

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 De Zandleij 2012, 22e herz. (Groenstraat 98)'

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323053/5364426

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. (Gaby) Toenbreker

Telefoon

(06) 52 79 42 05

Email

gtoenbreker@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22e herz. (Groenstraat 98)'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoonbestemming en wordt een langgevelboerderij toegevoegd met twee wooneenheden.

Er wordt circa 1.136 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.

De locatie is gelegen aan de Groenstraat in buurtschap 't Endeke, buiten de kern van het dorp Udenhout en gelegen ten zuiden van de Brand. Het plangebied is gelegen binnen de structuur groenblauwe mantel en binnen de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' op grond van de Interim omgevingsverordening.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

(IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323053/5364426

Inhoudelijk standpunt

In het kader van het ambtelijk vooroverleg hebben we over dit plan gesproken en bevestigd dat dit plan voorstelbaar is en dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

Wij hebben wel opmerkingen over de onderbouwing en verantwoording van dit initiatief. Hieronder gaan we daar nader op in.

Maatwerk omgevingskwaliteit

Voor de toevoeging van de langgevelboerderij met twee wooneenheden wordt toepassing gegeven aan artikel 3.78 IOV en onze Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit.

Naast de voorwaarde, dat de toe te voegen woningen moeten worden opgericht op een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, moet onderbouwd worden dat de fysieke tegenprestatie gericht moet zijn op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang vergelijkbaar moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel.

Wij constateren dat het plan op deze twee laatste onderdelen nog niet voldoet aan de voorwaarden van de Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit.

In de eerste plaats is er geen onderbouwing hoe vanuit een goede analyse van het landschap en de locatie tot de voorgestelde maatregelen is gekomen.

Daarbij zal nader geduid moeten worden welke waarden en kenmerken van dit gebied die samenhangen met de structuur groenblauwe mantel worden versterkt.

In de Toelichting is aangegeven dat beoogd wordt om natuur te ontwikkelen dat aansluit op het bestaande Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het beoogde 'kruidenrijke en faunarijke grasland' zoals aangegeven in het landschapsinpassingsplan sluit niet aan op het NNB en heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' in plaats van de bestemming 'natuur'. Bovendien biedt artikel 3 'agrarisch met waarden' onvoldoende borging dat de maatregelen duurzaam in stand worden gehouden, omdat binnen deze bestemming agrarisch gebruik etc. mogelijk blijft.

Ook is niet onderbouwd hoe de resterende opgave wordt ingevuld. En hoe groot dit resterende opgave voor de woningen is. Dat hangt namelijk af van de inhoudsmaat van de beoogde langgevelboerderij. In de regels, in de doeleindenomschrijving van artikel 4 is het concept van de langgevelboerderij niet of onvoldoende geborgd, omdat er nu ook twee vrijstaande woningen kunnen komen.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323053/5364426

Bovendien wijzen wij erop dat in de berekening voor de verantwoording van maatwerk omgevingskwaliteit de kosten van de landschappelijke inpassing van nieuwe woningen ten onrechte is meegenomen. Dat kan niet opgevoerd worden als maatregel versterking omgevingskwaliteit.

Wij zijn van oordeel dat het noodzakelijk is om de beoogde omgevingskwaliteit (meerwaarde) te bereiken, de borging van het concept sterker moet worden verankerd, zowel in de regels, als in de onderbouwing van de Toelichting en de berekening. Ook wijzen wij erop dat het goed zou zijn om beeldkwaliteitseisen op te nemen.

Planregels

Het landschappelijk inpassingsplan is onvoldoende geborgd in het plan. Het is nu als voorwaardelijke verplichting verbonden aan de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden'. Maar die aanduiding ligt enkel op de agrarische gronden, dus niet op de plek waar de woningen moeten komen. In het landschappelijk inpassingsplan zijn de sloop van bebouwing en verwijderen van verharding bovendien onvoldoende geborgd in artikel 4.2.8. Het plan is dus nog onvoldoende. In artikel 4.2.3 van de planregels zijn specifieke regels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen, maar deze regeling is niet afgestemd op het beoogde maatwerk op grond waarvan dit plan zou moeten worden onderbouwd, immers er geldt hier een sloopverplichting.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. J. M. van der ...', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323053/5364426