

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

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 Bouwerij 15 Galder'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het 'Voorontwerp bestemmingsplan Bouwerij 15 Galder'.

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 de sanering van het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf, gepaard gaande met de sloop van de bedrijfsopstallen, het positief bestemmen van de bestaande bedrijfswoning als woning en de bouw van een extra ruimte-voor-ruimte conforme woning op basis van artikel 8.2 Vr, mede gelet op de gedeeltelijke ligging in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Ook wordt voorzien in een stedenbouwkundige inpassing en is de sloop voor de extra woning geborgd in het plan.

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.

Datum

9 januari 2019

Ons kenmerk

C2236466/4462715

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

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

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt

De betreffende locatie is volgens de Vr gelegen in een bebouwingsconcentratie en gedeeltelijk binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daardoor is de bouw van een ruimte-voor-ruimte conforme woning onder voorwaarden mogelijk op grond van het bepaalde in artikel 8.2 Vr.

Over deze kwestie is reeds ambtelijk overleg gevoerd onder overlegging van een berekening die ziet op de benodigde investering die wordt gepleegd ter onderbouwing van de ruimte-voor-ruimte conforme investering als bedoeld in artikel 8.2. Vr. Met deze berekening is ambtelijk van onze zijde per mail d.d. 7 februari 2018 ingestemd.

In het thans gepresenteerde voorontwerp zit echter een andere berekening die niet in overeenstemming is met het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap. Met deze berekening kan dan ook niet worden ingestemd, en wel om de navolgende reden.

Voor zowel de waardevermeerdering als voor de waardevermindering geldt dat deze maar voor 20% mag worden meegenomen in de berekening en niet voor 100% (zoals in de thans overgelegde berekening). De thans gepresenteerde berekening geeft dan ook een onjuist beeld van de opgave in het kader van de vereiste kwaliteitsverbetering als ruimte-voor-ruimte conforme ontwikkeling. Wij dringen er dan ook op aan de berekening in die zin te herzien.

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.

Provincie Noord-Brabant,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

9 januari 2019

Ons kenmerk

C2236466/4462715



Gemeente Alphen-Chaam
De heer A. van der Zwaluw
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Uw schrijven van : 29 november 2018

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 18.ZK06707

Ons kenmerk : 18UT016909

Barcode :

Behandeld door : de heer E. Jansen

Doorkiesnummer : 076 564 13 29

Datum : 14 december 2018

Verzenddatum : 17 december 2018

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Bouwerij 15 te Galder

Geachte heer Van der Zwaluw,

Op 29 november 2018 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Bouwerij 15 te Galder toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 E. Jansen van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 29.

Met vriendelijke groet,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten