

Het college van burgemeester
en wethouders van Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9'

Datum

13 november 2014

Ons kenmerk

C2157513/3691357

Uw kenmerk

-

Geacht college,

Contactpersoon

G.C. (Gaby) Toenbreker

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Heukelom 9'.

Telefoon

(073) 680 82 29

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.

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de toevoeging van een ruimte-voor-ruimte woning en de splitsing van een langgevelboerderij ten behoeve van twee wooneenheden aan Hoog Heukelom 9. Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied.

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 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening 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 algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Ruimte voor ruimte kavels

In artikel 7.8 van onze Verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de nieuwbouw van een of meer woningen, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat zoals in artikel 7.8 van de Verordening is aangegeven.

In ruimtelijk-planologisch opzicht kunnen wij instemmen met de locatie Hoog Heukelom.

Wij constateren echter dat nog niet aan de regels voor nieuwbouw van een ruimte-voor-ruimte woning is voldaan zoals in bovengenoemd artikel is aangegeven. Het is bij ons namelijk niet bekend of er een bouwtitel is aangekocht, dan wel op eigen initiatief sloop van stalruimte heeft plaatsgevonden en milieuwinst (doorhaling van milieurechten) in de zin van artikel 7.8 van de Verordening heeft plaatsgevonden.

De vereiste bewijsstukken die hier inzicht in kunnen bieden ontbreken bij het plan.

Bovendien blijkt niet dat het plan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren in de zin van artikel 7.8 lid 4 sub a van de Verordening.

Niet-agrarische functies.

Het plan voorziet tevens in de splitsing van een langgevelboerderij ten behoeve van twee wooneenheden. Op grond van artikel 7.7 lid 3 sub b van de Verordening bepaalt dat splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gericht moet zijn op het behoud of herstel van deze bebouwing. In het plan (verbeelding en regelgeving) ontbreekt deze voorwaarde. Wij dringen erop aan het plan aan te vullen.

In artikel 3 van het voorontwerpbestemmingsplan zijn onder 3.3. gebruiksregels opgenomen. Tevens is onder artikel 3.4.2 aangegeven onder welke voorwaarden van de gebruiksregels kan worden afgeweken om nevenfuncties toe te staan. Wij constateren dat in tabel 1 onder artikel 3.3 en in artikel 3.4.2 niet is gegarandeerd dat aan de voorwaarden waaronder niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied worden toegestaan zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Verordening zal worden voldaan.

Onder andere is niet zeker gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 3 of hoger en de beoogde ontwikkelingen niet mogen leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

Wij dringen erop aan de planregels conform artikel 7.10 van de Verordening aan te passen.

Datum

13 november 2014

Ons kenmerk

C2157513/3691357

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.

Datum

13 november 2014

Ons kenmerk

C2157513/3691357

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. A. J.', written over a faint, stylized background graphic.

pIn verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend
a

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.