

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

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, herziening Holleneind 12
Haaren'.

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Holleneind 12 Haaren'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de sanering van een IV-bedrijf, de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte woningen, de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, de splitsing van een langgevelboerderij op grond van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en de planologische regeling van een reeds vergunde zonneweide.

De planlocatie is op de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening Brabant gelegen binnen gemengd landelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Het in dit voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen initiatief is veelomvattend

Datum

4 mei 2020

Ons kenmerk

C2261027/4687442

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Eerder is, per mail, ambtelijk een aantal aspecten uit onderhavig plan aan ons zijn voorgelegd maar nooit het complete initiatief en dus ook niet in de samenhang zoals thans voorligt.

Over het algemeen is, naar ons oordeel, het provinciaal beleid op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan vertaald. Wij onderbouwen dat hierna per onderdeel

Graag gaan wij, op basis van het onderstaande, met u ambtelijk het gesprek aan.

Datum

4 mei 2020

Ons kenmerk

C2261027/4687442

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.

Over de uitwerking daarvan zijn met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (regionaal ruimtelijke overleg) afspraken gemaakt.

Gezien de aard van het plan is conform de IOV aan een dergelijke ontwikkeling de voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Daarnaast is een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De in het plan opgenomen ontwikkeling betreft een zogenoemde categorie 3-ontwikkeling, waarbij ten minste 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dat behoort iets extra's voor het fysieke landschap te zijn.

De kwaliteitsverbetering van het landschap die wordt gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling beschouwen wij niet als een kwaliteitsverbetering van het landschap behorend bij een dergelijke ontwikkeling. Het betreft hier onder andere deels in te richten tuin bij de Ruimte-voor-ruimte woningen (die op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling al goed moeten worden ingepast). Een al bestaande groenstrook en een niet bij de landschappelijke structuur aansluitende landschappelijke inpassing van de zonneweide.

Wat landschappelijke inpassing betreft is het van belang dat er voor het gehele initiatief één duidelijk verhaal komt waarbij versterking van het lint en de kamerstructuur leidend moeten zijn. Dit moet de basis zijn voor de landschappelijke inpassing van de gehele ontwikkeling.

Daarnaast zijn wij van mening dat de berekende basis voor deze investeringen niet op de juiste wijze is bepaald.

Wij achten de invulling van de vereiste kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan strijdig met artikel 3.9 van de IOV.

Zonneweide

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van het planologisch vastleggen van een reeds gerealiseerde zonneweide. Deze zonneweide krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Aangezien het een tijdelijke bestemming betreft zijn wij van mening dat dit niet de juiste bestemming is.

De zonneweide dient de bestemming 'agrarisch' te houden en aangegeven te worden met een aanduiding (differentiatievlak).

Datum

4 mei 2020

Ons kenmerk

C2261027/4687442

Het opnemen van de bestemming bedrijf voor de zonneweide achten wij strijdig met de tijdelijkheid van de zonneweide zoals opgenomen in artikel 3.41 lid 3 onder a en b en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik conform artikel 3.6 van de IOV.

Daarnaast moet de zonneweide landschappelijk ingepast worden. Wij zijn van mening dat de voorgenomen beplanting strak rondom de zonneweide zoals in onderhavig plan opgenomen geen goede landschappelijke inpassing is.

Ruimte voor ruimte

In algemeenheid is de bouw van burgerwoningen niet wenselijk in het landelijk gebied. Daarop zijn enige uitzonderingen, waaronder de toepasbaarheid van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Ingevolge artikel 3.80 van de IOV kan een bestemmingplan gelegen binnen landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

In artikel 3.80 lid 1 onder b is opgenomen dat er sprake moet zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Vooralsnog zijn wij, uitgaande van de structuur van het bebouwingslint en het omringende landschap, van oordeel dat er geen sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie voor drie ruimte-voor-ruimte woningen. De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen zoals opgenomen in onderhavig plan is strijdig met artikel 3.80 lid 1 onder b.

Daarnaast moet er, ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a van de IOV, sprake zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

In artikel 3.80 lid 2 is aangegeven wat is bedoeld met deze aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit en aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Het dossier met onderbouwing en verantwoording dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.80 lid 2 is niet bij het voorontwerp-bestemmingsplan gevoegd.

In overleg tussen de adviseur van de initiatiefnemer en de provinciale adviseur ruimte-voor-ruimte, is besproken dat een verzoek om voortoetsing in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling waarschijnlijk half mei bij onze adviseur ruimte-voor-ruimte zal worden voorgelegd.

Wij merken hierbij op dat in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat initiatiefnemer meedoet aan de stoppersregeling en tot 1 januari 2020 nog biggen mocht houden. Dit betekent dat hij voor 1 juli 2020 moet hebben aangegeven dat de locatie wordt ingezet voor ruimte-voor-ruimte.

Daarnaast merken wij op dat in vigerend ontwerp-bestemmingsplan sprake is van een loods van 709 m² die blijft staan ten behoeve van een niet-agrarisch

bedrijf. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat deze loods nooit is gebruikt voor het houden van dieren en al in gebruik was voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is dat een voorwaarde om de loods te behouden. Nu het ruimte-voor-ruimte dossier nog ontbreekt kan niet beoordeeld worden of aan de eisen van handhaving wordt voldaan.

Datum

4 mei 2020

Ons kenmerk

C2261027/4687442

Gezien onze opmerkingen omtrent de locatie en het ontbreken van de bewijsstukken van de "ruimte-voor-ruimte regeling", wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 lid 2 van de IOV.

Wonen in gemengd landelijk gebied.

Zoals eerder gesteld is toevoeging van een woning buiten bestaand stedelijk gebied is niet toegestaan. Op grond van artikel 3.69 onder b is de splitsing in meerdere woonfuncties binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing evenwel mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan Holleneind 12 is sprake van de splitsing van een langgevelboerderij in twee wooneenheden.

In de toelichting bij het plan is een summiere onderbouwing opgenomen dat hier sprake is van een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarden.

Het pand is niet opgenomen op de provinciale CHW-kaart en in paragraaf 4.4.1 van de toelichting is het volgende opgenomen: "Holleneind 12 betreft geen rijks- of gemeentelijk monument en is ook niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt".

Wij zijn van mening dat onvoldoende is onderbouwd dat hier sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij de splitsing in twee wooneenheden past binnen de voorwaarde van artikel 3.69 onder b van de IOV.

Daarnaast merken wij op dat voor beide woningen de aanduiding karakteristiek is opgenomen met in de regels: "ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': uitsluitend een cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende langgevelboerderij". In artikel 10.3.1 is opgenomen dat "Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en dat het behoud van de verschijningsvorm hoge prioriteit heeft. Wij zijn van mening dat behoud en herstel van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden hiermee onvoldoende wordt zekergesteld.

Provinciaal milieu en waterplan

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat het beleid van het Provinciaal Milieu en waterplan is vertaald in de verordening ruimte Noord-Brabant. De regels rondom water zijn echter opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals uit het vorenstaande blijkt in het plan, naar ons oordeel, op verschillende onderdelen strijdig met het provinciale beleid. Graag gaan wij met u in overleg over deze onderdelen van het bestemmingsplan.

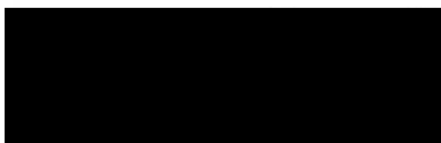
Datum

4 mei 2020

Ons kenmerk

C2261027/4687442

Provincie Noord-Brabant,



[Redacted text]

[Redacted text]

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.