

Notitie: **Nota beantwoording vooroverleg reacties bestemmingsplan 'Hogeweg 5 te Langenboom'**

Gilze, 04-10-2023

Kenmerk: EH/23087.002

Hieronder worden de reacties van het Waterschap en de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap:

Het Waterschap heeft een schriftelijk reactie gegeven aan de gemeente. Deze reactie luidt als volgt:

Reactie Waterschap Aa en Maas:

Wij hebben op basis van ons huidige beleid geen opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan Hogeweg 5. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde.

Naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap zijn er geen aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd.

Provincie:

De beoordeling van de provincie is onderaan deze bijlage bijgevoegd.

De provincie vraagt om de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

- *Kwaliteitsverbetering:*

Ingevolge artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.

Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (regionaal ruimtelijke overleg) afspraken gemaakt. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming betreft een zogenoemde categorie 2-ontwikkeling waarbij een landschappelijke inpassing gevraagd wordt.

In het plan is een landschappelijke inpassing opgenomen en de aanleg en instandhouding hiervan wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Hierover merken wij het volgende op, in het landschappelijk inpassingsplan wordt gesproken over een struweelhaag van 5 meter maar dat lijkt niet overeen te komen met de verbeelding. Op de verbeelding lijkt eerder sprake van een bestemming groen van 1,5 meter. Wij vragen u de groenbestemming in overeenstemming te brengen met de landschappelijke inpassing.

Daarnaast geven wij u in overweging de inheemse erfafscheiding door te trekken tussen de te bouwen ruimte-voor-ruimte-woningen. Hiermee wordt de aanleg en instandhouding van robuustere zones voor plant- en diersoorten geborgd in het plan.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie dient de verbeelding te worden aangepast. De bestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing is verbreed naar 6 meter. Dit is 6 meter geworden in plaats van 5 in combinatie met de opmerking gemaakt door de gemeente. Daarnaast is een erfafscheiding opgenomen tussen de te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen.

- *Ruimte-voor-ruimte:*

Ingevolge artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in de aanleg van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. In artikel 3.79 lid 1 onder b en c is opgenomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbare locatie passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Wij zijn van mening dat in onderhavig plan sprake is van een aanvaardbare locatie, passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

In artikel 3.79 lid 1 onder a is opgenomen dat de ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt gelet op in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit.

In de toelichting bij het plan is opgenomen dat om te voldoen aan deze voorwaarde twee ruimte-voor-ruimte titels zullen worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Wij merken op dat een dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor dat het plan wordt vastgesteld zal initiatiefnemer 2 ruimte-voor-ruimte titels hebben aangekocht.

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Land van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

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 'Hogeweg 5 te Langenboom'.

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hogeweg 5 te Langenboom'. 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 omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming, de aanwezige bedrijfswoning in een burgerwoning en de aanleg van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Op de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie gelegen binnen de groenblauwe mantel met de aanduiding aardkundig waardevol gebied.

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.

Datum

15 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318957/5317143

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

Telefoon

5.1.2e

Email

5.1.2e@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

De ontwikkeling geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.

Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (regionaal ruimtelijke overleg) afspraken gemaakt.

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming betreft een zogenoemde categorie 2-ontwikkeling waarbij een landschappelijke inpassing gevraagd wordt.

In het plan is een landschappelijke inpassing opgenomen en de aanleg en instandhouding hiervan wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Hierover merken wij het volgende op, in het landschappelijk inpassingsplan wordt gesproken over een struweelhaag van 5 meter maar dat lijkt niet overeen te komen met de verbeelding. Op de verbeelding lijkt eerder sprake van een bestemming groen van 1,5 meter.

Wij vragen u de groenbestemming in overeenstemming te brengen met de landschappelijke inpassing.

Daarnaast geven wij u in overweging de inheemse erfafscheiding door te trekken tussen de te bouwen ruimte-voor-ruimte-woningen.

Hiermee wordt de aanleg en instandhouding van robuustere zones voor plant- en diersoorten geborgd in het plan.

Ruimte-voor-ruimte

Ingevolge artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in de aanleg van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

In artikel 3.79 lid 1 onder b en c is openomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbare locatie passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Wij zijn van mening dat in onderhavig plan sprake is van een aanvaardbare locatie, passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Datum

15 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318957/5317143

In artikel 3.79 lid 1 onder a is opgenomen dat de ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt gelet op in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit.

Datum

15 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318957/5317143

In de toelichting bij het plan is opgenomen dat om te voldoen aan deze voorwaarde twee ruimte-voor-ruimte titels zullen worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Wij merken op dat een dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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,

5.1.2e

5.1.2e

,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 5