

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Achterste Groes 9/9a Heesch

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Achterste Groes 9/9a Heesch' ligt tot en met 31 januari 2024 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 Achterste Groes 9/9a Heesch voorziet in het legaliseren van het gebruik van het perceel Achterste Groes 9a te Heesch. Op deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan mogelijk om een loonbedrijf te exploiteren en om voertuigen te stallen. Het voorgestelde gebruik van de schuur op dit adres voorziet in een IT-bedrijf. Daarnaast wordt de bedrijfswoning ter hoogte van Achterste Groes 9 omgezet naar een burgerwoning waarmee in de bestaande schuur de activiteit statische opslag wordt voortgezet.

Vooroverleg

Bij brief van 4 juli 2022, kenmerk C2298595/5096594, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. 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 en het opstellen van de zienswijze 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). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking 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.

Datum

22 januari 2024

Ons kenmerk

C2327782/5841161

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt**Datum**

22 januari 2024

Ons kenmerk

C2327782/5841161

Zorgvuldig ruimtegebruik

De toedeling van functies vindt in beginsel plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Op basis van de overgelegde plantoelichting maken wij op dat het voornemen bestaat om de huidige bestemming (Achterste groes 9 en 9a) te splitsen in enerzijds een burgerwoonbestemming met loods voor opslag (Achterste Groes 9) en anderzijds in een kleinschalig bedrijf (Achterste Groes 9a). Dit voornemen staat op gespannen voet met meerdere bepalingen van de IOV. De vestiging van een niet-agrarische functie mag niet leiden tot splitsing van het bouwperceel. Daarnaast is het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning slechts toelaatbaar indien sprake is van een *voormalige* bedrijfswoning. Daarvan is hier geen sprake. De feitelijke situatie doet daar niets aan af.

Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.6 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 (Regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening geeft aan hoeveel geïnvesteerd moet worden in maatregelen ten behoeve van het landschap.

In het plan wordt onterecht uitgegaan van een categorie 1 ontwikkeling. Allereerst wordt op het adres Achterste Groes 9a, waar een loonbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) toegestaan is, een bedrijfsfunctie gevestigd. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is in het regionale afsprakenkader benoemd als een categorie 3 ontwikkeling. Wij constateren dan ook dat de uitgangspunten ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap strijdig zijn met artikel 3.9 van de IOV.

Oplossingsrichtingen Achterste Groes 9a

Vanwege de bijzondere voorgeschiedenis zien wij in dat de voorgaande situatie een oplossing verdient. In dat kader hebben wij enkele oplossingsrichtingen bedacht die u kunt onderzoeken voor deze ontwikkeling.

Datum

22 januari 2024

Ons kenmerk

C2327782/5841161

Door de locatie Achterste Groes 9a te Heesch als apart bouwvlak op te nemen middels dit bestemmingsplan ontstaat nieuwvestiging van een bouwperceel doordat het bestaande bouwperceel wordt gesplitst. Om deze splitsing te voorkomen kan de functie worden opgenomen in het bestaande bouwvlak van de Achterste Groes 9. Dit is in feite een status quo ten opzichte van de vigerende situatie.

Een andere oplossingsrichting is om nader te onderbouwen of voor de vestiging van het bedrijf sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen dit gebied, aangezien hier immers een nieuwe planologische functie als nieuw bouwperceel wordt toegevoegd.

De laatste oplossing zou kunnen zijn om met maatwerk voor omgevingskwaliteit of middels een ruimte-voor-ruimte titel een woning bij dit pand mogelijk te maken, waardoor een nieuw bouwperceel ontstaat waar deze bebouwing een onderdeel van kan uit maken.

Conclusie

Vooralsnog kunnen wij niet instemmen met de voorgenomen ontwikkeling gezien de eerder verwoorde strijdigheid met de IOV. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.