

Reactienota vooroverleg BP Nassauveste

Waterschap Brabantse Delta, ontvangen 30 juli 2014 (14ink01803)

Waterschap geeft een positief wateradvies, maar merkt wel op dat er een klein foutje in de toelichting staat ten aanzien van de voorwaarde van retentie.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Provincie Noord-Brabant, ontvangen 1 augustus 2014 (14ink01820)

De provincie geeft een reactie op de volgende (provinciale) belangen:

1. Woningbouwafspraken

De provincie constateert dat in het plan onvoldoende is aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de actuele woningbouwafspraken uit december 2013 en verwacht zeker ook in het licht van de aangekondigde – nog lager uitvallende – nieuwe woningbouwprognoses een nadere onderbouwing.

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden met een verwijzing naar woningbouwafspraken uit december 2013. De aangekondigde prognoses zullen nog onderwerp moeten zijn van regionale besluitvorming en kunnen ons inziens nu nog niet gehanteerd worden. De gemeente twijfelt overigens niet aan de lokale behoefte naar deze locatie. De CPO-groep heeft inmiddels alle 34 kavels kunnen vergeven en er staan nog geïnteresseerden op de wachtlijst.

2. Bevordering Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stelt dat er geen sprake is van een binnenstedelijke locatie, aangezien sprake is van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Verder heeft de gemeente twee inbreidingslocaties met een gezamenlijke plancapaciteit van in totaal 35 woningen, waarvan onvoldoende duidelijk is waarom deze niet eerst worden benut. Het plan geeft daarmee onvoldoende inzicht in de ladder van duurzame verstedelijking.

Wij zijn van mening dat de provincie onvoldoende rekening houdt met de bijzondere enclavesituatie van de kern Baarle (Baarle-Nassau en Baarle-Hertog). Er wordt sec gekeken naar de aanduiding van het perceel op de Nederlandse provinciale kaarten en niet gekeken naar de feitelijke situatie. Weliswaar is het perceel aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling, maar het is wel degelijk een binnenstedelijke locatie. Aan de noordzijde grenst het perceel vrijwel direct aan het dorpscentrum van Baarle. Aan de oost/zuidoostzijde ligt al sinds de jaren '60 en '70 een Belgische woonwijk. Aan de westzijde is enkele jaren geleden het Belgische gemeentehuis gerealiseerd en daarachter wordt binnenkort een nieuwe basisschool gerealiseerd en de resterende gronden zijn al jaren in gebruik als gemeentelijk sportpark. Ten zuiden van de locatie liggen gronden die in de plannen van de gemeente Baarle-Hertog allemaal als bouwgrond zijn bestemd en daarvoor ook zullen worden verkaveld. Ten zuiden van de Donkerstraat sluit dat gebied vervolgens aan op de reeds gerealiseerde verkaveling van de Tommelshof. Het enkele feit dat de provincie Noord-Brabant aan dit perceel ooit het kenmerk 'zoekgebied voor verstedelijking' heeft toegekend maakt niet dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking sprake is van een locatie buiten stedelijk gebied. Wij zijn van mening dat we terecht de locatie op deze wijze hebben gekwalificeerd.

Ten aanzien van de andere inbreidingslocaties: daarbij doelt de provincie in ieder geval op de 2^e fase van het Limfa-terrein (27 woningen). Het college heeft deze locatie uitgesteld tot na 2022, omdat men eerst de 1^e fase van dit project gerealiseerd wil zien (mede uit concurrentieoverwegingen). Ook de aangrenzende Belgische verkavelingen zullen naar verwachting nog enige tijd op zich laten wachten. Deze tweede fase is overigens in bezit van een projectontwikkelaar en leent zich vanuit die optiek niet goed voor een project van collectief particulier opdrachtgeverschap. Wij vermoeden dat de provincie verder doelt op de locatie Loveren fase 2 (18 woningen). Dit is geen inbreidings- maar een uitbreidingslocatie (zelfs zoekgebied stedelijke ontwikkeling). Het college heeft ook deze locatie in tijd uitgesteld tot na 2022 en verkiest de locatie Nassauveste (gezien de feitelijke ligging binnen bestaand stedelijk gebied en omdat deze wel vrij is van milieubelemmeringen) boven de locatie Loveren fase 2.

De onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zal met deze overwegingen worden aangevuld.

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie is van mening dat een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied valt binnen artikel 8.1 lid 2b van de Verordening Ruimte (waarbij het betrekken van ecologische verbindingen bij de inrichting van een plangebied worden gezien als onderdeel van de stedelijke ontwikkeling). Op basis daarvan telt de door de gemeente voorgestelde kwaliteitsverbetering niet mee in het kader van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. De kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden buiten het (toekomstig) stedelijk gebied en daar ook geborgd te worden.

De gemeente is van mening dat de provincie hier onnodig rigide kijkt naar de Verordening Ruimte en dus – ook na ambtelijk contact en de bij de Ladder van Duurzame verstedelijking al aangegeven motivering – vast blijft houden aan de kwalificering als uitbreidingslocatie. Strikt formeel heeft de provincie gelijk, omdat er op basis van de Verordening Ruimte sprake is van zoekgebied stedelijke ontwikkeling en daarmee een verplichting voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Beseffende dat we deze verordening niet kunnen wijzigen leggen wij ons ten aanzien van het onderdeel kwaliteitsverbetering van het landschap neer bij het standpunt dat sprake is van uitbreiding en dus een investering nodig is in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Gedurende de tervisielegging zal de gemeente deze verplichting verder uitwerken en zal zorg dragen voor de op basis van de Verordening Ruimte vereiste kwaliteitsverbetering.

**Afdeling Ruimtelijke zaken
17 september 2014**



B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	30 JULI 2014	
No.	Afd.	20/BV6
B.	S.	W. 35



Gemeente Baarle-Nassau
De heer A.J.H. Keijsers
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Uw e-mail van : 24 juni 2014
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *14UT017827*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 29 juli 2014
Verzenddatum :

29 JULI 2014

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Nassauveste te Baarle-Nassau

Geachte heer Keijsers,

Op 24 juni 2014 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Nassauveste te Baarle-Nassau toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 5.4 van de toelichting is opgenomen dat het waterschap retentie eist in verband met de uitbreiding van het verhard oppervlak. Dit is in deze situatie niet geheel juist. Het waterschap eist retentie mits het verhard oppervlak met meer dan 2.000m² toeneemt én het hemelwater afgevoerd wordt naar oppervlaktewater. Aangezien in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is kan het hemelwater niet afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

In deze paragraaf is terecht aangegeven dat relatief schoon hemelwater en vuilwater zoveel mogelijk van elkaar gescheiden moeten blijven, dit is een algemeen uitgangspunt bij het waterbeheer. Daarom zijn wij blij om te lezen dat er in het plangebied wadi's voorzien zijn om het hemelwater op te vangen en te infiltreren. Hemelwater in het plangebied laten infiltreren heeft altijd de voorkeur boven het afvoeren naar hemelwater of via de riolering.

Planregels en verbeelding

Geen opmerkingen op de planregels en de verbeelding.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	- 1 AUG. 2014	
No.	Afd.	RO
B.	S.	W. 35

Het college van burgemeester
en wethouders van Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

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

14ink01820



VERZONDEN 31 JULI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Nassauveste'

Datum

29 juli 2014

Ons kenmerk

C2151133/3647529

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Nassauveste'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van 34 woningen in gemengd landelijk gebied, tevens zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Baarle-Nassau aan de Parallelweg. De oost- en zuidgrens van de locatie zijn de landsgrens met België, de westgrens is de groene berm van het Bels Lijntje en de Parallelweg. Aan de noordzijde wordt de locatie begrenst door bestaande bebouwing.

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 plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn

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

onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

29 juli 2014

Ons kenmerk

C2151133/3647529

Woningbouwontwikkeling

Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling behoort woningbouw tot de mogelijkheden (artikel 8.1 Verordening). Daarbij zijn tevens de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met 4.11 Verordening van overeenkomstige toepassing, evenals de algemene regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.

Deze vooroverlegreactie heeft voornamelijk betrekking op de onderwerpen ten aanzien van woningbouwafspraken, de ladder voor duurzame verstedelijking en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Woningbouwafspraken

In de toelichting van het plan wordt (op pagina 13) verwezen naar niet actuele regionale woningbouwafspraken uit 2012. Eind 2012 zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2012 t/m 2021, waarbij de woningbehoefte voor Baarle Nassau neerkwam op circa 180 woningen voor de komende 10 jaarsperiode.

In de toelichting van het plan dient verwezen te worden naar de actuele/vigerende regionale woningbouwafspraken. De actuele woningbouwafspraken zijn gemaakt in december 2013 voor de periode 2013 t/m 2022. Voor deze 10 jaarsperiode is de woningbehoefte neerwaarts bijgesteld op circa 160 woningen. Voor de periode 2014 t/m 2023 valt de geprognosticeerde woningbehoefte zelfs nog lager uit (ca. 105 woningen). Nu niet is aangegeven hoe voorliggend plan kwantitatief binnen de actuele regionale woningbouwafspraken valt, komt het plan in strijd met artikel 4.3 Verordening. Ook de lager uitvallende geprognosticeerde woningbehoefte rechtvaardigt een nadere verantwoording.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Ingevolge artikel 3 Verordening dient een bestemmingplan onder meer een verantwoording te bevatten met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1) en de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient in ieder geval toepassing te worden gegeven aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1, lid 2c). Wij constateren dat in de plantoelichting wordt uitgegaan dat het onbebouwde terrein een binnenstedelijke locatie betreft, hetgeen niet juist is (zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling). Verder heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma nog twee inbreidingsplannen met een gezamenlijke zachte plancapaciteit van ca. 35 woningen. Onvoldoende duidelijk is, waarom deze plancapaciteit niet eerst wordt benut. Het plan geeft daarmee

onvoldoende invulling aan de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1, lid 2c, Verordening.

Datum

29 juli 2014

Ons kenmerk

C2151133/3647529

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.2 Verordening dient de beoogde ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zowel de uitvoering als de instandhoudingsverplichting dient daarbij te zijn geborgd. In de plantoelichting gaat u ingevolge het regionale afsprakenkader 'toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' terecht uit van een minimale basisinspanning van 1% van de uitgifteprijs van de gronden, zijnde 19500 euro (excl. BTW). De invulling daarvan geschiedt echter binnen het plangebied en wordt gemotiveerd vanuit het minder intensieve karakter van de woningbouw, waardoor minder grondopbrengst wordt gegenereerd, en dat door de beoogde groenvoorzieningen rekening wordt gehouden met de aangrenzende Ecologische Verbindingszone (EVZ Het Bels Lijntje). Wij zijn van mening dat een dergelijke invulling binnen het plangebied valt binnen de kaders van artikel 8.1, lid 2b, en niet meetelt voor de kwaliteitsverbetering in het kader van artikel 3.2 Verordening. Het betreft hier immers (toekomstig) stedelijk gebied. De kwaliteitsverbetering dient daarbuiten plaats te vinden en ook te worden geborgd. Hiervan is thans niet gebleken.

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.

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.