Provincie Noord-Brabant

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

Gemeente Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Datum
19 april 2021
Ons kenmerk
C2277579/4877238
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
T. (Thom) Jongen
Telefoon
(06) 55 68 66 78
Email
tjongen@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c' ligt tot en met 20 april 2021 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een voormalig tuincentrum in het buitengebied van Haps. Op deze locatie zijn de opstallen en groen ten behoeve van het tuincentrum verwijderd. Deze locatie wordt gebruikt om op basis van artikel 3.78 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties' van de Interim omgevingsverordening twee woningen mogelijk te maken. Volgens de nota 'bebouwingsconcentraties, versie 2017' is de locatie gelegen in de Oostelijke kernrandzone Haps.

Op de verbeelding van de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden 'gemengd landelijk gebied', 'verstedelijking afweegbaar'.

Vooroverleg
Bij brief van 27 januari 2021, kenmerk C2273859/4825907, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest over dit plan.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt
In artikel 3.78 van de IOV staat de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties uitgewerkt. Met deze regeling wordt beoogd om in het landelijk gebied, indien ook sprake is van werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', een of meerdere woonkavels mogelijk te maken.

Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties
Om een ontwikkeling zoals beoogd, mogelijk te maken dient aan verschillende voorwaarden voldaan te worden. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het behoud en ontwikkeling van de bebouwingsconcentratie. De nieuwvestiging dient gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen, waarvan sprake is als de tegen prestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte. Dit betekent dat een bedrag van 250.000 euro geïnvesteerd moet worden om de twee woonkavels te mogen realiseren. In de berekening kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van een bedrag van 132.500 euro, waarbij vervolgens nog 31.633,95 euro in groenmaatregelen wordt geïnvesteerd. Het resterende bedrag, volgens deze berekening van 85.866,05 euro, wordt in het gemeentelijk groenfonds gestort.

Wij hebben inmiddels ambtelijk verschillende specificaties van de kosten voor sloop en verwijderen beplanting ontvangen. Op basis van deze berekening en de opgenomen posten vragen wij ons af evenwel waar de bedragen op gebaseerd zijn. Hierover is tot op heden ambtelijk nog geen duidelijkheid gekregen. Daarom moeten wij vooralsnog constateren dat dit plan in strijd is met artikel 3.78, sub c onder 2 van de IOV.

Provincie Noord-Brabant

Datum
19 april 2021
Ons kenmerk
C2277579/4877238

Wij verzoeken u om het noodzakelijke nadere inzicht te verschaffen en ambtelijk af te stemmen alvorens het plan wordt vastgesteld.
Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.