

Het college van burgemeester
en wethouders van Bergeijk
Postbus 10000
5570 GA BERGEIJK

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoek ongenummerd'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoek ongenummerd'.

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

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de realisering van één 'Ruimte-voor-ruimtewoning' in een kernrand ten zuiden van Bergeijk. De locatie ligt in een nog niet gerealiseerd gedeelte van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) voorheen genaamd Ecologische HoofdStructuur (EHS).

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 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte. Bij opstelling van deze brief hebben wij ook de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016' betrokken.

Inhoudelijke standpunt

Op enkele onderdelen is het plan nog niet in lijn met de Vr. Dit betreft het ontbreken van bewijsstukken voor de 'Ruimte-voor-ruimtewoning en enkele planregels. Verder staat in de plantoelichting dat er een procedure voor herbegrenzing van het NNB moet worden gevolgd; dit is correct. Volledigheidshalve nemen wij hieronder een complete beschrijving van de procedure daarvan op, inclusief enkele praktische aandachtspunten.

Datum

17 augustus 2016

Ons kenmerk

C2192891/4047510

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. (Frans) Jeths

Telefoon

(073) 680 88 25

Email

fjeths@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Natuur Netwerk Brabant (voorheen EHS)

De Vr bevat in artikel 5 regels voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken. Daarnaast zijn ook bepalingen opgenomen over (fysieke) compensatie.

- **Procedure herbegrenzing**

In de verbeelding van het plan hebt u terecht een "gebiedsaanduiding: overige zone – in Vr te verwijderen EHS (straks: NNB)" opgenomen. Een "gebiedsaanduiding: overige zone - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur inclusief het beheertype (landelijke code)", dit laatste al dan niet in combinatie met een bestemmingswijziging voor de desbetreffende gronden, ontbreekt evenwel nog. Wij adviseren voor de compensatielocatie de laatstgenoemde gebiedsaanduiding op te nemen in het ontwerp-plan. Tevens kunt u beide gebiedsaanduidingen toevoegen in de planregels. De genoemde planbestanden zijn vervolgens de basis voor het aanpassen van de kaart van de Vr (voor wat betreft te verwijderen NNB/EHS) en de kaartlaag natuurcompensatie in de provinciale kaartbank (voor wat betreft de compensatielocaties) na ontvangst van het verzoek om herbegrenzing, die voorafgaat aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan dient ook duidelijk te worden gemaakt dat in verband met het bestemmingsplan het voornemen bestaat, om Gedeputeerde Staten (GS) te verzoeken om het NNB in de Vr aan te passen en dat daarop (separaat) zienswijzen ingediend kunnen worden. Dit dient in de publicatie van het ontwerpplan tot uitdrukking te komen. Na afloop van de terinzagelegging dient u het verzoek om herbegrenzing in bij GS (met een specifiek E-formulier), vergezeld van onder andere de zienswijzen die betrekking hebben op de NNB-begrenzing, het gemeentelijk standpunt daarover en het compensatieplan.

- **Keersopdal**

Het perceel waar de woning is voorzien ligt in het NNB/EHS-zoekgebied van het Keersopdal. De voorgestelde verwijdering van NNB/EHS past ons inziens binnen de algehele herbegrenzingsopgave voor het Keersopdal.

- **Compensatie**

Het plan voorziet in realisering van compensatie met een omvang van bijna 1,2 hectare in het Keersopdal. Wij zijn ingenomen met de kwaliteit en locatie van deze compensatie.

Wel attenderen wij u er op dat een deel van de compensatie volgens bijlage 1 "Inrichtingsschets Hoek ongenummerd – Natuurcompensatie", buiten het plangebied valt. Wij adviseren om te verantwoorden dat ook voor dit deel van de compensatie, realisering en instandhouding is verzekerd.

Datum

17 augustus 2016

Ons kenmerk

C2192891/4047510

Datum

17 augustus 2016

Ons kenmerk

C2192891/4047510

Ruimte-voor-ruimte

De Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe, waaronder de mogelijkheid om een 'Ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. Daarbij dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten over een goede landschappelijke inpassing.

- **Bouwtitel**

U geeft aan dat de initiatiefnemer nog een bouwtitel voor deze woning zal aankopen. Wij constateren dat het plan aldus nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de woning wordt onderbouwd. Tevens blijkt ons dat er ook geen bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte (ORR) is aangekocht. Indien u over RvR-bouwtitels beschikt waarvan verkoop plaatsvindt aan de initiatiefnemer, verzoeken wij u om ons te informeren welke bouwtitels (mestnummer, aanvraag- dan wel dossiernummer) hiervoor worden aangewend. Vooralsnog strookt het plan niet met artikel 6.8 van de Vr.

- **Voorwaardelijke bepaling**

Verder merken wij op dat de voorwaardelijke bepaling in planartikel 5.2.4 in combinatie met planartikel 5.2.1 sub 'b' geen doel treft nu de woning in het kader van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte' op grond van planartikel 5.1 onder 'a' al rechtstreeks is toegestaan.

Planregels

- in de regels ontbreekt de "gebiedsaanduiding: overige zone - in Vr te verwijderen EHS (straks: NNB)" alsook de "gebiedsaanduiding: overige zone - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur inclusief het beheertype (landelijke code)". Wij adviseren de planregels aan te vullen, te meer omdat een procedure voor herbegrenzing gevolgd moet worden;
- artikel 3 bestemming 'Natuur': ter plaatse van deze bestemming is naast de structuur NNB/EHS sprake van de aanduidingen 'Regionale waterberging' en 'Behoud-herstel watersystemen'. Wij verzoeken om de bepalingen uit de artikelen 13 en 18 van de Vr te verwerken in de bestemmingsomschrijving, bouwregels en omgevingsvergunningsbepalingen;
- artikel 5.3.2 herbouw woning: de voorwaarden van artikel 6.7, 3^e lid onder 'a' van de Vr ontbreken;
- artikel 5.4.2 sub 'a' voorwaardelijke verplichting compensatie: binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet de uitvoering van de fysieke compensatie zijn afgerond;
- artikel 12.1 sub 'c': toestaan kleinschalige bebouwing achten wij niet passend binnen de bestemming 'Natuur', i.c. de compensatielocatie;
- artikel 12.1 sub 'd': toestaan grotere hoogte bouwwerken moet voor wat betreft de bestemming 'Natuur' afgestemd worden op de bepalingen van artikel 13 van Vr (regionale waterberging).

Wij adviseren om de planregels in lijn met bovenstaande opmerkingen aan te passen/aan te vullen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Vr 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,

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

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

17 augustus 2016

Ons kenmerk

C2192891/4047510