

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

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-wijzigingsplan 'Hommelse Hoeve 2' te Heeswijk-Dinther

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Hommelse Hoeve 2' te Heeswijk-Dinther. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in een beoogde (in pandige) splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij uit 1927 in 2 woningen. In de huidige situatie heeft de gehele boerderij al een woonfunctie, met het zogenoemde voorhuis als mantelzorgwoning.

Tussen 2000 en 2003 is de boerderij verbouwd. In 2007 is een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (398 m²) gesloopt.

De vigerende bestemming Agrarisch met waarden blijft gehandhaafd.

Twee bestaande bijgebouwen blijven behouden (resp. 217 m² en 86 m²), beoogd wordt de toevoeging van een nieuw bijgebouw.

De planlocatie is gelegen in het provinciale werkingsgebied Groenblauwe mantel, met van toepassing Boringsvrije zone (max. boordiepte 70 m.) en Reservering waterberging.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Datum

23 maart 2022

Ons kenmerk

[REDACTED]

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging zal vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, medio april 2022 in werking treden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Datum

23 maart 2022

Ons kenmerk**Inhoudelijk standpunt**Afwijkende regels Wonen in landelijk gebied (IOV art. 3.69)

De boerderij staat vermeld op de provinciale CHW-kaart kaart als cultuurhistorisch waardevol pand, en komt daarmee in aanmerking voor splitsing. Splitsing van een dergelijk pand dient daarbij bij te dragen aan behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden; hierover verschaft het plan nog geen inzicht. We verzoeken u dan ook om tekeningen (gevels en plattegronden) toe te voegen met betrekking tot de historische situatie, de huidige situatie en toekomstige, beoogde (gesplitste) situatie. Een historisch onderzoek kan hierbij bijzonder handig zijn. Verder zien wij in het plan dat er een zone voor een bijgebouw is ingetekend. De vraag is of vanuit cultuurhistorie en geschiedenis van het boeren erf op deze locatie een bijgebouw is te motiveren. Wij verzoeken u de ontbrekende informatie en onderbouwing toe te voegen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (IOV art. 3.5)

Momenteel is reeds 398 m² aan bijgebouwen aanwezig, hetgeen in onze optiek al een fors oppervlak aan bijgebouwen is. Het nieuwe plan maakt daarnaast nog een nieuw bijgebouw mogelijk. In de toelichting is opgenomen dat 398 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn en niet monumentaal, en daarom mogen blijven staan. Deze redenering is lastig te volgen. In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is dat altijd een afweging, zeker nu er nog een extra bijgebouw mogelijk gemaakt wordt. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten in het licht van de vraag wat de concrete gebruiksfunctie voor de bestaande en nieuw te bouwen bijgebouwen is.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (IOV art. 3.32)

In de toelichting is aangegeven dat het betreffende gebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Hierbij wordt vermeld dat de positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de waarden en kenmerken in de landschappelijke inpassing is opgenomen. De onderbouwing daarvan is echter wat ons betreft nog onvoldoende opgenomen, dat wil zeggen de wijze waarop

deze ontwikkeling daar een positieve bijdrage aan levert; wij verzoeken u dit nader te onderbouwen.

Datum

23 maart 2022

Ons kenmerk

Kwaliteitsverbetering van het landschap (IOV art. 3.9)

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing valt op dat het met name een beschrijving is van de bestaande aanwezige beplanting. De inpassing voegt daarnaast met name erfinrichting toe; dit betreft geen landschappelijke inpassing. Wij verzoeken u dan ook de landschappelijke inpassing verder aan te vullen, waarbij we ook graag terugzien waarom, kijkend naar het gebied, gekozen voor bepaalde beplanting.

Reservering waterberging (IOV art. 3.36)

De toelichting bij een bestemmingsplan dient een onderbouwing te bevatten over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies. In deze toelichting wordt nergens vermeldt dat de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'Reserveringsgebied waterberging' en wat de mogelijke consequenties zijn. Overigens staat wel vermeld dat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak (hooguit in de toekomst een vergunningvrij bijgebouw); de onderbouwing dat er geen negatieve effecten zijn en het waterbergend vermogen behouden blijft zal naar onze mening waarschijnlijk weinig problemen opleveren maar wij verzoeken u dit toch toe te voegen.

Voorts blijkt niet uit het plan dat het waterschap betrokken is of wordt bij dit voorontwerpplan. Wij verzoeken u dit te doen, dan wel aan te geven. Het waterschap kan ook aangeven of er consequenties zijn voor het waterbergend vermogen en of de verantwoording dan voldoende onderbouwd is. Omdat er sprake is van ligging in een reserveringsgebied waterberging, dient er bij het eventuele toekomstige bijgebouw dan ook rekening gehouden te worden met het gegeven dat de locatie cq. het gebied gevoelig is voor wateroverlast.

Boringsvrije zone (IOV art. 3.12)

Deze is aangegeven op de plankaart en ook in de planregels staat het opgenomen. In de toelichting staat deze echter, evenals het aspect Reservering waterberging, niet beschreven bij de relevante bepalingen. Het betreft hier evenwel een lichte activiteit cq. ingreep, waarvan wij voor de boringsvrije zone weinig impact verwachten.

Conclusie

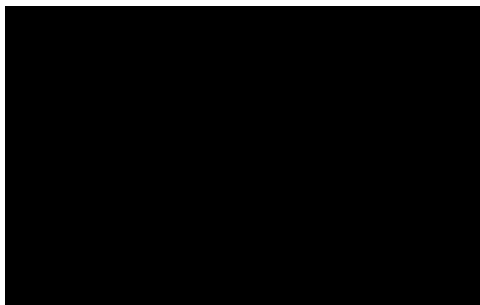
Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

23 maart 2022

Ons kenmerk

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.