

Gemeente Land van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Vortum-Mullem, Radioweg 14'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Vortum-Mullem, Radioweg 14'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een maatschappelijke functie. De huidige activiteiten omvatten een viskwekerij en het houden van rundvee. Deze maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij krijgt verschillende functies en activiteiten worden gecombineerd. In deze zorgboerderij wordt het hoofdgebouw ingericht voor bedrijfswoning met in hetzelfde gebouw 12 onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van zorg. Ten behoeve van de zorgfunctie wordt ook een activiteitenruimte met kantoor en keuken ingericht. Tevens wordt een kampeerterrein voor 20 plaatsen mogelijk gemaakt, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw en worden 14 paarden in de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde gehouden, alsmede geiten, kippen en konijnen.

Reeds is het houden van 15 paarden al toegestaan binnen de huidige bestemming en is ook kleinschalige kamperen tot 15 plaatsen al planologisch mogelijk. Het hoofdgebouw is cultuurhistorisch waardevol en staat opgenomen

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2301475/5139347

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

op de MIP Noord-Brabant. Feitelijk is de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een maatschappelijke functie daarmee de grootste verandering.

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2301475/5139347

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

In beginsel is de omschakeling van een agrarische functie naar een maatschappelijke functie voorstelbaar, zeker in relatie tot het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten aanzien van het provinciaal beleid hebben wij enkele opmerkingen, die lichten wij hieronder toe.

Niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij aangegeven wordt welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders én hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

In het plan wordt gesproken over een beperking van bebouwing en bestemmingsvlak tot 0,75 ha. In de planregels is een dergelijke beperking niet opgenomen, bovendien ontbreekt een bouwvlak, waarmee in feite het hele bestemmingsplan bebouwd kan worden. In het vigerende plan heeft het plangebied een bouwvlak van 1,1096 ha. Daarnaast constateren wij dat de bebouwing niet geconcentreerd is bij elkaar, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is concentratie van bebouwing gewenst.

Verder is het hoofdgebouw cultuurhistorisch waardevol en is het gebouw opgenomen op de provinciale MIP-kaart. De transformatie van dit gebouw naar een maatschappelijke functie is voorstelbaar ten behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het pand. Aangezien de bouwtekeningen voor de verbouw van dit gebouw ontbreken kan niet worden ingeschat in hoeverre de cultuurhistorische waarden worden behouden of hersteld. Wij constateren

dan ook in dit kader dat het plan nog wat verduidelijking benodigd in het kader van artikel 3.73 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering 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 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Regionaal afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap.

In het plan wordt onterecht uitgegaan van een categorie 2 ontwikkeling. Een categorie 2 ontwikkeling zoals die door u wordt omschreven in de plantoelichting heeft betrekking op een plan waarbij sprake is van een omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of wonen-vab naar Bedrijf, recreatie, agrarisch gerelateerd etc. Aangezien niet duidelijk is wat de omvang wordt van het bouwvlak omdat het plan geen bouwvlak heeft lijkt het voor de hand te liggen om uit te gaan van een categorie 3 ontwikkeling.

De maatregelen in het kader van kwaliteitsverbetering landschap die worden benoemd zijn voornamelijk bestaande maatregelen, zoals de groensingel met inheemse bomen en struiken, laanbomen op het pleintje achter de bebouwing en de weide en poel. Die laatste twee maatregelen zijn bovendien erfinrichting en geen inpassing. Als nieuwe maatregel worden hoogstamfruitbomen benoemd. Ook deze maatregel is erfinrichting en geen inpassing. Een inpassing voorziet in het met beplanting van de rand van het bouwperceel aankleden om de impact op het landschap te verzachten. Erfinrichting voorziet daar niet in en daarom is het opnemen van erfinrichting in het kader van deze regeling uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Wij zien hier dan ook ruimte voor andere maatregelen.

Verder is de borging van het landschappelijk inpassingsplan behoorlijk algemeen. Een duidelijke verwijzing naar de bijlage met nummering is hierbij een must voor een goede borging.

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2301475/5139347

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan 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.

Datum

23 september 2022

Ons kenmerk

C2301475/5139347

Provincie Noord-Brabant,

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,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.