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 Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Datum
29 augustus 2023
Ons kenmerk
C2319923/5322161
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
N.E. (Nienke) Monnee
Telefoon
(06) 52 79 41 01
Email
nmonnee@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5' ligt tot en met 3 september 2023 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 2017, herziening Heibloem 5' voorziet in voorziet in de herontwikkeling van de locatie Heibloem 5 te Eersel. Concreet voorziet het plan in de vestiging van een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorghoeve (wonen/verblijf ten behoeve van jong volwassenen die aangewezen zijn op 24 uurs-zorg- en begeleiding) met daarbij een streekwinkeltje en een theehuis. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de sanering van de bestaande opstallen, de verplaatsing van een woning en de oprichting van drie nieuwe woningen.

De locatie is op basis van ons provinciale beleid gelegen in de werkingsgebieden 'gemengd landelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar'.

Vooroverleg
Voorliggend plan is niet als voorontwerp bestemmingsplan aan ons voorgelegd. Ons Team uitvoering Wro heeft daarom niet met een brief op het (voorontwerp) plan gereageerd. Wel heeft er een aantal keer ambtelijk contact plaatsgevonden over de nu voorliggende ontwikkeling.

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
Het plan bestaat, kortgezegd, uit de vestiging van een zorghoeve, het verplaatsen van een woning en het toevoegen van drie woningen. Uit het plan volgt dat de ontwikkeling an sich goed past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dat het een wenselijke ontwikkeling is. De ontwikkeling sluit ook goed aan op de woonlocatie Eersel-Zuid, zij het aan de overkant van de weg. Ook is in het plan rekening gehouden met loopstructuren vanuit Eersel-Zuid naar de planlocatie en verder naar het 'achterland'. Naar onze mening is daarmee de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op deze locatie onderbouwd en is deze goed passend binnen ons provinciale beleid.

Op basis van ons provinciale beleid is het toevoegen van woningen, naast de aanvaardbaarheid van de locatie, aan een aantal voorwaarden verbonden. Uit ons beleid volgt dat er onder andere sprake moet zijn van een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering. Aan deze voorwaarde is naar onze mening nog niet volledig voldaan. Hieronder gaan wij hier nader op in.

Toevoegen woningen
Wij lezen in het plan dat een woning wordt verplaatst en drie nieuwe woningen worden toegevoegd, waarvan 1 twee-onder-een-kapper.

Het toevoegen van woningen is onder andere mogelijk op basis van artikel 3.78 IOV Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er moet dan wel aan de voorwaarden uit die bepaling worden voldaan. Op grond van artikel 3.78 lid 2 onder a sub 1 IOV moet dan sprake zijn van een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied. Naar onze mening wordt in het plan goed onderbouwd dat hiervan sprake is.

Op grond van Artikel 3.78 lid 2 onder a sub 2 moet er sprake zijn van een fysieke tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel. In dit geval worden er drie woningen toegevoegd waarvan een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapper. Wij lezen dat u uitgaat van een fysieke tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie van twee ruimte-voor-ruimtekavels. De tegenprestatie voor de vrijstaande woning bestaat uit de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel. De tegenprestatie voor de twee-onder-een-kapper bestaat uit fysieke maatregelen.

U geeft aan dat de twee-onder-een-kapper gezien kan worden als gelijkwaardig aan één ruimte-voor-ruimtekavels. Ons beleid zoals vastgelegd in de

beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant (artikel 5 onder a en b) biedt inderdaad de mogelijkheid om meerdere woningen in één bouwmassa op te richten waarbij de tegenprestatie gelijk is aan één ruimte-voor-ruimte kavel. Dit geldt echter alleen als de bouwmassa maximaal 1000 m3 meter is. Dit betreft een absoluut maximum en is inclusief vergunningvrije aanbouwen, etc. Het idee hierachter is dat het moet gaan om kleinere woningtypen. In het nu voorliggende plan gaat het om een twee-onder-een-kapper waarbij beide woningen een omvang van 650 m3 meter mogen hebben (exclusief vergunningvrije bouwwerken). Dit betreffen geen woningen in het kleinere en betaalbaardere segment. In dat geval moet de tegenprestatie gelijk zijn aan twee ruimte-voor-ruimtekavels. Het plan voldoet dan ook (nog) niet aan de vereiste fysieke tegenprestatie en is op daarmee op dit onderdeel in strijd met ons provinciale beleid.

Met betrekking tot de berekening van de fysieke tegenprestatie merken wij op dat u onder andere asbestsanering en de aanvoer van zand meerekent. Dat is op zich mogelijk op basis van ons beleid. Wij constateren echter dat de bedragen die u opvoert hoog zijn. U gaat voor zand uit van 10 euro per m3. Wij houden hiervoor 5 euro per m3 aan (artikel 7 onder f van de beleidsregel). Ook voor de sanering van asbest in een maximum bedrag opgenomen in de beleidsregel. Wij verzoeken u bij u berekening aan te sluiten bij de bedragen zoals bepaald in de beleidsregel. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons provinciale beleid. In ieder geval zijn de bedragen onvoldoende onderbouwd.

Tot slot missen wij nog de bewijsstukken van de aankoop van de ruimte-voor-ruimtetitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Wij begrijpen dat er in dit stadium procedure voor is gekozen om nog niet over te gaan tot aankoop van deze titel. Maar bij de vaststelling van het plan moet de titel wel aangekocht zijn. Wij verzoeken u deze voor vaststelling van het bestemmingsplan aan ons te overleggen.

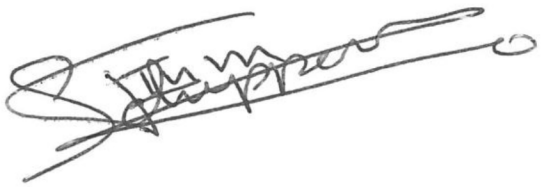
Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

Provincie Noord-Brabant

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum
29 augustus 2023
Ons kenmerk
C2319923/5322161

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.