

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

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

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, herz 14 Hoge Dijk 82'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, herz 14 Hoge Dijk 82'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. De initiatiefnemer gaat de bedrijfswoning herbouwen als burgerwoning. Hierbij wordt alle overtollige bebouwing gesloopt.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Vr staat beschreven dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden. In het regionale afsprakenkader van de regio West-

Datum

16 juli 2018

Ons kenmerk

C2229067/4389706

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Brabant is een categoriale indeling opgenomen. De ontwikkelingen die onder categorie 1 of 2 vallen zijn specifiek benoemd.

Datum

16 juli 2018

Ons kenmerk

C2229067/4389706

In het plan wordt het initiatief onder categorie 1 benoemd, specifiek als een omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen. Hierbij dient sprake te zijn van minimaal 1 hectare die wordt omgeschakeld, waarbij het bestemmingsvlak ten behoeve van Wonen wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² en maximaal 200 m² aan bijgebouwen mag resteren.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van een bestemmingsvlak van 9.200 m² kan geen sprake zijn van een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat sprake is van een categorie 2 ontwikkeling, waarbij (in het afsprakenkader) geen minimale oppervlakte van de om te schakelen bestemming agrarisch bedrijf wordt aangehaald, maar de omgeschakelde locatie een bestemmingsvlak Wonen tot 5.000 m² kan bedragen, ook mag binnen dit vlak 500 m² aan bijgebouwen resteren. Hier staat wel tegenover dat geïnvesteerd moet worden in een landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing ontbreekt in dit plan.

Bij een landschappelijke inpassing dient een borging in de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen te zijn. Deze borging regelt de realisatie, in stand houding en het beheer van de landschapselementen die worden gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling. Bij voorkeur wordt hierin ook de termijn benoemd, waar binnen de landschapselementen gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Wij verzoeken u om genoemd onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. 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.