

Notitie: Vooroverlegreacties Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout

Gilze, 29-11-2023

Kenmerk: BK/21170.002

Op 13 november 2023 heeft de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 'Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout (AC)'. In onderhavige notitie worden de opmerkingen van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Tevens wordt omschreven hoe de opmerkingen zijn verwerkt. De vooroverlegreactie van de provincie is bijgevoegd als Bijlage 1.

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

- *De toelichting op het plan stelt dat met het realiseren van een landschappelijke inpassing, bestaande uit een fruitboomgaard, een struweelhaag en een knip- en scheerhaag, een bijdrage wordt geleverd aan de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de omgeving. Het wordt niet aangetoond dat deze waarden inderdaad bijdragen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Inpassing in het landschap staat niet gelijk aan bevordering, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied of duurzame ontwikkeling van erfgoedwaarden. Hierbij kan bijvoorbeeld wel gedacht worden aan herstel van het historisch landschap door middel van landschapselementen en perceelsrandbegroeiing zoals we deze op historisch kaartmateriaal terugvinden. Herstel van historische landschapselementen kunnen ook buiten de kavel gerealiseerd worden.*

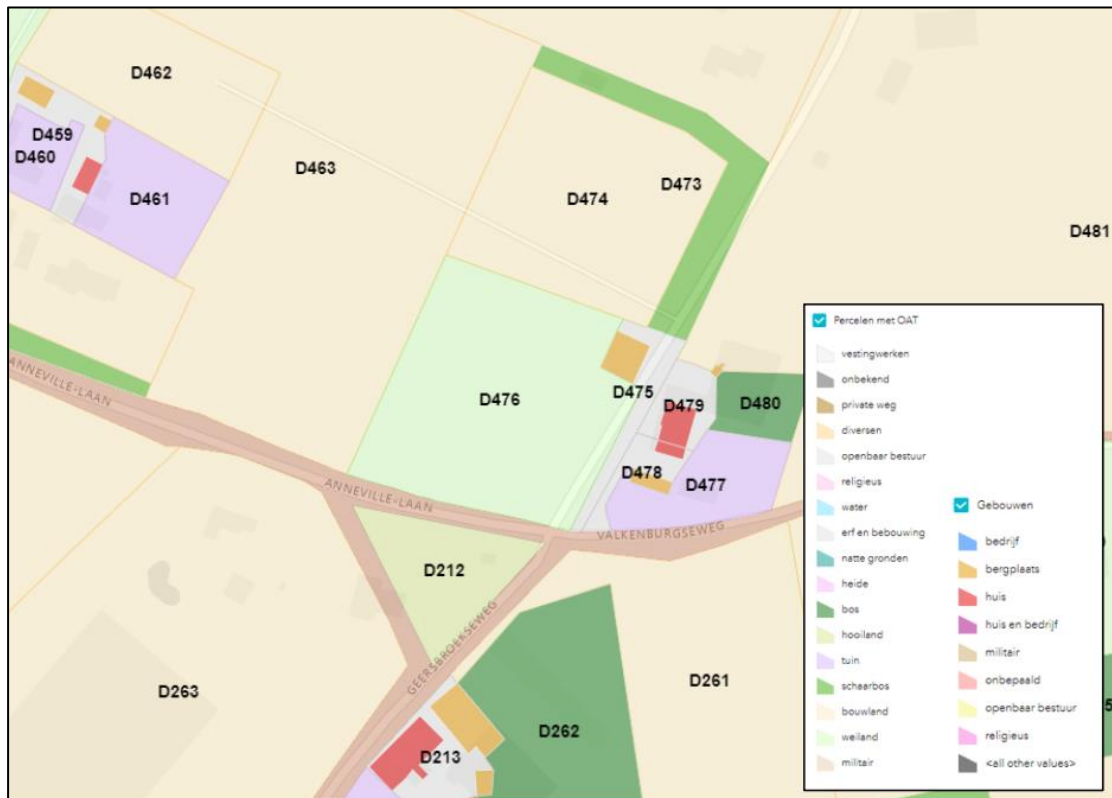
Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast, waarbij door middel van perceelsrandbegroeiing een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van het historisch landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder de beoogde situatie, in paragraaf 3.2.3 en in Bijlage 2 behorende bij de toelichting een nadere onderbouwing gegeven over hoe de inpassing zorgt voor een bijdrage aan het herstel van het historisch landschap. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling gericht is op het herstel en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken in de omgeving van het plangebied.

- *De afmetingen van de beoogde woning zijn nog niet bepaald. Het is dan ook moeilijk in te schatten wat het effect is van de ontwikkeling op de waterhuishouding. Zo wordt er vermeld dat met de beoogde ontwikkeling de grondwaterstand niet wordt aangetast, dat is nog niet vast te stellen wanneer nog niet bekend is wat de beoogde ontwikkeling precies is. Wanneer een woning bijvoorbeeld een diepe kelder krijgt, dan heeft dat wel degelijk invloed op de waterhuishouding.*

Onder de woning is het op grond van het beoogde bestemmingsplan mogelijk om een kelder te realiseren, waarbij de verticale diepte bij ondergronds bouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 m. Dit is op grond van het vigerende planologische regime reeds mogelijk. Er zal in de beoogde situatie dus geen sprake zijn van bijvoorbeeld een diepe kelder, wat invloed heeft op de waterhuishouding, aangezien de regels voor het ondergronds bouwen niet worden verbreed ten aanzien van het huidige planologische regime. De maximale diepte van het ondergronds bouwen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

- Wanneer deze locatie wordt gezien vanuit de invalshoek van 'vitale bodem', dan wordt hier bovendien een 'goede landbouwgrond' (hoge zwarte enkeerdgrond) opgeofferd voor een functie die een minder goede bodem vereist, namelijk wonen.

Zoals blijkt uit de kadastrale minuutkaarten is de planlocatie in het verleden ook altijd al in gebruik geweest als grasland. Ook blijkt uit de kadastrale minuutkaart dat er in het verleden bebouwing aanwezig is geweest op de planlocatie, ongeveer ter plaatse van de gewenste Ruimte-voor-Ruimtewoning, zie onderstaande afbeelding. Dit is uitgebreid omschreven en toegelicht in de notitie landschappelijke analyse zoals opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Een Ruimte-voor-Ruimtewoning ter plaatse van de planlocatie is op grond van de historie passend op de planlocatie.



Einde notitie.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

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 'Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout (AC)'

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323093/5358733

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted contact person name]

Telefoon

[Redacted telephone number]

Email

[Redacted email address]

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Geersbroekseweg 14 te ulvenhout (AC)'. 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 een woning met aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Chaam. Het perceel ligt in de groenblauwe mantel, in landelijk gebied dat cultuurhistorisch waardevol en een attentiezone waterhuishouding nabij NNB is.

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.

Inhoudelijk standpunt

Cultuurhistorie

Het plan ligt in cultuurhistorisch waardevol gebied. De gemeentelijke structuurvisie 2010 en het daaruit voortvloeiende Buitengebiedplan van 2010 hebben de directe omgeving rondom dit plan benoemd als bebouwingsconcentratie en drie vlakken aangewezen voor bebouwing met zicht op landschap. De structuurvisie en het Buitengebiedplan zijn inmiddels 13 jaar oud. Vanuit het provinciale beleid en de Interim Omgevingsverordening hebben wij inmiddels nieuwe inzichten over de cultuurhistorische waarden in dit gebied.

De IOV stelt in artikel 3.29 dat ruimtelijke plannen binnen cultuurhistorisch waardevolle gebieden mede gericht moeten zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Dit gebied is altijd agrarisch geweest, bebouwing hiervan levert geen bijdrage aan het behoud of het herstel van de CHW-waarden. De historisch agrarische functie – landbouwgrond – verdwijnt en wordt omgezet in de functie wonen. In de toelichting wordt gesteld dat ter hoogte van het perceel geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Dat is echter wel het geval want landbouwgronden maken deel uit van de beschrijving van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

De toelichting op het plan stelt dat met het realiseren van een landschappelijke inpassing, bestaande uit een fruitboomgaard, een struweelhaag en een knip- en scheerhaag, een bijdrage wordt geleverd aan de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de omgeving. Het wordt niet aangetoond dat deze waarden inderdaad bijdragen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Inpassing in het landschap staat niet gelijk aan bevordering, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied of duurzame ontwikkeling van erfgoedwaarden. Hierbij kan bijvoorbeeld wel gedacht worden aan herstel van het historisch landschap door middel van landschapselementen en perceelsrandbegroeiing zoals we deze op historisch kaartmateriaal terugvinden. Herstel van historische landschapselementen kunnen ook buiten de kavel gerealiseerd worden.

Water

De afmetingen van de beoogde woning zijn nog niet bepaald. Het is dan ook moeilijk in te schatten wat het effect is van de ontwikkeling op de waterhuishouding. Zo wordt er vermeld dat met de beoogde ontwikkeling de grondwaterstand niet wordt aangetast, dat is nog niet vast te stellen wanneer nog niet bekend is wat de beoogde ontwikkeling precies is. Wanneer een woning bijvoorbeeld een diepe kelder krijgt, dan heeft dat wel degelijk invloed op de waterhuishouding.

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323093/5358733

Dit project is niet water- en bodem sturend ontwikkeld. Vanuit de geldende contouren in het gebied (groenblauwe mantel, attentiezone waterhuishouding) is af te lezen dat hier functies dienen te landen die de groene waarden in het gebied versterken. Het realiseren van een woning behoort niet tot de versterking van de groene waarden in het gebied.

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323093/5358733

Bodem

Wanneer deze locatie wordt gezien vanuit de invalshoek van 'vitale bodem', dan wordt hier bovendien een 'goede landbouwgrond' (hoge zwarte enkeerdgrond) opgeofferd voor een functie die een minder goede bodem vereist, namelijk wonen. Het Team Vitale Bodem is bezig hier beleid op te maken; dit maakt onderdeel uit van de water- en bodem sturend gedachte die ook in de Rijksbrief (2022) terug te vinden is.

Er is daarnaast nog geen Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht; we wijzen u er graag op dat die bij de vaststelling van het plan aangekocht moet zijn.

Wij adviseren u een andere locatie te overwegen waar de CHW-aanduiding niet het geval is en daarbij vanuit de water- en bodem sturende gedachte te zoeken naar een geschikte locatie.

In het bestaande plan op deze locatie worden onvoldoende maatregelen genomen om de erfgoedwaarden of de groene waarden van het gebied te versterken. We verzoeken u om het inpassingsplan hierop aan te passen.

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,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.