

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Cuijk
Postbus 10001
5430 DA CUIJK

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Sec/Afd.: RMO
Ingek.	d.d. 29 JUN 2012
Kopie aan	

VERZONDEN 28 JUNI 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11, 2011'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11, 2011'.

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

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in VAB vestiging van een recreatiebedrijf (kleinschalige recreatieve voorziening, B&B) gelegen in agrarisch gebied en in een cultuurhistorisch vlak. Het bestemmingsvlak is circa 19.000 m². Op het perceel staat een bedrijfswoning en drie bijgebouwen. De bedrijfswoning blijft in gebruik, gedeeltelijk als bedrijfswoning en gedeeltelijk als verblijfseenheden. De omliggende stallen worden gesaneerd. De bebouwing wordt uitgebreid met vijf verblijfseenheden.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (VR), die op 11 mei 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen

Datum

27 juni 2012

Ons kenmerk

C2070124/3044254

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.E.B. Houtman-
Frambach

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 60

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

mhoutman@brabant.nl

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

Thema Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt onder meer in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Ook gaat dit principe er vanuit dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de naaste omgeving en de omgevingswaarden. De Hostert 11 is een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen op een perceel dat grenst aan de kern Linden in landelijk gebied. Wij constateren dat de beoogde ontwikkeling gebruik maakt van bestaande bebouwing en daarbij vijf verblijfseenheden mogelijk maakt. Deze verblijfseenheden worden niet geconcentreerd opgericht, waardoor er niet aangesloten wordt op de structuur van de kern. Wij geven u in overweging de verblijfseenheden geconcentreerd op te richten en daarbij aan te sluiten bij de structuur van Linden/De Hostert, bijvoorbeeld door oprichting evenwijdig aan De Hostert.

Datum

27 juni 2012

Ons kenmerk

C2070124/3044254

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekgesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De bestemming van De Hostert 11 wordt gewijzigd van "Agrarisch" in de bestemming "Recreatie". Naast deze omschakeling wordt ook het bouwvlak uitgebreid, zodat bij de beoogde ontwikkeling 300m² extra bebouwing opgericht kan worden. Wij constateren dat de omvang en de aard van de kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet voldoende onderbouwd en inzichtelijk gemaakt is. Daarnaast is de uitvoering van de kwaliteitsverbetering en de duurzame instandhouding daarvan niet verzekerd. Wij achten het bestemmingsplan op dit punt vooralsnog in strijd met artikel 2.2 VR en vragen u deze uitgangspunten in het bestemmingsplan door te vertalen. Voor toepassing van voornoemde kwaliteitsverbetering verwijzen wij u naar de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Thema Bescherming van de cultuurhistorische vlakken

De Verordening ruimte stelt in artikel 7.4 dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Wij constateren dat in de toelichting is opgenomen dat het plangebied grotendeels ontgraven is geweest en daarna opnieuw opgespoten. Wij zijn met u van mening dat met deze reden geen regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken hoeven worden opgesteld. De voormalige bedrijfswoning is wel een cultuurhistorisch waardevol element. Wij geven u in overweging om in het

kader van de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden de te bouwen verblijfseenheden iets verhoogd in het landschap op te trekken. In het verleden werden op verschillende plaatsen gebouwen, waaronder hoeven, opgetrokken op terpen of natuurlijke verhogingen in het landschap. Op die manier wordt de suggestie dat dit gebied in het verleden deel uit maakte van de Beerse Overlaat, duurzaam vorm gegeven.

Datum

27 juni 2012

Ons kenmerk

C2070124/3044254

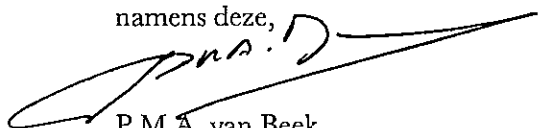
Thema Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging mits, onder andere, is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Wij constateren dat de zekerstelling van de sloop ontbreekt. Wij achten het bestemmingsplan op dit punt in strijd met artikel 11.6 lid 1 onder b en vragen u dit uitgangspunt in het bestemmingsplan door te vertalen.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11, 2011' aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord. Daarnaast geven wij u enige wijzigingen in overweging en bieden in dat kader aan, indien gewenst, met elkaar in overleg te treden.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



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