

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 Kapelweg 2 Chaam'

Datum

28 juni 2021

Ons kenmerk

C2281374/4906346

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan Kapelweg 2 Chaam. 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 omschakeling van een intensieve veehouderij naar een aannemingsbedrijf met statische opslag op de locatie Kapelweg 2 in Chaam. Op grond van het provinciaal beleid ligt het plangebied in de 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

Inhoudelijk standpunt

Het plan voorziet in de herbestemming van een intensieve veehouderij. Het beoogde aannemingsbedrijf met statische opslag gebruikt daarvoor een stal van de voormalige intensieve veehouderij. In planologisch opzicht zijn wij in de basis

positief over de beoogde bestemmingswijziging. Wel verzoeken wij u de behoefte aan statische opslag te onderbouwen, dit met het oog op het voorkomen van leegstand.

Wij merken daarbij op dat op basis van luchtfoto's geconstateerd kan worden dat (een deel van) de bebouwing al gesloopt is. Ook is, naar onze mening, de bedrijvigheid in statische opslag al sinds 2019 aanwezig.

Wij verzoeken u bij het ontwerpbestemmingsplan aan te geven wat de huidige feitelijke situatie is en hoe deze tot stand is gekomen mede in relatie met de nu voorliggende gevraagde ontwikkeling.

Datum

28 juni 2021

Ons kenmerk

C2281374/4906346

Ontwikkelingsrichting

De onderbouwing van de ontwikkelingsrichting die in de plantoelichting is opgenomen gaat in op de kansen die deze herontwikkeling heeft ter voorkoming van verval en leegstand en ter versterking van de leefbaarheid. De passage is echter erg algemeen en zegt weinig over hoe de gemeente met het gebied wil omgaan en hoe deze ontwikkeling daarin past. Wij verzoeken u dit bij het ontwerp beter te motiveren. Gelet op de omgeving is het bijvoorbeeld onwenselijk dat het aannemersbedrijf in de toekomst gaat uitbreiden. De relatieve kleinschaligheid van het bedrijf zou moeten worden vastgelegd in de ontwikkelingsvisie.

Kwaliteitsverbetering landschap

Het bedrijf is momenteel 1,16 ha groot en krijgt in de toekomstig een omvang van 0,5 ha, waarbinnen 1.330 m² bebouwing aanwezig mag zijn. Dit betekent dat hier sprake is van een cat. 3 ontwikkeling in het kader van het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daartoe is een meerwaardeberekening bijgevoegd. Naast de hiervoor gedane constatering dat de bebouwing al gesloopt is en vooralsnog onduidelijk is of deze in de meerwaardeberekening kan worden meegenomen, valt het ons daarbij op dat het bedrag voor de sloop van de overtollige stal erg hoog is. Er wordt een bedrag van 35 euro p/m² opgenomen, terwijl bedragen voor sloop (inclusief asbestsanering) in de rest van Brabant rond 25 euro per m² gangbaar zijn. Graag zien wij een nadere onderbouwing tegemoet en verzoeken u voor vergelijkbare toekomstige gevallen te rekenen met 25 euro p/m² dan wel te onderbouwen waarom een ander bedrag aanvaardbaar zou zijn.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing merken we op dat op de kaart wordt gesproken over het revitaliseren van de bestaande houtsingels 'als dat nodig is binnen 2 jaar na vaststelling van het plan'. Dit is een erg vrijblijvende formulering. Wanneer is dat nodig? Als de initiatiefnemer dat vindt of als de gemeente dat vindt? Wij adviseren u om na te gaan wat de huidige staat is van de houtsingel en te revitaliseren wat nodig is. Bovendien valt ons op dat de landschappelijke inpassing relatief op afstand van het bouwperceel wordt gelegd, ingegeven vanuit het feit dat dan gebruik wordt gemaakt van de bestaande groene inpassing. Dit nodigt echter uit om de ruimte tussen de landschappelijke inpassing en het bouwperceel voor bijvoorbeeld buitenopslag

aan te wenden. Wij verzoeken u de landschappelijke inpassing strakker om het bouwperceel te leggen.

Tot slot verzoeken wij u ervoor te zorgen dat de milieuvergunning van de voormalige veehouderij wordt ingetrokken voor zover dat nog niet is gebeurd.

Datum

28 juni 2021

Ons kenmerk

C2281374/4906346

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 read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.