

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-wijzigingsplan 'Heikantsestraat 7 te Chaam'

Datum

28 november 2023

Ons kenmerk

C2323284/5373998

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

S.F.J.M. (Sharon) Beset

Telefoon

Email

SBeset@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Heikantsestraat 7 te Chaam'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' en 'bedrijfswoning.

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 in werking 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

Het plan voldoet grotendeels aan het provinciaal beleid, maar we hebben nog één opmerking betreffende de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Datum

28 november 2023

Ons kenmerk

C2323284/5373998

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

We kunnen in grote lijnen instemmen met de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals we besproken hebben worden er forfaitaire bedragen vast gelegd voor de verschillende bestemmingswaarden. Dat vinden wij een erg goede ontwikkeling.

In deze specifieke berekening wordt de bedrijfswoning apart gezien van de bestemming (agrarisch) bedrijf, zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie. Vrijwel altijd zien wij dat de bedrijfswoning dezelfde waarde heeft als de bestemming agrarisch bedrijf of de bestemming bedrijf en daarmee ook een waardevermeerdering heeft bij een dergelijke ontwikkeling. Wij vinden dit meer passend bij een dergelijke ontwikkeling.


Wij zien ook dat wanneer er tóch uitgegaan wordt van een aparte bestemmingswaarde voor het onderdeel bedrijfswoning, dat deze bij een agrarisch bedrijf een lagere waarde heeft dan bij een bedrijf.

Wij denken dat het goed is te bezien welke methodiek voor de berekening in de gemeente wordt toegepast en ook dit op te nemen bij de manier van berekenen die in de toekomst gaat worden gehanteerd.

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.

Provincie Noord-Brabant,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.