

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

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oploo, Watermolenstraat 3'

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oploo, Watermolenstraat 3' ligt tot en met 26 juli 2021 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Oploo, Watermolenstraat 3 voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de rand van de kern Oploo in de gemeente Sint Anthonis. Deze stedelijke ontwikkeling voorziet in 18 woningen. De huidige bestemming is Agrarisch - Grondgebonden' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 6' dat ter plaatse van deze aanduiding voorziet in een grondgebonden melkrundveehouderij. In de plantoelichting wordt aangegeven dat voor het erf een vergunning aanwezig is om de agrarische bebouwing en bedrijfsvoering te vergroten. In de plantoelichting wordt de stedelijke ontwikkeling gemotiveerd aan de hand van een nieuwe begrenzing van de werkingsgebieden.

Met deze ontwikkeling wordt architectonisch aangesloten op het waardevolle ensemble van de watermolen en windmolen en verwijst daarmee naar de agrarische oorsprong van dit gebied. Ook wordt met deze ontwikkeling de verbinding gezocht tussen het dorp en het buitengebied. De Toelichting van het plan beschrijft dat sprake is van een bijzondere woonvorm waarbij gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de eigen omgeving ingebed is in de gemeenschap.

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2282418/4911716

Uw kenmerk

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

Vooroverleg

Bij brief van 7 april 2021, kenmerk C2276794/4855456, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest over het plan.

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2282418/4911716

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

In de vooroverlegreactie zijn verschillende opmerkingen gemaakt die nu ook in de zienswijze terugkomen. Dit zijn met name opmerkingen gericht op de noodzakelijke herbegrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' en de voorwaarden waaraan voldaan moet worden om deze herbegrenzing mogelijk te maken. Wij constateren dat hier nog niet aan wordt voldaan. Wij maken in deze reactie ook opmerkingen over het woonprogramma. Dit lichten wij hieronder toe.

Zorgvuldig ruimtegebruik/lagenbenadering

Gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik verhoudt deze ontwikkeling zich minder goed met de IOV. Met dit plan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in Landelijk gebied. Weliswaar vindt de ontwikkeling plaats ter hoogte van een bestaand bouwperceel, er ontstaan echter meerdere bouwpercelen. Wij dringen daarbij aan dat u de locatie nader onderbouwd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de waarden van het gebied en de lagenbenadering. Wij constateren daarom dat het plan op dit moment in strijd is met artikel 3.6 en 3.7 van de IOV.

Meerwaarderecreatie

Wij zijn van mening dat het plan in potentie meerwaarde kent, doordat de ontwikkeling bijdraagt aan andere opgaven en deze combineert. Wij achten het bijvoorbeeld van meerwaarde dat de ontwikkeling gepaard gaat met de sanering van de grondgebonden veehouderij. Tevens waarderen wij de verbinding die wordt gemaakt met waardevolle cultuurhistorische en voor het gebied kenmerkende elementen.

De meerwaarderecreatie draagt bij aan de invulling van een goede omgevingskwaliteit. Dit is van belang voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Wij vragen u de genoemde aspecten deels nader uit te werken en bovenal juridisch te borgen, zodanig dat deze ook richting toekomst duurzaam

in stand worden gehouden. Op basis van deze afwegingen constateren wij dat het plan nu nog in strijd is met artikel 3.8 van de IOV.

Stedelijke ontwikkeling

Dit plan voorziet op de plaats van het huidige agrarisch bedrijf in maximaal 18 wooneenheden in de vorm van een gedifferentieerd woonprogramma. Op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State merken wij deze ontwikkeling aan als een stedelijke ontwikkeling. Conform het provinciaal beleid ligt een stedelijke ontwikkeling in het werkingsgebied 'stedelijk gebied', zoals is benoemd in artikel 3.42 van de IOV. De huidige ontwikkeling is echter gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied - gemengd landelijk gebied' en is, op dit moment, dan ook in strijd met artikel 3.42 van de IOV.

Begrenzing verstedelijking afweegbaar

De IOV biedt in artikel 5.3 onder voorwaarden en bij uitzondering mogelijkheden om begrenzingen van werkingsgebieden aan te passen. Voor voorliggend plan kan dit een oplossing bieden. In de Toelichting van het plan wordt een verzoek tot wijziging van de grenzen van de werkingsgebieden reeds aangekondigd. Wij merken het volgende op.

Het plangebied is gelegen tegen stedelijk gebied en met deze ontwikkeling is sprake van een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf. Wij achten een wijziging van de begrenzing naar Verstedelijking afweegbaar daarom voorstelbaar.

Het plan dient op dit punt echter wel nader te worden onderbouwd. In ieder geval dient in de toelichting een onderbouwing opgenomen te worden aan de hand van artikel 5.3, lid 1 en lid 4 van de IOV. Tevens dient het plan nader te worden onderbouwd aan de hand van de voorwaarden genoemd onder artikelen 3.42, lid 2 en artikel 3.43 van de IOV. Er dient dus te worden onderbouwd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarnaast dient nader te worden onderbouwd of nog ruimte beschikbaar is binnen Stedelijk gebied of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is voor deze ontwikkeling, transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en of de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een afronding van het Stedelijk gebied. In dit kader verwijzen wij ook nadrukkelijk naar hetgeen wij hierna onder "Wonen" stellen.

Wij constateren dat deze ontwikkeling vooralsnog ook in strijd is met de artikelen 3.43 en 5.3 van de IOV.

Procedure grenswijziging

Voor de procedure voor het opnieuw begrenzen van dit plangebied dient artikel 6.2 van de IOV in acht te worden genomen. In dit plan is het voornemen om

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2282418/4911716

een verzoek tot wijziging van de grens van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' opgenomen.

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2282418/4911716

Wonen

In eerdere overleggen met uw gemeente is aangegeven (zowel ambtelijk als bestuurlijk) dat de gemeente Sint Anthonis al over veel plannen voor woningbouw beschikt. Nieuwe plannen ontwikkelen of het ophogen van plannen in de bestaande capaciteit is onwenselijk als we kijken naar de cijfers van bevolkingsgroei of migratie. Ook in dit plan is sprake van ophoging van de capaciteit. Dat brengt zorgen met zich mee.

In de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk staat bijvoorbeeld beschreven: "Indien op enig moment in Land van Cuijk te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Dit is van belang, omdat tussen de gemeenten een bepaalde mate van concurrentie zit." In de (sub)regio Land van Cuijk is in de regionale afspraken opgenomen (in 2018 al) dat plancapaciteit toevoegen meer en meer maatwerk wordt. Het vraagt een nieuwe manier van sturen, monitoren en bijsturen. Dicht op de vraag, flexibel en adaptief. Met het zicht op de huidige plancapaciteit en in het kader van het ophogen van de ambities in dit plan, laat uw gemeente dit nog onvoldoende blijken. Wij constateren dat het goed is om te zien dat de gemeente energie heeft gestoken in het zoeken naar mogelijkheden om kwalitatief programma toe te voegen, waaraan in Sint Anthonis nog behoefte bestaat. Qua meerwaardecreatie zou het component sociale innovatie steviger geborgd moeten worden om het concept ook duurzaam in stand te houden.

Conclusie

Wij dringen aan dat u de onderdelen van het plan 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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.