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

De gemeenteraad van de gemeente Grave
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Datum
18 november 2020
Ons kenmerk
C2270188/4784562
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
H.M.J. (Reggy) van Oudheusden - Geeraets
Telefoon
(06) 52 79 40 78
Email
hvoudheusden@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Hogenakker 12, Gassel'.

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hogenakker 12, Gassel' ligt tot en met 23 november 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-bestemmingsplan Hogenakker 12, Gassel voorziet in de realisatie van een woning naast de bestaande woning aan de Hogenakker 12 te Gassel.

Vooroverleg
Bij brief van 27 februari 2019, kenmerk C2239892/4485616, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

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

Datum
18 november 2020
Ons kenmerk
C2270188/4784562

Inhoudelijk standpunt
Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning tussen de bestaande woning aan de Hogenakker 12 en de begraafplaats.
De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied gemengd landelijk gebied met de aanduiding verstedelijking afweegbaar direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied.
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herbegrenzing van het stedelijk gebied noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.
Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.

Over de uitwerking daarvan zijn met de gemeenten in de regio Noord Oost Brabant (regionaal ruimtelijk overleg) afspraken gemaakt.
Conform dit regionale afsprakenkader betreft de realisatie van de woning een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Dat houdt in dat er sprake moet zijn van een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de waardevermeerdering.
In voorliggend ontwerp-bestemmingsplan is een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Wij kunnen niet instemmen met deze berekening.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bouwperceel waarbij het huidige bouwperceel wordt opgesplitst ten gunste van de te realiseren woning. Dit nieuwe bouwperceel wordt gevormd uit, een woonbestemming van ca. 790 m² en een groenbestemming van ca. 250 m². De bestaande situatie is een woonbestemming op deze locatie van 1.040 m², als onderdeel van de woonbestemming van de naastgelegen woning, waarmee de waarde van dit deel ook lager is.
In de berekening wordt gesteld dat waardevermindering meegenomen kan worden voor het bepalen van maatregelen in de investering. Wij zijn van mening dat dit niet juist is, dit staat in het regionaal afsprakenkader en de recent geüpdate versie van het afsprakenkader door de gemeente als volgt benoemd:

"Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap."

Datum
18 november 2020
Ons kenmerk
C2270188/4784562

De benadering om de waardevermindering van de 250 m² groen achteraf nog als maatregel in te brengen is hiermee niet in overeenstemming.

Op grond van de uitkomsten van de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan wordt € 9.156,25 aan kwaliteitsverbetering van het landschap besteed.
Wij zijn van mening dat hier sprake moet zijn van een bedrag van € 29.112,25. Hierover heeft reeds ambtelijk contact plaatsgevonden.

Wij zijn van mening dat met de invulling en berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de IOV.

Conclusie
Wij verzoeken u om het onderdeel van het plan dat nog niet in overeenstemming is 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.