

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze 'Ontwerp wijzigingsplan Kantje 8 te Nistelrode'

Datum

15 september 2016

Ons kenmerk

C2194268/4059202

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A. (Bram) van Hoeve

Telefoon

(073) 681 8816

Email

avhoeve@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

Het 'Ontwerp wijzigingsplan Kantje 8 te Nistelrode' ligt tot en met 20 september 2016 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in het wijzigen van een agrarisch bouwvlak in een woonbestemming.

Vooroverleg

Over deze planwijziging heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, anders dan door het invullen op 2 augustus 2016 van het zogenaamde inventarisatieformulier.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema Bevorderen ruimtelijke kwaliteit

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient naast de voorwaarden in het bestemmingsplan tevens te worden voldaan aan de regels in de Verordening. In artikel 3.1 is aangegeven dat in de toelichting moet worden verantwoord hoe het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast. In artikel 3.2 is aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Overeenkomstig de daarover in regionaal verband gemaakte afspraken betreft de onderhavige bestemmingswijziging van een agrarisch bouwvlak in een woonbestemming groter dan 5000 m² een zogenaamde categorie-3 ontwikkeling, waarbij (minimaal) 20 % van de "bestemmingswinst" geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen. De bestemmingswaarde van een woonperceel is doorgaans 4 tot 8 x de bestemmingswaarde van een agrarisch bouwvlak en wij volgen dan ook niet de redenering in de toelichting dat er bij onderhavige ontwikkeling sprake is van een waardevermindering. Wij constateren strijdigheid met artikel 3.2 Verordening.

Ook is bij een dergelijk omvangrijk woonperceel geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en achten wij het volledig omzetten van het agrarisch bouwperceel in een woonbestemming in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in artikel 3.1 Verordening.

Wij dringen er op aan om het bestemmingsvlak c.q. de functie-aanduiding "Wonen" terug te brengen tot een oppervlakte van maximaal 5000m² (met 260 m² resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) en de rest van het vigerende agrarische bouwvlak te bestemmen tot (onbebouwd) agrarisch gebied. In dat geval kan, conform de regionale afspraken over kwaliteitsverbetering van het landschap, volstaan worden met een goede landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij nog dat de beoogde landschappelijke inpassing planologisch-juridisch wordt geborgd, bijvoorbeeld door in de regels hiervoor een voorwaardelijk gebruiksbepaling op te nemen (en het landschapsplan als bijlage bij de regels te voegen) en ook de sloop van overtollige, voormalige bedrijfsbebouwing zeker te stellen.

Datum

15 september 2016

Ons kenmerk

C2194268/4059202

Conclusie

Wij achten het wijzigingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

15 september 2016

Ons kenmerk

C2194268/4059202