbegrenzing op basis van artikel 3.21 IOV niet passend. Wij vragen u om in het ontwerp wijzigingsplan te verzoeken om ambtshalve aanpassing van het NNB op basis van een kennelijke onjuistheid, waarbij het nieuwe bestemmingsvlak voor Wonen uitgangspunt is voor de her te begrenzen NNB. Daarbij wordt wel de herbegrenzingsprocedure, zoals benoemd in artikel 6.2 IOV doorlopen, waarbij de voorgenomen herbegrenzing tegelijkertijd ter inzage ligt met het ontwerp wijzigingsplan, maar dus zonder dat compensatie plaats hoeft te vinden. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden en in het ontwerp bestemmingsplan de Verbeelding en Toelichting hierop aan te passen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de genoemde onderdelen van het wijzigingsplan 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 Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.