

20 JULI 2020

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

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 2013, herziening 24
(Groenestraat 1-2)'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, herziening 24 (Groenestraat 1-2)'. 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 beëindiging van een gedeelte van het agrarische bedrijf aan de Groenestraat 2. Hierbij wordt de melkveehouderijtak gesaneerd en wordt het vollegrondsteeltbedrijf voortgezet op deze locatie.

Door middel van de sanering van de melkveehouderijtak wordt beoogd twee woonkavels mogelijk te maken op de locatie Groenestraat 1 door gebruik te maken van de regeling 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'.

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

Datum

16 juli 2020

Ons kenmerk

C2265944/4734793

Uw kenmerk

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

Inhoudelijk standpunt

Wij constateren dat over het algemeen is het provinciaal beleid nog op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan vertaald.

Datum

16 juli 2020

Ons kenmerk

C2265944/4734793

In maart van dit jaar is voor deze locatie een voorontwerpbestemmingsplan bij de provincie aangemeld waarbij een vergelijkbaar plan voor deze locatie is gepresenteerd.

In de vooroverlegreactie op dat plan zijn 3 opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen gingen over de berekening van de waardevermindering van de locatie die gesaneerd wordt, de beperking van het aantal woonkavels die gerealiseerd mogen worden als gevolg daarvan en de landschappelijke inpassing van de te realiseren woningen ontbrak.

Ten aanzien van de berekening om te komen tot een evenredige investering aan ruimte-voor-ruimte blijven onze opmerkingen onverkort van kracht. Dit lichten wij hieronder toe.

Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

De toevoeging van de twee woningen in een bebouwingsconcentratie is mogelijk op grond van artikel 3.78 van de interim-omgevingsverordening. De plek van de woningen is naar ons oordeel planologisch aanvaardbaar gelet op de ligging in een bebouwingsconcentratie binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Op grond van artikel 3.78 IOV dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die vergelijkbaar is met ruimte-voor-ruimte. Dat betekent een investering van ca. 125.000 euro per nieuwe woning.

In de eerste vooroverlegreactie hebben wij aangegeven dat de waardevermeerdering én de waardevermindering voor 20% kan worden meegenomen en niet voor 100%. In dit plan wordt nog steeds de benadering uit het eerste plan aangehouden. Dit betekent dan ook dat geen sprake is van een evenredige tegenprestatie zoals deze bij een ruimte-voor-ruimte-kavel wordt gevraagd.

Conclusie

Wij verzoeken u om met een sluitende berekening te komen ten aanzien van de tegenprestatie om de woonkavels te mogen realiseren op deze locatie. Hierover gaan wij graag met u in overleg.

Datum

16 juli 2020

Ons kenmerk

C2265944/4734793

Provincie Noord-Brabant,

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

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 2013, herziening 24 (Groenestraat 1-2)'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, herziening 24 (Groenestraat 1-2)'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het beëindigen van de melkveetak van een agrarisch bedrijf aan de Groenestraat 1/2 in Dorst. Om de sloop van de stallen te financieren, wordt voorzien in de bouw van 2 woningen. In de huidige situatie is sprake van een gekoppeld bouwblok aan weerszijden van een weg. De beoogde woningen komen op het noordelijk perceel.

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

Datum

1 april 2020

Ons kenmerk

C2260264/4676079

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt

De toevoeging van de twee woningen in een bebouwingsconcentratie is mogelijk op grond van artikel 3.78 van de interim-omgevingsverordening. De plek van de woningen is naar ons oordeel planologisch aanvaardbaar gelet op de ligging in een bebouwingsconcentratie binnen het werkingsgebied ' verstedelijking afweegbaar. Op grond van artikel 3.78 IOV dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die vergelijkbaar is met de Regeling Ruimte voor Ruimte. Dat betekent een investering van ca. 125.000 euro per nieuwe woning.

De gemeente geeft aan dat het omzetten van het melkveebedrijf naar agrarisch bedrijf valt in een categorie 1 van de regionale afspraken over kwaliteitsverbetering. Daar kunnen wij mee instemmen. De sloop van de overtollige bebouwing en de verkleining van het bouwvlak kan dan worden ingezet voor de twee nieuwe woningen en de kwaliteitsverbetering van 125.000 euro die daarvoor per woning moet worden gerealiseerd.

De gemeente berekent de afwaardering van de gronden en de sloop van de bebouwing en de sleufsilo's. De waardevermeerdering (ook als die negatief is) wordt voor 20% in rekening gebracht. Dat betekent dat ook als het gaat om waardevermindering er voor 20% kan worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering. Het kan niet zo zijn dat de waardevermeerdering voor 20% en de waardevermindering voor 100% wordt meegenomen. Dat betekent dus dat er meer dan die 39.000 euro nog moet worden bijgelegd om het gat te dichten.

In artikel 5.1.2a van de planregels staat dat er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan. Wij verzoeken u dit aan te passen door te bepalen dat op deze locatie maximaal 2 woningen zijn toegestaan teneinde te voorkomen dat meer dan 2 woningen worden opgericht.

Tot slot merken wij op dat een landschappelijke inpassing van de woningen vooralsnog ontbreekt. Wij verzoeken u daar bij het ontwerp in te voorzien.

Datum

1 april 2020

Ons kenmerk

C2260264/4676079

Conclusie

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

Datum

1 april 2020

Ons kenmerk

C2260264/4676079

Provincie Noord-Brabant,

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.