

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG SINT ANTHONIS

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 'Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost'.

Datum

3 mei 2021

Ons kenmerk

C2278184/4870815

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H.M.J. (Reggy) van Oudheusden -
Geeraets

Telefoon

(06) 52 79 40 78

Email

hvoudheusden@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost'. 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 realisatie van 92 woningen, zijnde 14 Ruimte-voor-ruimte woningen en 78 reguliere woningen. Daarnaast is er sprake van de splitsing van een woning aan de Peelkant 21 in twee woningen.

Het plan gaat gepaard met het voornemen om Gedeputeerde Staten te verzoeken de grenzen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar te wijzigen teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken.

De hoofdlijnen van het plan zijn op 8 juli 2020 ambtelijk besproken met de gemeente, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de provincie. Conclusie van dit overleg was dat de locatie aan de hand van een gebiedsvisie nader onderbouwd zou (moeten) worden met het oog op de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting en de wijze waarop rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteit en duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Op 25 februari 2021 is deze gebiedsvisie ons aangereikt. Echter voordat wij een inhoudelijke reactie op deze gebiedsvisie konden geven, is op 17 maart 2021 het voorontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling in het kader van het wettelijk vooroverleg bij ons aangemeld.

Wij hebben daardoor niet afzonderlijk gereageerd op de gebiedsvisie, maar hebben de gebiedsvisie wel betrokken bij de beoordeling van voorliggend plan.

Datum

3 mei 2021

Ons kenmerk

C2278184/4870815

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 omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

De planlocatie is op de Verbeelding van de IOV gelegen binnen Gemengd landelijk gebied met op een deel van de planlocatie de aanduiding Verstedelijking afweegbaar.

Bij de beoordeling van de ontwikkeling zijn de volgende artikelen van toepassing:

Artikel 3.43 IOV Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Artikel 5.3, lid 1 en lid 4 IOV Wijziging grenzen van werkingsgebieden.

Artikel 3.80 IOV Ruimte-voor-ruimte

Wij merken het volgende op.

Woningbouwbehoefte en -programmering en regionale afspraken

Op basis van artikel 3.43 IOV kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met name gelet op de bepalingen onder sub a en c is het van belang dat de duurzame stedelijke ontwikkeling voor woningbouw zich in voldoende mate verhoudt tot de woningbouwbehoefte en de geldende regionale afspraken.

In meerdere overleggen met uw gemeente is aangegeven dat uw gemeente al over (te) veel plancapaciteit voor woningbouw beschikt. Nieuwe plannen ontwikkelen of het (substantieel) ophogen van bestaande (zachtere) plancapaciteit voorziet niet in een kwantitatieve woningbehoefte. Vanuit de demografie, verhuisbewegingen en migratiesaldo wordt ook geen bevolkingsgroei, die aanleiding geeft voor nadere planvorming, voorzien. In het voorliggende plan is er sprake van ophoging van de plancapaciteit.

Datum

3 mei 2021

Ons kenmerk

C2278184/4870815

Belangrijk is daarnaast, in het kader van de regionaal geldende afspraken, om nader te duiden welke fasering er bij realisatie wordt voorzien en of er met de voorgenomen woningbouwontwikkeling concurrentie ontstaat op de woningmarkt tussen verschillende woningbouwontwikkelingen. In de Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018, wordt namelijk gesteld dat te veel woningen tegelijk op de markt brengen in deze regio betekent dat er onwenselijke concurrentie tussen diverse ontwikkelingen zal gaan ontstaan.

Dit betekent dat het voorliggende plan met deze aantallen, dan wel zonder nadere onderbouwing vooralsnog geen doorgang kan vinden. Ofwel het plan dient qua aantal woningen flink te worden beperkt en in verhouding komen te staan tot de geprognosticeerde behoefte aan aantal woningen én andere plannen voor woningbouw in de gemeente. Ofwel er dienen keuzes te worden gemaakt tussen plannen voor woningbouw, waarbij andere woningbouwplannen komen te vervallen of naar achteren worden geschoven in de tijd. In verband hiermee merken wij op dat het principe 'inbreiding voor uitbreiding' van toepassing is. Naar ons oordeel is op basis hiervan met het toevoegen van de beoogde woningen in het centrum de harde capaciteit al rijkelijk gevuld.

Wij gaan graag met u in overleg over de te maken keuzes in de te realiseren woningbouwplannen, eventueel het schrappen of in omvang beperken van uw huidige plancapaciteit en met welke kwalitatieve opgaven de woningbouwontwikkelingen (kunnen) worden verknoopt.

Wij constateren dat een kleiner gedeelte van de beoogde woningbouwontwikkeling uit ruimte-voor-ruimte woningen bestaat. De ontwikkeling van deze woningen kan eventueel, los van de woningbouwprogrammering en de regionale afspraken, in een aangepast plan afzonderlijk aan ons voorgelegd worden. Dat geldt eveneens voor de beoogde splitsing van de woning aan de Peelkant 21.

Uitbreidingsrichting en duurzame afronding stedelijk gebied

Mocht uit een nadere onderbouwing blijken dat voorliggende ontwikkeling, door bijstelling van het aantal woningen dan wel het vervallen van andere woningbouwplannen, alsnog in bepaalde vorm doorgang kan vinden dan merken wij nog het volgende op.

De gebiedsvisie Peelkant geeft een toelichting op het plangebied aan de hand van de lagenbenadering. Op basis hiervan achten wij de uitbreidingsrichting voorstelbaar. Wel dient er bij de uitwerking van de gebiedsvisie naar een definitief plan meer rekening te worden gehouden (meer dan in het voorliggende plan is gebeurd) met de verhouding van de rode ontwikkeling tot de ontwikkeling van de landschapskwaliteiten en het oostelijke lager gelegen natte gedeelte van het plangebied, alwaar de projectie van woningen vanwege kwelwater en benodigde wateropvang niet voor de hand ligt.

Datum

3 mei 2021

Ons kenmerk

C2278184/4870815

Wijziging grens werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar

In hoeverre het voornemen tot het verzoek om herbegrenzing aan de orde is, valt, gelet op het vorenstaande, nog nader te bezien. Voor de goede orde merken wij het volgende op.

Op grond van artikel 5.3 van de IOV zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in dit artikel.

In artikel 5.3, lid 4 van de IOV zijn voor de wijziging van de grenzen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar aanvullende voorwaarden opgenomen. Ook hierbij is onder meer voorwaarde dat de ontwikkeling dient te passen binnen de regionale afspraken over woningbouw.

De procedure voor het opnieuw herbegrenzen van een plangebied is opgenomen in 6.2 van de IOV.

Wij wijzen u erop dat het ontwerp van de Omgevingsverordening op 9 april jl. ter inzage is gelegd. Het is de bedoeling dat deze per ingang van 1 januari 2022 in werking treedt. In de ontwerp-omgevingsverordening staat het voornemen om de gebieden met Verstedelijking afweegbaar te laten vervallen. Tevens is het de bedoeling dat onder voorwaarden mogelijkheden worden geboden voor stedelijke ontwikkelingen in Landelijk gebied. Hierbij is dus geen wijzigingsprocedure voor de grenzen van de werkingsgebieden aan de orde.

Conclusie

Wij verzoeken u om het voorliggende plan in de huidige vorm niet verder in procedure te brengen. Wij adviseren u met ons nader in overleg te treden over uw woningbouwambities en of en zo ja in welke vorm woningbouw op de planlocatie eventueel een plek kan krijgen.

Datum

3 mei 2021

Ons kenmerk

C2278184/4870815

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a light grey rectangular background.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.