

Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

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

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning 'wijziging naar woonbestemming
Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage'

Datum

10 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211794/4237493

Uw kenmerk

2016WB1035

Contactpersoon

N.J.O. (Naomi) Sukel

Telefoon

(06) 52 79 44 51

Email

nsukel@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

De ontwerp-omgevingsvergunning 'wijziging naar woonbestemming
Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage' ligt tot en met 27 augustus 2017 ter inzage.
Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij
zienswijzen in tegen deze omgevingsvergunning.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in omzetting van de agrarische bestemming voor de
bebouwing aan de Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage, naar een
woonbestemming. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de eigenaar wenst de
gronden met opstallen te verkopen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied
Wouw' is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwvlakken
met een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Omdat
de grote stal behouden zal blijven om als schuur bij de woonfunctie te worden
gebruikt, kan niet aan de wijzigingsvoorwaarden worden voldaan.

Vooroverleg

Inzake bovengenoemd ontwerp-omgevingsvergunning is geen vooroverleg
gevoerd.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke
Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de
Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017(hierna
aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze
documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen >
ruimte.

Datum

10 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211794/4237493

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. De locatie Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage is gelegen in de Groenblauwe Mantel.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Algemeen

Besluitvlak

Wij constateren dat het besluitvlak niet overeenkomt met het geldende bouwvlak. Het besluitvlak betreft 1.200 m² waar nagenoeg de huidige bebouwing in is gesitueerd. De voorgestane ontwikkeling beoogt het omzetten van een agrarisch bouwblok ter grootte van circa 6.500 m².

Hierover merkt u terecht op dat hier een herbestemming middels een herziening van het bestemmingsplan zal dienen plaats te vinden omdat een Omgevingsvergunning de bestemming niet wijzigt. De volgende passage is hieraan gewijd in de overgelegde ruimtelijke onderbouwing:

‘Voorgesteld wordt om dit gehele resterende deel om te zetten naar agrarische grond zonder bouwvlak. In dat geval is sprake van bestemmingsverlies. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het verwijderen van het bouwvlak niet geregeld kan worden met de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat het verwijderen van het bouwvlak van het overige deel van het agrarisch perceel mogelijk kan worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Hierover dient nadere afstemming plaats te vinden. In de navolgende berekening gaan we er van uit dat het bouwvlak van het overige deel van het agrarisch perceel daadwerkelijk zal worden verwijderd.’

Wij achten deze afweging onvoldoende duidelijk. Duidelijkheid omtrent de exacte locatie, besluitvlak en gewenste ontwikkeling, als ook de zekerheid dat het overige agrarisch perceel daadwerkelijk zal worden verwijderd, als ook dat daaraan thans geen rechten meer kunnen worden ontleend, is noodzakelijk.

Randbeplanting

In de ruimtelijke onderbouwing staat het volgende beschreven:

‘...huidige situatie al is voorzien van een forse randbeplanting, is sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid (lid 3.1.1. onder a). Het behoud van de randbeplanting wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen.’

De randbeplanting valt buiten het aangegeven besluitvlak waar de Omgevingsvergunning betrekking op heeft. De voorwaardelijke bepaling om deze randbeplanting te behouden is (dan) ook niet terug te vinden in het Ontwerpbesluit. Daarnaast ontbreekt een beplantingsplan waarin staat opgenomen waaruit deze randbeplanting bestaat en een zekerstelling dat deze ook in de toekomst als zodanig in stand wordt gehouden.

Datum

10 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211794/4237493

Kwaliteitsverbetering van het Landschap (artikel 3.2)

Ingevolge de Verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, welke tevens dient te zijn verzekerd in het plan. Om uitvoering te geven aan de eis van kwaliteitsverbetering, zijn in regionaal verband hierover afspraken gemaakt. Deze zijn voor de regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap'. Aangezien de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling niet expliciet in categorie 1 van het regionale afsprakenkader is opgenomen, is altijd kwaliteitsverbetering van toepassing (categorie 2 of 3).

Volgens de in de Toelichting opgenomen berekening komt deze op een negatief bedrag uit.

Wij zijn van mening dat de toegepaste methodiek in voorliggende situatie niet tot gevolg kan hebben dat in het geheel niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 Verordening, nu categorie 1 (limitatieve opsomming) hier niet kan worden toegepast. Daarbij constateren wij dat de gehanteerde berekeningsmethodiek niet juist is. Er wordt gewerkt met een gemiddelde in plaats van met een staffeling zoals in het afsprakenkader is afgesproken. Er zal minimaal sprake moeten zijn van een adequate landschappelijke inpassing volgens categorie 2, dan wel het equivalent van een geldelijke bijdrage in het gemeentelijk groenfonds als aan de buitenranden geen kwaliteitswinst meer valt te behalen. Interne maatregelen binnen het bestemmingsvlak zelf ter verbetering van de kwaliteit vallen echter buiten het kader van artikel 3.2 Verordening. Alleen het bestemmen van de huidige groene inrichting is onvoldoende.

Resumerend zijn wij van oordeel dat de toepassing van categorie 3 nooit kan leiden tot de conclusie dat in het geheel niet hoeft te worden voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering. In die gevallen waarbij een berekening heel laag of op nul uitkomt, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat er dan sprake is van minimaal een categorie 2 situatie waarbij moet worden teruggevallen op een goede landschappelijke inpassing of een geldelijke bijdrage in het groenfonds, zoals hierboven is beschreven. Hieraan wordt in dit geval niet voldaan (zie hiervoor ook het punt onder 'Randbeplanting')

Los van het vorenstaande zijn wij van mening dat in dit geval de gehanteerde berekeningsmethodiek niet kan worden toegepast, aangezien met de omgevingsvergunning de bestemming formeel niet wordt gewijzigd. Het

bouwblok blijft namelijk intact, waardoor er geen sprake is van een daadwerkelijke waardevermindering.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Over de inhoud van deze zienswijze is al ambtelijk overleg gestart. Mede ingegeven door de vakantieperiode kon gevraagde informatie niet worden overlegd en kan dit overleg nog niet worden afgerond. Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn maar verzoeken het opgestarte overleg af te ronden, alvorens tot vaststelling van het plan wordt overgegaan.

Om in de toekomst vragen en onduidelijkheden zoals hiervoor vermeld te voorkomen, geven wij u uitdrukkelijk in overweging bij toekomstige initiatieven deze vorm te geven via een planherziening en niet via een omgevingsvergunning.

Datum

10 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211794/4237493

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.