

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 'Oude Baan 11 te Chaam'

Datum

10 mei 2021

Ons kenmerk

C2279046

C2280800/4883837

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J. (Audrey) Eliazer

Telefoon

(06) 52 79 41 31

Email

aeliazer@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Baan 11 te Chaam'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl.

Het plan geeft aanleiding tot enkele opmerkingen.

Planomschrijving

De planlocatie is gelegen aan de Oude Baan 11 in het buitengebied van Chaam. Onderhavig plan heeft betrekking op een agrarisch bouwperceel met bedrijfswoning waarvan inmiddels de agrarische activiteiten zijn gestaakt en de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van een loods van 439 m², zijn gesaneerd. Voorliggend plan geeft aan betreffend gebied een woonbestemming met een aan-huis-verbonden beroep, in de bestaande loods, voor maximaal 4 afhankelijke woonzorgeenheden binnen een aanduiding zorgwoning met een maximale omvang van 200 m².

Opmerkingen

In het algemeen merken wij op dat voor de borging van het voorliggend kleinschalige zorgconcept in de regels van het bestemmingsplan een nadere aanscherping is vereist. Zodat de regels, verbeelding en toelichting van het

kleinschalige zorginitiatief meer met elkaar in overeenstemming worden gebracht en de intenties van het zorgconcept beter tot zijn recht komen en zijn veiliggesteld.

Tevens merken wij op dat het plangebied is gelegen in de 'Attentiezone Stillegebied' op basis van de IOV. Wij verzoeken u dit de betrekken in de toelichting van het plan.

Datum

10 mei 2021

Ons kenmerk

C2279046

C2280800/4883837

Borging zorgconcept in de planregels:

Artikel 3 Agrarisch

- Deze bestemmingsregeling nogmaals bezien met voorliggend plan als uitgangspunt. Hierbij valt bijv. te denken aan het uitsluiten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Artikel 3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid
Betreft een vormverandering t.b.v. Agrarisch-Agrarisch bedrijf wij verzoeken u deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen aangezien het bestemmingsplan juist tot doel heeft het agrarisch bedrijf te herbestemmen tot wonen en agrarisch (onbebouwd). Deze bevoegdheid verhoudt zich niet met provinciale belangen.

Artikel 4 Groen- landschappelijke inpassing

Wij verzoeken u niet alleen het behoud maar ook het beheer van de landschappelijke inpassing veilig te stellen in de voorwaardelijke bepaling artikel 4.3.1.a.

Artikel 5 Wonen

- Wij verzoeken u artikel 5.1.g als volgt aan te passen:
'ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', uitsluitend als aan-huis-gebonden beroep 1 zorgwoning, met dien verstande dat het aantal afhankelijke wooneenheden niet meer mag bedragen dan 4 met een maximale omvang van 200 m2.'
- Wij verzoeken u artikel 5.2.5 Zorgwoning, als volgt aan te vullen:
'Voor het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' gelden de volgende bepalingen:
a. De gezamenlijke oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mag niet meer bedragen dan 439 m2 waarvan de oppervlakte ten behoeve van de zorgwoning niet meer dan 200 m2 mag bedragen.'

Borging zorgconcept op de verbeelding:

Op de verbeelding eveneens een maximale omvang van 200 m2 voor de zorgwoning opnemen.

Conclusie

Wij verzoeken u bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan bovenstaande opmerkingen te betrekken. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

10 mei 2021

Ons kenmerk

C2279046

C2280800/4883837

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.