

Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is een voorontwerp van het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Riel 2013' verzonden naar:

- ◆ Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
- ◆ Provincie Noord-Brabant;
- ◆ Waterschap de Dommel;
- ◆ Gemeente Geldrop-Mierlo;
- ◆ Trefpunt Groen.

Alleen de Provincie Noord-Brabant (brief van 17 februari 2014) en het Waterschap De Dommel (brief van 6 december 2013) hebben gereageerd. Hieronder zijn de reacties samengevat en van antwoord voorzien.

Provincie Noord-Brabant

Reactie mbt mogelijkheid 10% uitbreiding hoofdgebouw en bijgebouwen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de woningen binnen de bestemming 'Wonen – 3' met 10% uit te breiden, evenals de bijgebouwen. Verzocht wordt in de toelichting conform artikel 3.2 Verordening Ruimte 2014 te verantwoorden hoe de beperkte vergroting van 10% in positieve zin bijdraagt aan het behoud en versterking van de landschapskwaliteit. Deze verbetering kan ook bestaan uit het behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Hierbij merkt de provincie nog op dat de algemene lijn is dat een investering in landschapskwaliteit achterwege kan blijven als de woningen in het buitengebied de oppervlakte van 750 m² niet overschrijden. De meeste woningen binnen de bestemming 'Wonen – 3' hebben reeds een oppervlakte van 750 m² of groter.

Antwoord

In artikel 10.2.1 ('Wonen – 3') en artikel 18.1 ('Algemene afwijkingsregels') is naar aanleiding van deze reactie een voorwaarde toegevoegd aan deze 10% uitbreidingsmogelijkheid. De voorwaarde houdt in dat alleen van deze uitbreidingsmogelijkheid gebruik mag worden gemaakt als het mede strekt tot het herstel en/of behoud van de cultuurhistorische waarden/bebouwing. In de toelichting is in paragraaf 3.3.2 ('Verordening ruimte') hierop ingegaan.

Reactie mbt kleinschalige voorzieningen in de groenblauwe mantel

In de regels bij de bestemming 'Bos' en 'Natuur' is de kleinschaligheid van de toegestane bebouwing niet voldoende gewaarborgd conform artikel 6.14 Verordening Ruimte 2014. Verzocht wordt de kleinschaligheid in de regels te borgen. Verder wordt opgemerkt dat de genoemde voorzieningen (zoals informatiebeoordeling) een bijdrage aan het landschap leveren omdat dergelijke voorzieningen tot doel hebben de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied te versterken.

Antwoord

In de definitiebepalingen van de Verordening ruimte 2014 is "kleinschalige bebouwing of – voorziening" gedefinieerd als: 'bebouwing, al dan niet ten behoeve van een voorziening, met een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m²'. In de bestemming 'Bos' en 'Natuur' is voor deze bebouwing een maximum van 90 m² opgenomen. De kleinschaligheid is nu aldus expliciet geborgd.

Reactie mbt cultuurhistorie

De ontwikkelingen in het plangebied (Riel 14 bestemd tot wonen en Riel 8 inpassing zorgboerderij) is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie acceptabel omdat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Antwoord

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie mbt herbestemming Riel 14 (van agrarisch bedrijf naar wonen)

Deze herbestemming is beoordeeld op grond van artikel 6.7 lid 4 van de Verordening Ruimte 2014 (gebruik voormalige bedrijfswooning als burgerwooning). Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt op grond van de Verordening Ruimte gezien als een ruimtelijke ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De toelichting van het bestemmingsplan geeft niet expliciet aan hoe deze kwaliteitsverbetering wordt toegepast. Hierbij wordt opgemerkt dat het slopen van de kippenschuur hierin betrokken kan worden, alsmede de ontwikkeling van de openbaar toegankelijke hoogstamboomgaard. De herbestemming van het perceel Riel 14 en bijbehorende doeleinden (buurtboomgaard en kapel) borgt feitelijk en juridisch dat de cultuurhistorische, landschappelijke en extensief recreatieve waarde van het plangebied toeneemt.

Antwoord

Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 3.3.2 van de toelichting expliciet ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap naar aanleiding van deze ruimtelijke ontwikkeling (herbestemming agrarisch bedrijf naar wonen). In deze paragraaf is onderbouwd aangegeven waarom de herbestemming tot een kwaliteitsverbetering van het landschap leidt op grond van artikel 3 van de Verordening ruimte 2014.

Waterschap De Dommel

Reactie

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan. Het plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen die de waterhuishouding in het plangebied nadelig beïnvloeden. Het attentiegebied EHS wordt door de gegeven bestemming en bijbehorende regels voldoende beschermd.

Antwoord

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.