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 Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum
20 april 2022
Ons kenmerk
C2295347/5063124
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
T. (Thom) Jongen
Telefoon
(06) 55 68 66 78
Email
tjongen@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1-1A'

Geachte raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1-1A' ligt tot en met 25 april 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1-1A' voorziet in de herbestemming van twee veehouderijen, een melkveehouderij aan de Jekschotstraat 1 en een intensieve veehouderij aan de Jekschotstraat 1a met bijbehorende bebouwing. Op de verbeelding van de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden "diep grondwaterlichaam", "gemengd landelijk gebied" en "stalderingsgebied".

Vooroverleg
Bij brief van 24 september 2020, kenmerk C22968030/4762582, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en ligt mede aan onze zienswijze ten grondslag. In de periode tussen de vooroverlegreactie en het aanmelden van dit ontwerpbestemmingsplan is geen ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben

Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt
In beginsel staan wij positief tegenover de beoogde herontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Aangezien niet aan alle voorwaarden in het provinciaal beleid wordt voldaan hebben wij nog een aantal opmerkingen. Dit lichten wij hieronder toe.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
In artikel 3.69 sub c van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het uitgangspunt van de regeling zoals opgenomen in artikel 3.69 sub c van de IOV is dat de bebouwing cultuurhistorische waarde moet hebben om aanspraak te kunnen maken op het mogen vestigen van of splitsen in meerdere woonfuncties als invulling voor het gebouw. Wij constateren dat de gebouwen niet cultuurhistorisch waardevol zijn. De gebouwen komen immers niet voor op de cultuurhistorische waardenkaart, noch op de erfgoedkaart van de gemeente. Bovendien geeft u op uw welstandskaart aan dat het pand beeldbepalend is, dat staat niet gelijk aan cultuurhistorisch waardevol.

Met ingang van 15 april is de IOV aangepast. In deze aanpassing is een regeling opgenomen voor beeldbepalende woonboerderijen. Deze regeling is opgenomen in artikel 3.69 sub b van de IOV. Hierin staat opgenomen dat inpandige splitsing in beeldbepalende woonboerderijen mogelijk is als een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit én dat duidelijk is dat de beeldbepalende woonboerderij(en) word(t/en) behouden. Wij constateren dat geen tegenprestatie is verzekerd en daarmee dat het plan in strijd is met artikel 3.69 van de IOV.
Indien wordt overwogen van deze mogelijkheid gebruik te maken verzoeken wij ambtelijk overleg te voeren alvorens de vaststellingsprocedure te starten.

Ruimte voor ruimte
De IOV bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de IOV omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een 'ruimte-voor-ruimtekavel'. Een van de voorwaarden is dat sprake moet zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Wij constateren dat in deze onderbouwing niet duidelijk wordt gemaakt hoe de bebouwingsconcentratie in elkaar zit en hoe deze ontwikkeling daarin past. In het plan wordt enkel vermeld dat het een onderdeel uitmaakt van een historische bebouwingsconcentratie zonder dat over deze bebouwingsconcentratie verder wordt uitgeweid. Daarnaast willen wij benadrukken dat een locatie wel in een bebouwingsconcentratie kan liggen, maar dat dit niet per definitie wil zeggen dat daarmee gelijk sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Tevens behoeft de aanvaardbaarheid van de locatie nog een nadere onderbouwing in het licht van de draagkracht van het rood in dit gebied.

Daarnaast wordt in de plantoelichting aangehaald dat de vereiste titel voor de te realiseren ruimte-voor-ruimtekavel wordt aangekocht in de periode na vaststelling van het plan en voor aanvraag van de bouwvergunning. Dit is in strijd met de regeling. De titel dient gekocht te zijn alvorens het planologische regime wordt aangepast, ergo voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Aangezien de titel nog niet is gekocht constateren wij dat het plan in strijd is met artikel 3.79 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 (Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Noordoost-Brabant). Conform deze regeling moet de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk moet worden ingepast.

In de beperkte beschrijving van de aangehaalde bebouwingsconcentratie Zondveld wordt aangegeven dat de openheid tussen het beeldbepalende pand en de toekomstige Ruimte voor Ruimte-woning zeer waardevol is. In de landschappelijke inpassing worden vervolgens forse hagen voorgesteld rondom de percelen. In aansluiting bij de openheid lijkt het meer voorstelbaar om deze in hoogte terug te laten gaan. Daarnaast is de singel/haag naast de Ruimte-

voor-Ruimte-woning erg breed. Het versmallen in de breedte van dit element past onzes inziens bij de openheid van het gebied.

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
20 april 2022
Ons kenmerk
C2295347/5063124

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.