

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

16 JULI 2014	
ASS:	Nr. 3706
IND: 50/Ros	

Het college van burgemeester en
wethouders van 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-HERTOGENBOSCH



VERZONDEN 15 JULI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen
Maliskampsestraat 61'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen Maliskampsestraat 61'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid
relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een
bestemming "bedrijf" naar een bestemming "wonen" en de realisatie van drie
nieuwe woningen in het buitengebied van 's-Hertogenbosch, binnen de
structuur gemengd landelijk gebied met de aanduiding "Integratie stad – land".

Provinciaal Beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna:
Verordening).

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening
houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2149882/3614753

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. Mulders

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 84 80

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jmulders@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2149882/3614753

Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen.

Thema kwaliteitsverbetering van het 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 3.2 van de Verordening.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Artikel 7.7 lid 4 van de Verordening bepaalt dat een plan kan voorzien in gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning indien geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Echter ontbreekt in het plan de kwaliteitsverbetering voor deze ruimtelijke ontwikkeling hetgeen strijdig is met artikel 3.2 van de Verordening. De gemeenten in Noordoost Brabant zijn een afsprakenkader overeengekomen inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit afsprakenkader zijn ruimtelijke ontwikkelingen onderverdeeld in een drietal categorieën. Dit afsprakenkader maakt duidelijk of, en zo ja, welke kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Wij verzoeken u het plan aan te vullen en inzicht te verschaffen in de kwaliteitsverbetering voor deze ruimtelijke ontwikkeling conform dit afsprakenkader.

Realiseren drie nieuwe burgerwoningen

Artikel 9.2 van de Verordening bepaalt dat toevoegen van (drie) woningen aan het buitengebied met de aanduiding "Integratie stad-land" mogelijk is mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en er mag geen sprake zijn van aanzet tot stedelijke ontwikkeling. De te realiseren woningen worden landschappelijk ingepast en er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een passende ontwikkeling in een agrarisch kleinschalig landschap. Ook mag geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Met een beoogde inspanningsverplichting van 465.000 euro voor de drie te realiseren woningen wordt geen inbreuk gedaan op de ruimte-voor-ruimte-regeling. De berekening die vervolgens is opgesteld om de kwaliteitsverbetering te onderbouwen is echter niet in overeenstemming met het eerdergenoemde afsprakenkader wat door de gemeenten in Noordoost Brabant moet worden gehanteerd.

In de berekening zoals die in de bijlage van het plan is opgenomen wordt onder meer gerekend met de waarde van de bedrijfsgebouwen. Echter het verlies van bedrijfswaarde rekenen wij niet toe aan kwaliteitsverbetering.

In de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de bestemmingswinst of bestemmingsverlies is. Hiervoor wordt gerekend met standaardbedragen voor wonen, bedrijf, natuur etc. Er kan geconcludeerd worden dat de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap niet in overeenstemming is met het genoemde afsprakenkader en daarmee dit plan strijdig is met de provinciale belangen. Wij verzoeken u het plan aan te vullen met de berekening van kwaliteitsverbetering voor deze ruimtelijke ontwikkeling conform dit afsprakenkader.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2149882/3614753

In het kader van dit thema willen wij u er nog op wijzen dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden verzekerd, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst en/of middels een voorwaardelijke (gebruiks)bepaling in de regeling. Wij verzoeken u het bestemmingsplan aan te vullen met deze zekerstelling.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord. Mocht onze reactie niet duidelijk zijn dan verzoeken wij u met ons in overleg te treden.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.