

Gemeente 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

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Provincialeweg 5-7'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Provincialeweg 5-7'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de sanering van een veehouderij waarbij de twee huidige bedrijfswoningen worden omgezet in respectievelijk een woonbestemming en een bedrijfsbestemming. Daarnaast is binnen het noordelijk plangebied een extra woning gepland op grond van de regeling ruimte-voor-ruimte en is binnen het zuidelijk plangebied een bestemming 'Natuur' opgenomen waarbinnen een natuurontwikkeling gaat plaatsvinden. Ter plaatse van de twee plangebieden gelden op grond van de Verordening ruimte 2014 o.a. de structuren 'gemengd landelijk gebied' en 'ecologische hoofdstructuur'.

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, zoals deze geldt vanaf 15 juli 2015 (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.

Datum

26 april 2016

Ons kenmerk

C2187420/3988731

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat de wijze van regeling van de beoogde ontwikkelingen in strijd is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

26 april 2016

Ons kenmerk

C2187420/3988731

Bedrijfsbestemming

Als gevolg van de omzetting van de tweede agrarische bedrijfswoning naar een bestemming 'Bedrijf' met bedrijfswoning, is ter plaatse een landschappelijke inpassing in het plan opgenomen (bijlage 2). De realisatie van de landschappelijke inpassing is in artikel 4.4.1 van de planregels door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling zeker gesteld. Om op een juiste wijze invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening, dient de landschappelijke inpassing ook duurzaam verzekerd te zijn. Voornoemde zekerstelling ontbreekt in de betreffende planregeling. Wij adviseren u om binnen de hier bedoelde planregeling een bepaling op te nemen dat de betreffende landschappelijke inpassing naast de realisatie ook duurzaam in stand wordt gehouden.

Wonen

Op grond van artikel 6.3.2 is de herbouw van de woning op een andere locatie mogelijk. Artikel 7.7, lid 3a van de Verordening bepaalt onder andere dat een bestemmingsplan in een dergelijk geval verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. Artikel 6.3.2 van de planregels mist de hier bedoelde zekerstelling. Wij adviseren u om de planregeling hiervoor aan te vullen.

Ruimte-voor-ruimte

In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat er voor de realisatie van de extra woning binnen het plangebied een zogenaamde bouwtitel verworven zal worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-Ruimte. Tot het moment dat een bouwtitel is aangekocht zal het plan op dit onderdeel in strijd zijn met het bepaalde in artikel 7.8 van de Verordening.

Tennisbanen en zwembaden

Artikel 3.1, lid 2a van de Verordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling, in dit geval het realiseren van bepaalde voorzieningen, buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening anders is bepaald.

De artikelen 17.2 en 17.3 van de planregels bieden de mogelijkheid om zwembaden en tennisbanen te realiseren buiten het bouwperceel/bestemmingsvlak. In onderhavig geval zou het zelfs mogelijk zijn om dit binnen een gebied te doen wat op grond van de Verordening is aangeduid als ecologische hoofdstructuur. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 6.2.4 van de planregels, waarin het oprichten van paardenbakken uitsluitend binnen het bestemmingsvlak is toegestaan, mist het plan in de artikelen 17.2 en 17.3 die betreffende voorwaarde. Wij adviseren u de planregels hierop aan te passen.

Datum

26 april 2016

Ons kenmerk

C2187420/3988731

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
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.