

Gemeente Tilburg
Postbus 90155
5000 LH TILBURG

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 Haaren, 5e herziening Biezenmortelsestraat 65a'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, 5e herziening Biezenmortelsestraat 65a'. 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 mogelijkheid om naast het adres Biezenmortelsestraat 65a in Haaren twee Ruimte-voor-Ruimte (rvr) woningen toe te voegen. Daarvoor worden er twee kavels gerealiseerd met beide een oppervlakte van 1600m². Daarnaast wordt op de locatie een Vlaamse schuur verplaatst en wordt een eerder verleende vergunning voor de splitsing van de al aanwezige woonboerderij meegenomen in het bestemmingsplan. Volgens het provinciaal beleid is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel.

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

Datum

16 juni 2021

Ons kenmerk

C2281095/4908040

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Datum

16 juni 2021

Ons kenmerk

C2281095/4908040

Inhoudelijk standpunt

De bouw van de beoogde rvr-woningen buiten bestaand stedelijk gebied is alleen mogelijk indien deze worden gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie. Daarbij dient tevens te worden voldaan aan de voorwaarden voor rvr-woningen die in artikel 3.80 IOV zijn opgenomen.

Ruimte-voor-Ruimtetitel

Voor de bouw van een rvr-woning kan een certificaat worden aangevraagd bij het ontwikkelbedrijf. Uit onze administratie kunnen wij niet terug halen dat voor de ontwikkeling van de twee woningen al een ruimte voor ruimte-titel is verkregen. Wij verzoeken u voor de terinzagelegging de ruimte voor ruimte-titels in uw bezit te hebben. Mochten deze al in bezit zijn vragen wij u deze als bewijsstuk mee te sturen bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Bebouwingsconcentratie

Zoals eerder aangegeven moet een rvr-woning binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen. Daarbij is het van belang dat de geschiktheid van de locatie wordt onderbouwd. Voor wat betreft de planologische geschikte locatie binnen een bebouwingsconcentratie vinden we de locatie aan de Biezenmortelsestraat wél deel uitmaken van de bebouwingsconcentratie en dus geschikt om een rvr-woning op te richten. De aanwezige woningen aan de Biezenmortelsestraat zijn op deze weg georiënteerd. Het beoogde perceel maakt daarmee onderdeel uit van het nu al bestaande lint.

De Runsvoot is een zijstraat van de Biezenmortelsestraat. De Runsvoot kent verder geen bebouwing die onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie langs de Biezenmortelsestraat. Deze weg en daarmee ook het perceel maken geen deel uit van de bebouwingsconcentratie en is, naar ons oordeel, dus geen planologisch geschikte locatie voor een rvr-woning. Wij verzoeken u om de rvr-woning aan de Runsvoot te heroverwegen.

Landschappelijke inpassing

Op grond van artikel 3.9 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 dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Voor de landschappelijke inpassing zijn regionale afspraken gemaakt. Hier wordt gebruik gemaakt van de regionale afspraken geldend voor de regio West-Brabant. In deze afspraken zijn 3 categorieën benoemd.

Het landschappelijk inpassingsplan zoals deze nu voorgelegd is als bijlage 1 bij de toelichting is erg summier. Het landschappelijke inpassingsplan geeft niet voldoende inzicht over het eindresultaat. Wij zien graag bij de landschappelijke inpassing een duidelijk landschapsinrichtingsplan waarin aangegeven wordt

hoeveel en welke beplanting passend is op de locatie. Wij verzoeken u voor een nadere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan.

Cultuurhistorische waarde

Het plan beoogt ook de verplaatsing van een cultuurhistorisch bijgebouw in de vorm van een Vlaamse schuur. Verplaatsing zal, volgens de plantoelichting, plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het karakteristieke gebouw en erf. Volledigheidshalve merken wij op dat verplaatsing veelal wel gepaard gaat met het verlies van de cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Wij verzoeken u om de ruimte voor ruimte woning aan de Runsvoot uit het bestemmingsplan te halen of de woning op een andere manier te positioneren zodat deze als onderdeel van de bebouwingsconcentratie gezien kan worden. Daarnaast verzoeken wij u om een uitgebreider landschappelijk inpassingsplan. Ook vragen wij u om de bewijsstukken van de ruimte voor ruimte titels voor te leggen aan de provincie. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

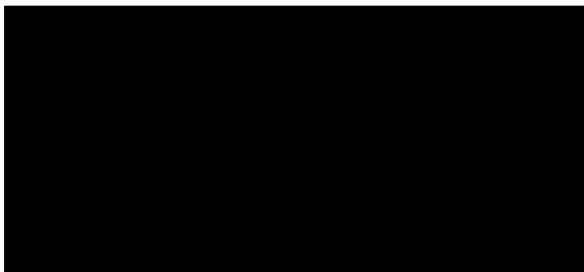
Datum

16 juni 2021

Ons kenmerk

C2281095/4908040

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.