

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 'Biezenmortelsestraat 65a'

Datum

29 juli 2020

Ons kenmerk

C2265985/4736538

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan '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 realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen, het planologisch vastleggen van de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en het verplaatsen van een vlaamsche schuur.

De planlocatie is op de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening Brabant gelegen binnen het werkingsgebied 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

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.3: "Interim Omgevingsverordening Brabant" een verantwoording van de basisprincipes van de Interim Omgevingsverordening opgenomen.

Wij merken op dat deze basisprincipes zijn opgenomen in artikel 3.5 t/m 3/9 van de Interim Omgevingsverordening en niet in artikel 22 zoals opgenomen in de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan.

De ruimte-voor-ruimte regeling is opgenomen in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening en niet in artikel 43.4 zoals vermeld in de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is sprake van het planologisch vastleggen van de splitsing van een woonboerderij met cultuurhistorische waarden. Voor deze splitsing is op 22 juli 2017 een omgevingsvergunning verleend. Wij merken op dat in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, herziening 2020 dat ter visie lag tot 22 juli 2020 deze splitsing in 2 woonbestemmingen niet is opgenomen.

In de toelichting is het volgende opgenomen: "op de kaart voor water van de omgevingsverordening heeft het plangebied geen aanduiding gekregen".

Wij merken op dat de planlocatie is gelegen binnen de aanduidingen "Diep grondwaterlichaam" en "Geen attentiezone waterhuishouding".

Wij verzoeken u in de toelichting bij het plan hierop in te gaan.

Ruimte-voor-ruime

Ingevolge artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimtetoningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

In artikel 3.80 lid 1 is opgenomen dat er sprake moet zijn van een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie (artikel 3.80 lid 1 onder b) en dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing die is verzekerd in het plan (artikel 3.80 lid 1 onder c).

Een ruimte voor ruimte woning is mogelijk op een planologisch aanvaardbare locatie in een bestaande bebouwingsconcentratie.

Wij zijn van mening dat onvoldoende is gemotiveerd dat hier sprake is van een dergelijke bebouwingsconcentratie. De plantoelichting geeft onvoldoende onderbouwing hiervan en geconstateerd wordt dat enerzijds gesproken wordt van een bebouwingscluster en anderzijds van een bebouwingslint.

Een onderbouwing voor de aanvaardbaarheid van woningen moet worden ingestoken vanuit de omgeving en feitelijke structuren en functies die er al zijn, inclusief een (gebieds)visie op welke wijze die kwaliteiten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt en wat de draagkracht voor de rode ontwikkelingen is.

Datum

29 juli 2020

Ons kenmerk

C2265985/4736538

Wij verzoeken u dan ook de geschiktheid voor woningbouw ter plaatse te bezien en te onderbouwen op basis van het vorenstaande.

Vooralsnog zijn wij van mening dat de situatie ter plaatse onvoldoende aanleiding geeft voor de realisering van de twee beoogde woningen, te meer daar een van de woningen aan de Runsvoot wordt gesitueerd en daarmee buiten de aanwezige bebouwingsstructuur komt te liggen.

Daarnaast merken wij nog het volgende op.

Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Wij zijn van mening dat de landschappelijke componenten in dit plan niet voldoende zijn onderbouwd.

In het inpassingsplan is opgenomen dat qua landschappelijke inpassing de kavels ingepast worden met robuuste heggen, solitaire bomen en inheemse beplanting, waarbij gedacht kan worden aan bepaalde beplanting en bomen, of vergelijkbare beplanting.

Inpassing in het landschap dient gemotiveerd te worden vanuit bestaande structuren en kwaliteiten of mogelijke te realiseren kwaliteiten in het landschap.

Door de opgenomen nog ongewisse beschrijving wordt niet voldaan aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing die is verzekerd in het plan, conform artikel 3.80 lid 1 onder c van de Interim Omgevingsverordening.

In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat om te voldoen aan de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst (conform artikel 3.80 lid 1 en 2) bouwtitels ruimte-voor-ruimte zullen worden aangekocht.

Wij merken op dat dergelijke titels moeten zijn verkregen voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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.

Datum

29 juli 2020

Ons kenmerk

C2265985/4736538

Conclusie

Wij verzoeken u het plan op basis van onze bemerkingen te bezien en daarna met ons in overleg te treden over de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening.

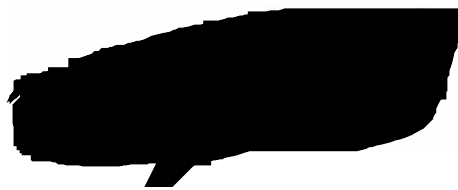
Datum

29 juli 2020

Ons kenmerk

C2265985/4736538

Provincie Noord-Brabant,



projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.