

Gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd

Datum

23 juni 2023

Ons kenmerk

C2316561/5288066

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

In de basis zijn wij positief over de beoogde ontwikkeling en overwegen daarbij het volgende:

De vlaamse schuur is een gemeentelijk monument en de bouwhistorische verkenning bevestigt de cultuurhistorische waarden van dit pand. De schuur komt daarmee in aanmerking voor onderbrengen van een woonfunctie op basis van 3.69 lid c van de Interim-omgevingsverordening. Echter, in de omgevingsverordening is als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling bij moet dragen aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Het onderbrengen van een woonfunctie in een vlaamse schuur kan een goede manier zijn om dit stukje erfgoed te behouden maar op basis van de meegestuurde documenten is niet op te maken hoe en waar deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing. Het cultuurhistorisch rapport levert aan de hand van de waardering en het bijhorende waarderingskaartje de nodige info van de onderdelen die behouden moeten worden en welke onderdelen hersteld kunnen worden. Maar hoe en waar dit plaatsvindt, vinden we niet terug in dit plan. We verzoeken u het plan hierop aan te vullen.

Teneinde een vlotte beoordeling mogelijk te maken, stellen wij het op prijs dat aan de hand van de tekeningen van de historische huidige en toekomstige situatie inzichtelijk wordt gemaakt welke cultuurhistorische waarden worden behouden en welke worden hersteld. Wij verzoeken u daarbij ook in te gaan op de vraag of bij de inrichting van het perceel rekening is gehouden met de historische situatie van het boerenerf.

Ten aanzien van de indeling van het perceel merken we op dat in de toelichting wordt gesteld dat bij de zuidelijke woning een bijgebouw van 168 m² gebruikt zal worden voor een aan huis verbonden beroep. Maar op de inrichtingsschets zien we ook nog een kantine van 160m² en een praktijkruimte van 31 m². In totaal dus 359 m². Volgens de bepalingen van het moederplan zou maximaal 115 m² voor een aan huis verbonden activiteit gebruikt kunnen worden. Die maximale maat is niet voor niets opgenomen. Het is niet duidelijk waarom zo'n forse maat aan bijgebouwen zou moeten worden toegestaan in het buitengebied. Bovendien lijkt in de huidige situatie aan de (beoogde) kantine nog een bouwwerk (gebouw?) te zitten van 40 m². Deze komt op de inrichtingsschets niet terug, maar we lezen er ook niets over. Deze staat pal op de Vlaamse schuur en doet ons inziens afbreuk aan het karakter van die schuur.

Als we de verbeelding en de inrichtingsschets vergelijken dan vragen we ons af of het oostelijke deel eigenlijk niet gewoon als tuin gebruikt gaat worden, in plaats van ten behoeve van agrarisch gebruik.

Datum

23 juni 2023

Ons kenmerk

C2316561/5288066

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing zien we nog niet hoe vanuit een goede analyse van het gebied en de locatie tot de voorgestelde maatregelen is gekomen.

Tot slot merken we op dat het goed zou zijn als duidelijk wordt vermeld en verbeeld welke bijgebouwen en elementen verwijderd worden en dat de sloop van gebouwen en het saneren van verharding wordt geborgd.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

23 juni 2023

Ons kenmerk

C2316561/5288066

Van: [redacted]@brabantsedelta.nl>
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 11:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vooroverleg BP Buitengebied Noord, Grintweg 18

Geachte meneer [redacted]

Wij hebben geen opmerkingen en geven daarom een positief advies op dit plan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior plantoetser/vergunningverlener
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T: [redacted]
E: [redacted]@brabantsedelta.nl
W: www.brabantsedelta.nl



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

Van: [redacted]@natuurpleindebaronie.nl
Verzonden: maandag 19 juni 2023 12:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@haagsebeemden.nl
Onderwerp: RE: wettelijk vooroverleg BP Buitengebied Noord, Grintweg 18

Beste [redacted]

Hierbij nog bevestiging van onze reactie vanuit Natuurplein de Baronie in het kader van het vooroverleg.

Op de locatie broeden huismussen, een beschermde soort. Naast het garanderen dat de broedplaatsen van de huismussen gehandhaafd blijven (doordat er geen ingrepen in de bestaande bebouwing en dat met name de daken plaatsvindt) dient er ook voldoende leefgebied voor de huismussen te blijven. Het gaat hierbij om heesters met voldoende dekking, gevarieerde begroeiing met voldoende voedsel en plekken voor een zandbad. Het erfinrichtingsplan bevat hiervoor voldoende elementen, maar wij vragen aandacht voor (eventueel gefaseerd) uitvoeren van de erfinrichting, zodat ten allen tijde voldoende leefgebied voor de huismus beschikbaar is. Geen kaalslag en dan opnieuw inrichten.

Ten aanzien van vleermuizen vragen wij aandacht voor een mogelijke vliegroute langs de bomenrijen op de rand van het perceel. Ten onrechte wordt in de ecologische quickscan geconcludeerd dat er geen sprake kan zijn van een dergelijke vliegroute. Voorkomen moet worden dat, bijvoorbeeld door aanbrengen van verlichting vliegroute en fourageergebied verstoord wordt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
coördinator beginspraak Natuurplein de Baronie

M: [redacted]
E: [redacted]@natuurpleindebaronie.nl



Van: [redacted]@haagsebeemden.nl
Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 12:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@natuurpleindebaronie.nl
Onderwerp: wettelijk vooroverleg BP Buitengebied Noord, Grintweg 18

Geachte heer [redacted]

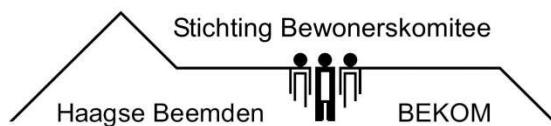
Ik heb de documenten bekeken en ook inmiddels de aanvulling op de ecologische onderzoeken via Joost Barendrecht van Natuurplein.

Vanuit de wijkraad willen we alleen graag een duidelijke bepaling dat er voor de bezoekers parkeergelegenheid aanwezig moet zijn op eigen grond en dat het niet toegestaan is bezoekers te laten parkeren in de bermen langs de weg(en). Dit i.v.m. de gevaren die dat dan gaat opleveren voor weggebruikers op die kruising.

Daarnaast heb ik inmiddels ook Joost Barendrecht van Natuurplein de Baronie geïnformeerd over de onjuistheden in de ecologische paragraaf over het aspect vleermuizen. Wat er staat is gewoon niet waar. Het perceel ligt op een kruising van landschapselementen (bomen) en is daarom cruciaal in de migratie routes voor vleermuizen. Er dient daarover dus duidelijk een bepaling in te komen dat de verlichting niet verstorend mag werken.

Daarnaast dient het leef- en foerageergebied voor de huismussen in stand te blijven, want daar rept het ecologische rapport ook niks over.

Namens



[redacted]