

College van burgemeester en
wethouders van Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB BUDEL

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-wijzigingsplan 'Het Laar 3 te Maarheeze'

Datum

26 september 2017

Ons kenmerk

C2214024/4252880

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(073) 680 84 80

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Het Laar 3 te Maarheeze'.

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in de omzetting van de bestemming Bedrijf (semi-agrarisch) naar de bestemming Wonen waarbij de bedrijfswoning zal worden bestemd als burgerwoning. Het plangebied is 4200 m2 groot en gelegen binnen de in de Verordening ruimte aangegeven structuur Gemengd Landelijk Gebied.

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 Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele

functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. In onderhavig plan betreft de ontwikkeling het omzetten van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen met een omvang van 4200 m² waarbij een bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling op deze locatie is, onder voorwaarden, op basis van artikel 7.7 lid 5 van de Verordening voorstelbaar.

Voor een dergelijke ontwikkeling dient wel voldaan te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening. Deze vereiste kwaliteitsverbetering en de onderbouwing hiervan zijn echter niet opgenomen in het plan waardoor het plan vooralsnog strijdig is met artikel 3.2 van de Verordening.

In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er nog op wijzen dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteit verbeterende maatregelen planologisch-juridisch dienen te worden zekergesteld.

Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 van de Verordening) ontbreekt verder de onderbouwing waarom een dergelijk grote woonbestemming noodzakelijk is.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen 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.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

26 september 2017

Ons kenmerk

C2214024/4252880