

Gemeente Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

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

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Koppelen 18, Steensel

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Koppelen 18, Steensel' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Buitengebied Koppelen 18, Steensel voorziet in de omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning naar een woonfunctie en het in samenhang hiermee ontwikkelen van één Ruimte voor Ruimte kavel.

Vooroverleg

Bij brief van 26 september 2023, kenmerk C2321943/5336795, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

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.

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2327848/5843066

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.J.M. (Margaritha) de Groot

Telefoon

(06) 52 79 42 22

Email

MdeGroot@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2327848/5843066

Inhoudelijk standpunt

Zoals hierboven aangegeven voorziet het plan in de omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het in samenhang hiermee ontwikkelen van één Ruimte voor Ruimte kavel. Het plangebied is gelegen in het Gemengd landelijk gebied. Op grond van het provinciale beleid is dit mogelijk als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Naar onze mening is deze ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Wel vragen wij nog uw aandacht voor het volgende.

Ruimte-voor-ruimte kavel

Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk of Landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden.

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoning een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning.

Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimtewoning een bouwtitel moet worden aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van deze titel is het plan niet in overeenstemming met artikel 3.79 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan 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

15 januari 2024

Ons kenmerk

C2327848/5843066

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.