

Gemeente Grave
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 'Hof van Esteren, fase 3'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hof van Esteren, fase 3'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het stedelijk gebied van Escharen (gemeente Grave). Met deze ontwikkeling worden 26 woningen toegevoegd.

Op de verbeelding van de Interim omgevingsverordening is de ontwikkeling gelegen in de werkingsgebieden attentiezone waterhuishouding, cultuurhistorisch waardevol gebied, gemengd landelijk gebied en 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 [omgevingswetinbrabant.nl](https://www.omgevingswetinbrabant.nl)

Datum

14 oktober 2021

Ons kenmerk

C2286123/4963247

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Over het algemeen is het provinciaal beleid redelijk in het bestemmingsplan vertaald. Wij hebben enkele opmerkingen aangaande provinciale belangen. Deze lichten wij hieronder toe.

Datum

14 oktober 2021

Ons kenmerk

C2286123/4963247

Herbegrenzing naar stedelijk gebied

In een eerder overleg met u is gesproken over deze ontwikkeling en het feit dat deze ontwikkeling niet is gelegen in stedelijk gebied, noch in verstedelijking afweegbaar. Hierbij is aangegeven dat in de onderbouwing van de ontwikkeling duidelijk moet zijn de ontwikkeling is gezien vanuit een diep, rond en breed benadering zoals dat is omschreven in onze omgevingsvisie. Deze onderbouwing is in het kader van dit voorontwerp niet opgenomen. Om een zorgvuldige, integrale afweging te kunnen maken of een herbegrenzing naar stedelijk gebied logisch en voorstelbaar is, is deze benadering essentieel. Wij roepen u dan ook op om de onderbouwing in de plantoelichting hierop aan te vullen.

De volgende aspecten dienen daarbij tevens te worden betrokken.

Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

In het bestemmingsplan wordt voldoende rekening gehouden met infiltratie en waterberging. Wij missen echter nog de aandacht voor grondwaterveranderingen en ontwatering bij de te realiseren woningen. Dat zijn ook onderdelen die van belang zijn bij de afweging in gebieden waar attentiezone waterhuishouding van toepassing is. Wij constateren daarmee dat de ontwikkeling vooralsnog in strijd is met artikel 3.26 van de IOV.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Op pagina 19 van de plantoelichting staat beschreven dat de ontwikkeling is gelegen in Cultuurhistorisch waardevol gebied. Hier is echter geen verdere verantwoording over opgenomen. Het ontbreken van een verantwoording van de ontwikkeling aan de hand van dit werkingsgebied maakt het onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de cultuurhistorische waarden in dit gebied. Wij constateren daarmee dat de ontwikkeling (vooralsnog) in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Datum

14 oktober 2021

Ons kenmerk

C2286123/4963247

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader Noordoost-Brabant). Conform deze regeling moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. In het kader van deze ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij in het kader van de regionale afspraken 1% van de uitgifteprijs in maatregelen ten behoeve van het landschap gestoken moet worden. In de plantoelichting valt op dat de waardevermindering van de gronden waar de landschappelijke maatregelen plaatsvinden wordt ingebracht. Waardevermindering is als 'afschrijving economische boekwaarde' uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Teneinde te voldoen aan de minimale inspanning van 1% van de uitgifteprijs dienen andere fysieke maatregelen genomen te worden. Wij constateren dan ook dat op dit vlak het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

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,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.