

Notitie: Beantwoording vooroverlegreactie Legstraat ong. te Chaam

Ulicoten, 18-2-2021

Ons kenmerk: Rda/19195.005

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

Waterschap

Geen aanpassingen, er is een positief wateradvies gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan. Zie onderstaande beoordeling van het Waterschap.

Provincie

De beoordeling van de provincie is hieronder toegevoegd.

1. Onderbouwning ligging in bebouwingsconcentratie.

Kijkende naar de gewenste locatie van de Ruimte voor Ruimte woningen kunnen wij ons voorstellen dat hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Echter is de onderbouwning die gegeven is in de toelichting nog summier. De gemeente beschikt zelf over een visie voor de inpassing van ruimte voor ruimte woningen aan de legstraat. Graag zien wij een nadere onderbouwning van de ligging van de locatie in de bebouwingsconcentratie in samenhang met de visie.

In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds uitgebreid getoetst aan de structuurvisie (incl. Bijlage 2 van de structuurvisie). Naar aanleiding van de vooroverleg reactie is de tekst op pag. 17 van de toelichting aangepast, waaruit blijkt dat een nieuwe woning op deze locatie in de bebouwingsconcentratie aanvaardbaar is.

2. Onderbouwning behalen kwaliteitswinst

Een ruimte voor ruimte woning zou volgens artikel 3.80 lid 3 van de IOV een aanzienlijk winst moeten geven aan de omgevingskwaliteit. In de toelichting missen we momenteel de bewijsstukken die de omgevingskwaliteit winst beargumenteren. Het is dan ook momenteel niet mogelijk om deze stukken de bekijken en daarbij kan geen uitspraak gedaan worden over de kwaliteitswinst. Graag zien wij een toelichting voor het behalen van de kwaliteitswinst.

Door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel wordt voldoende kwaliteitswinst behaald. De aankoop van het ruimte-voor-ruimte titel is inmiddels gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is het betreffende dossiernummer toegevoegd.

3. Landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing is schetsmatig aangeleverd. Een analyse en onderbouwning waarom de landschappelijk inpassing passend is in de omgeving wordt gemist. Binnen de nu aangegeven bestemming landschappelijke inpassing worden geen nieuwe landschapselementen toegevoegd. Hiervoor wordt alleengebruik gemaakt van bestaand beplanting. Daarnaast is de nieuw toe te voegen landschappelijke inpassing gelegen in het bestemmingsvlak 'wonen'.

Hierbij wordt geconstateerd dat de landschappelijke inpassing nu voornamelijk gezien kan worden als de inrichting van de tuin. Voor de landschappelijke inpassing wordt meer gevraagd dan een tuininrichting. Wij vragen voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing dan ook een onderbouwning en gedetailleerde tekening welke aangeeft dat de landschappelijke inpassing passend is binnen de omgeving

van de locatie. Deze is nu nog niet voldoende terug te zien in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing.

Graag zien wij de gehele landschappelijke inpassing in het bestemmingsvlak 'landschappelijke inpassing'. Ook vragen wij om een meer volledige onderbouwing voor de landschappelijke inpassing. Met deze toevoeging kan beter bepaald worden of naar de omgeving is gekeken en kan de uitvoering van de landschappelijke inpassing beter gewaarborgd worden.

Het landschappelijk inpassingsplan is hierop aangepast. Zie bijlage 1 (het landschappelijk inpassingsplan) en paragraaf 4.6 van de toelichting bestemmingsplan.

Gemeente Alphen-Chaam
de heer Krol

Uw kenmerk : Legstraat ong. te Chaam
Ons zaaknummer : DJ 368382
Behandeld door : dhr P. van der Pluijm
076 564 1127

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Legstraat ong. te Chaam van de gemeente Alphen-Chaam.

Geachte heer Krol,

Op 8 december 2020 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Legstraat ong. te Chaam van de gemeente Alphen-Chaam toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Opmerking:

We zijn blij met de keuze om het afstromend hemelwater van de nieuwe woning te laten infiltreren in de bodem in plaats van dit af te voeren.

Daarnaast willen we van deze gelegenheid gebruik maken om U er op te attenderen dat de drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak gewijzigd gaat worden van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden. De aanpassing van de algemene regel die dit reguleert ligt momenteel in procedure.

Advies:

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P. van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 27.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Peter van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 1127.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen

mr. B.P. de Jong

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 'Legstraat ong.'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Legstraat ong.'. 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 wijziging om een agrarische bestemming om te zetten in een woon bestemming voor het realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning in het gemengd landelijk gebied in Chaam (gemeente Alphen-Chaam).

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 www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

De bouw van de beoogde RvR-woning buiten bestaand stedelijk gebied is alleen mogelijk indien deze wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie als bedoeld in artikel 1 IOV. Daarbij dient tevens te worden voldaan aan de specifieke regels/voorwaarden die hiervoor in artikel 3.80 zijn opgenomen. De bewijsstukken die aantonen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, dienen

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2273515/4816015

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.E. (Marin) van Heijst

Telefoon

Email

mvheijst@brabant.nl

Bijlage(n)

-

vóór de vaststelling van het plan te worden getoetst aan de IOV. Thans is nog niet gebleken dat hieraan wordt voldaan.

Bebouwingsconcentratie

Kijkende naar de gewenste locatie van de Ruimte voor Ruimte woningen kunnen wij ons voorstellen dat hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Echter is de onderbouwing die gegeven is in de toelichting nog summier. De gemeente beschikt zelf over een visie voor de inpassing van ruimte voor ruimte woningen aan de legstraat. Graag zien wij een nadere onderbouwing van de ligging van de locatie in de bebouwingsconcentratie in samenhang met de visie.

Omgevingskwaliteit

Een ruimte voor ruimte woning zou volgens artikel 3.80 lid 3 van de IOV een aanzienlijk winst moeten geven aan de omgevingskwaliteit. In de toelichting missen we momenteel de bewijsstukken die de omgevingskwaliteit winst beargumenteren. Het is dan ook momenteel niet mogelijk om deze stukken de bekijken en daarbij kan geen uitspraak gedaan worden over de kwaliteitswinst. Graag zien wij een toelichting voor het behalen van de kwaliteitswinst.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is schetsmatig aangeleverd. Een analyse en onderbouwing waarom de landschappelijke inpassing passend is in de omgeving wordt gemist. Binnen de nu aangegeven bestemming landschappelijke inpassing worden geen nieuwe landschapselementen toegevoegd. Hiervoor wordt alleengebruik gemaakt van bestaand beplanting. Daarnaast is de nieuw toe te voegen landschappelijke inpassing gelegen in het bestemmingsvlak 'wonen'. Hierbij wordt geconstateerd dat de landschappelijke inpassing nu voornamelijk gezien kan worden als de inrichting van de tuin. Voor de landschappelijke inpassing wordt meer gevraagd dan een tuininrichting.

Wij vragen voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing dan ook een onderbouwing en gedetailleerde tekening welke aangeeft dat de landschappelijke inpassing passend is binnen de omgeving van de locatie. Deze is nu nog niet voldoende terug te zien in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing.

Graag zien wij de gehele landschappelijke inpassing in het bestemmingsvlak 'landschappelijke inpassing'. Ook vragen wij om een meer volledige onderbouwing voor de landschappelijke inpassing. Met deze toevoeging kan beter bepaald worden of naar de omgeving is gekeken en kan de uitvoering van de landschappelijke inpassing beter gewaarborgd worden.

Conclusie

Wij verzoeken u in het verdere proces het bestemmingsplan aan te vullen op basis van onze bemerkingen zodat alle facetten van het plan goed bekeken kunnen worden. Daarnaast verzoeken wij u om de landschappelijke inpassing aan te passen en te zorgen voor een juridische waarborging van de

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2273515/4816015

landschappelijke inpassing. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

21 januari 2021

Ons kenmerk

C2273515/4816015

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.