

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorontwerp bestemmingsplan
Maaijkantsestraat 4'

Datum

19 september 2018

Ons kenmerk

C2231543/4414863

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorontwerp bestemmingsplan Maaijkantsestraat 4'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging, waarbij de agrarische (bedrijfs)bestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Datum

19 september 2018

Ons kenmerk

C2231543/4414863

Algemeen

Volgens de plantoelichting gaat het om een bestaand agrarisch bouwblok van 2000 m², dat wordt omgezet en verruimd naar een woonbestemming van 3593 m² met een bestaand bijgebouw van 228 m². De bestaande landschappelijke inpassing wordt ingezet als kwaliteitsverbetering en geborgd in de planvoorschriften.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voorliggend plan dient op basis van artikel 3.2 Vr gelijktijdig gepaard te gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook voor Baarle-Nassau geldt het afsprakenkader 'kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant' als toetsingskader voor de invulling van de vereiste kwaliteitsverbetering.

In voorliggend geval wordt in de verantwoording uitgegaan van een zogenaamde categorie 2 verplichting (landschappelijke inpassing) waarbij alleen de bestaande inpassing wordt gehandhaafd. Los van de omstandigheid dat de inpassing niet als zodanig is bestemd in het plan, is deze ook te summier aangegeven, zonder enige kwalificatie van soorten en breedte/lengte. Voor de handhaafbaarheid achten wij dat wel een eerste vereiste. Bovendien zijn wij van mening dat de gepresenteerde kwaliteitsverbetering niet voldoet aan voormeld afsprakenkader. Nu er planologisch sprake is van een verruiming van de woonbestemming (van 2000 m² bouwblok naar 3593 m²) in plaats van een verkleining, is er geen sprake van een inspanningsverplichting ingevolge categorie 2 maar van een categorie 3 situatie (meerwaardeberekening). Vervolgens kan het te investeren bedrag (20% van de bestemmingswinst) worden ingezet voor een fysieke verbetering/aanvulling van de bestaande landschappelijke inpassing of dit bedrag kan worden gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing, moet deze middels een bestemming/aanduiding ook vast worden gelegd op de verbeelding.

Samenvattend zijn wij van mening dat een berekening van de vereiste inspanningsverplichting voor de kwaliteitsverbetering op basis van categorie 3 van het afsprakenkader ontbreekt, dat er fysiek niks gebeurt aan kwaliteitsverbetering en dat de landschappelijke inpassing ook op de verbeelding dient te worden bestemd/aangeduid. Als gekozen wordt voor een landschappelijke inpassing, zal er een deugdelijk inpassingsplan moeten worden toegevoegd aan het plan.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

19 september 2018

Ons kenmerk

C2231543/4414863

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a light blue rectangular background.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.