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

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

**Datum**
16 juli 2020
**Ons kenmerk**
C2264678/4730462
**Uw kenmerk**
–
**Contactpersoon**
mw. H. Coolen
**Telefoon**
(06) 52 79 41 06
**Email**
hcoolen@brabant.nl
**Bijlage(n)**
–

**Onderwerp**
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk Gebied - Loosbraak ong.'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk Gebied - Loosbraak ong.' ligt tot en met 16 juli 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

**Planbeschrijving**
Het ontwerp 'Landelijk Gebied - Loosbraak ong. voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in het provinciale werkingsgebied Gemengd landelijk gebied, met Verstedelijking afweegbaar.

**Vooroverleg**
Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

**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 www.omgevingswetinbrabant.nl

**Inhoudelijk standpunt**

Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Anders dan aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van onderliggend plan is niet artikel 3.43 (Verstedelijking afweegbaar) van de IOV van toepassing op deze ontwikkeling, maar IOV artikel 3.78: Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties.
In IOV artikel 3.43 Verstedelijking afweegbaar gaat het om afwijkende regels, (voorwaarden cq. mogelijkheden) voor een beoogde stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In het onderhavige plan is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van de realisatie van (slechts) een woning (buiten bestaand stedelijk gebied, met verstedelijking afweegbaar). Dan is IOV artikel 3.78: Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties van toepassing.

Genoemd artikel houdt in dat een bestemmingsplan, gelegen in Verstedelijking afweegbaar, kan voorzien in de nieuwvestiging van een of meerdere woningen, als

- uit een ontwikkelvisie blijkt dat er woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie,
- er geen sprake is van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, en
- dat de nieuwvestiging bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie,
- de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woning(en), en is bezien of een Ruimte-voor-ruimteontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling Ruimte-voor-ruimte (bedoeld in IOV art. 3.80).

Wij overwegen ten aanzien van deze punten het volgende.
De locatie is planologisch aanvaardbaar, er is geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, en het plangebied is gelegen in de begrensde bebouwingsconcentratie 'Loosbraak' conform de structuurvisie Buitengebied van de voormalige gemeente Schijndel.

Zoals hiervoor gesteld dient het investeringsbedrag zich evenredig te verhouden tot dat uit de Ruimte-voor-ruimteregeling. Een zogenoemde Ruimte-voor-Ruimtetitel vertegenwoordigd een bedrag van circa € 125.000 excl. Het voorliggend plan gaat uit van een inspanning van € 98.024. Vooralsnog achten wij geen reden aanwezig om in te stemmen met deze lagere inspanning. Wij verzoeken u dit onderdeel nader te bezien.

Het landschappelijk inrichtingsplan is, gezien de beoogde ontwikkeling, naar onze mening minimaal en vooralsnog onvoldoende.
De borging ervan is met een voorwaardelijke bepaling in de regelgeving opgenomen; deze bepaling dient echter te worden aangevuld met een duurzame instandhouding van de landschappelijke inrichting.

**Datum**
16 juli 2020
**Ons kenmerk**
C2264678/4730462

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waar gesproken wordt over een bedrag voor de benodigde kwaliteitsverbetering. Onduidelijk is of dit bedrag gestort wordt in het gemeentelijk groenfonds.

**Datum**
16 juli 2020
**Ons kenmerk**
C2264678/4730462

**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.

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.