

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Geersbroekseweg 29a'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Geersbroekseweg 29a'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de thans vigerende bedrijfsbestemming (caravanstalling) van 9320 m² in een beperktere woonbestemming van 4809 m² voor het zuidelijk deel van het bedrijfsperceel. Daarbij wordt de bestaande caravanstalling van ca. 470 m² gesloopt en resteert er nog een gebouw van ca. 230 m² dat ten behoeve van de beoogde woonbestemming zal worden gebruikt. Het noordelijk deel van het bedrijfsperceel (thans nog weiland) met een oppervlakte van 5342 m² krijgt eveneens een woonbestemming voor de realisatie van een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning, inclusief landschappelijke inpassing. De titel hiervoor dient nog verworven te worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij. In totaliteit overstijgt het plan de vigerende bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca. 831 m². De twee nieuwe woonbestemmingen hebben een totale oppervlakte van 10151 m².

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna

Datum

22 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232933/4428874

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

22 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232933/4428874

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

Het plangebied is ingevolge de Vr gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' (GBM). De omschakeling naar de beoogde woonbestemming is in principe mogelijk op grond van artikel 6.7, lid 5, van de Vr. Voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel gelden de specifieke regels als bedoeld in artikel 6.8 Vr. Op beide aspecten gaan wij in onderstaande reactie nader in.

Ruimte voor ruimte

Bio-nota

In de overgelegde toelichting is gesteld dat de aan de orde zijnde locatie deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie en dat er dus een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk is. Dienaangaande merken wij op de voorliggende locatie is gelegen aan de rand van een omvangrijk gebied dat ingevolge het geldende bestemmingsplan buitengebied is aangeduid als 'bebouwingsconcentratie 2', gebaseerd op de gemeentelijke BIO nota uit 2008. Deze nota dient als referentiekader voor de opname van diverse bebouwingsconcentraties in het bestemmingsplan buitengebied om de mogelijkheden die daaruit voortvloeien nader te verkennen. Wij constateren echter dat in het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden worden geboden voor de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen binnen de bebouwingsconcentraties. De gemeentelijke Bio-nota is bedoeld om als handvat te kunnen dienen om verder in te zoomen op bepaalde gebieden en om nader af te wegen waar en welke functies kunnen worden toegelaten. Vooralsnog gaat het in het bestemmingsplan om het bieden van mogelijkheden met betrekking tot bestaande (bebouwde) locaties en het eventueel toevoegen van bouwvolume.

Daarnaast merken wij op dat het provinciale BIO-beleid met de intrede van de Vr is ingetrokken, dat het gemeentelijk BIO-beleid al ruim 10 jaar oud is en niet direct de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk maakt. Gemeentelijke plannen dienen thans dan ook te worden getoetst aan de bepalingen van de Vr. Daarin is bepaald dat de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen uitsluitend mogelijk is in bebouwingsconcentraties zoals is gedefinieerd in artikel 1.10 (in relatie tot 1.9, 1.11 en 1.49 Vr). De locatie in ogenschouw nemend, constateren wij dat in voorliggende situatie geen sprake is van ligging binnen een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de Vr. Ook in de plantoelichting is overigens niet getoetst aan deze verordeningregels.

Gelet op het voorgaande is ter plaatse naar ons oordeel geen sprake van een bebouwingsconcentratie in de zin van de Vr. In die zin dringen wij er op aan dit plandeel niet verder in procedure te brengen.

Bestemmingswijziging naar woondoeleinden

De omzetting van het bestaande bedrijf in een reguliere woonbestemming is mogelijk op grond van artikel 6.7., lid 5 van de Vr onder sloop van overtollige bebouwing. Tevens dient de omzetting gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 Vr. Tevens zijn de regionale afspraken op grond van het 'afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant' op deze ontwikkeling van toepassing. Wij constateren dat de plantoelichting op dit punt geen nadere verantwoording bevat over de van toepassing zijnde categorie (categorie 2 of 3). In dit verband merken wij op dat de gepresenteerde landschappelijke inpassing betrekking heeft op de beoogde ruimte-voor-ruimte kavel en niet op de kwaliteitsverbetering van het bedrijfsgebouwtje zelf (het deel waarop het woonhuis plus de bedrijfsopstallen staan). Het plan voldoet op dit onderdeel niet aan de bepalingen in de Vr. Wij verzoeken u dan ook om het plan op dit onderdeel aan te vullen. Ook vragen wij u om in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.1. van de Vr de omvang/oppervlakte van de beoogde woonbestemming op het zuidelijk deel van het perceel nader in ogenschouw te nemen omdat deze buiten de kaders treedt van de vigerende bedrijfsbestemming en toch een forse omvang blijft behouden van 4809 m².

Datum

22 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232933/4428874

Conclusie

Wij verzoeken u om de voorziene ruimte-voor-ruimte ontwikkeling uit het plan te verwijderen en de overige onderdelen van het bestemmingsplan, betrekking hebbende op bestemmingswijziging naar woondoeleinden op het zuidelijke plandeel, aan te passen aan de regelgeving in de Vr en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

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

Aangepast voorontwerp-bestemmingsplan 'Geersbroekseweg 29a'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan 'Geersbroekseweg 29a'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Deze reactie vervangt onze eerdere reactie van 22 oktober 2018, ons kenmerk C2232933/4428874

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de thans vigerende bedrijfsbestemming (caravanstalling) met ca 700 m² bedrijfsbebouwing in een beperkte woonbestemming onder sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing. Het betreft hier het zuidelijk gedeelte van het bedrijfsperceel waarop de bestaande (bedrijfs)woning is gelegen. De sloop en landschappelijke inpassing zijn geborgd in de planvoorschriften.
Het noordelijk deel van het voormalige bedrijfsperceel voorziet eveneens in een woonbestemming waarop een ruimte-voor-ruimte-woning is voorzien die ook landschappelijk wordt ingepast met borging in de planvoorschriften.

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

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253405/4613527

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253405/4613527

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

Voorliggend plan voldoet in principe aan de bepalingen van de IOV, zowel ten aanzien van de bestemmingswijziging naar een reguliere woonbestemming als ook voor wat betreft de bouw van een zogenaamde ruimte-voor-ruimte-woning (RvR). Alleen op onderstaande punten behoeft het plan nog aanvulling/aanpassing.

RvR en bebouwingsconcentratie

Gezien het overgelegde document 'onderbouwing bebouwingsconcentratie Geersbroek' van 17 januari 2019, zijn wij van mening dat de aangedragen locatie voor de bouw van een RvR-woning aanvaardbaar is. Ter nadere onderbouwing van de aanwezigheid van een bebouwingsconcentratie kan naar onze mening nog wel wat explicieter worden ingezoomd op het nabij gelegen cluster en de lintbebouwing. Wij verzoeken u het document in die zin aan te vullen.

Bouwtitel RvR-woning

In de plantoelichting is aangegeven dat voor de RvR-woning een bouwtitel zal worden aangekocht bij de 'Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte'. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat een dergelijke titel aanwezig moet zijn vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het certificaat bouwtitel dient aan ons te worden overlegd.

Aanpassing tekst

Daar waar in het plan wordt gesproken over de Verordening ruimte, verzoeken wij u de tekst en zo nodig ook de voorschriften te actualiseren en te wijzigen in 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

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.

Datum

27 november 2019

Ons kenmerk

C2253405/4613527

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.