

Naam
Adres
Postcode plaats

Onderwerp: Omgevingsdialoog ontwikkelingen Veteka
Datum: 7 februari 2022

Geachte heer, mevrouw,

Namens Veteka houtindustrie begeleid ik een bestemmingsplanprocedure voor dit bedrijf aan de Kuikseindseweg ong. Het plan is om hier een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. In het kader van die procedure wil ik u graag informeren over dit plan. Omdat een gezamenlijke bijeenkomst met buurtbewoners op dit moment in verband met de corona pandemie niet mogelijk is, informeer ik u middels deze brief.

In de bijlage vindt u een toelichting op het beoogde plan. Ook is een situatietekening toegevoegd met daarop de beoogde bedrijfswoning. In het kader van de verplichte omgevingsdialoog willen wij u middels deze brief op de hoogte brengen hiervan. Het plan ligt nu voor beoordeling bij de gemeente. Na goedkeuring hiervan zal het plan door de gemeente in procedure worden gebracht, waarna u conform de gebruikelijk zienswijze procedure formeel kunt reageren op het plan bij de gemeente Oirschot.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben op het plan, dan verneem ik dit graag via email info@voogtomgevingsadvies.nl of telefonisch

Uiteraard is het ook mogelijk dat ik het plan mondeling aan u toelicht. Hiervoor heb ik een datum gereserveerd in mijn agenda op maandag 21 februari as. Als u hier behoefte aan heeft dan verneem ik dit graag per email. Graag hierbij uw naam, adres en telefoonnummer aangeven, zodat ik contact met u kan opnemen voor de afspraak.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Antoinet Voogt
Voogt Omgevingsadvies

E info@voogtomgevingsadvies.nl
I www.voogtomgevingsadvies.nl

Bijlage: Toelichting op plannen
Situatietekening

Omgevingsdialoog

Inzake bestemmingsplan procedure:

Wit Hollandweg 1-3 / Kuikseindseweg ong. Middelbeers

In het kader van de omgevingsdialoog is een brief en toelichting met situatietekening (zie bijlage) opgesteld die naar de volgende adressen is gestuurd:

- Molenbroekseweg 1
- Molenbroekseweg 1a
- Molenbroekseweg 2
- Kuikseindseweg 25
- Burgerwalweg 1
- Burgerwalweg 1a
- Burgerwalweg 3

Hierop zijn drie reacties binnen gekomen van:

- De heer en mevrouw _____, zie bijlage
- De heer _____ en mevrouw _____, zie bijlage
- De heer _____ en tevens eigenaar van weiland grenzend aan het bouwvlak van Veteka aan de Kuikseindseweg. Op zijn verzoek is de brief met toelichting ook aan hem toegestuurd hierop is geen reactie ontvangen.

In het kader van de reacties is besloten om het landschappelijk inpassingsplan aan te passen, waarbij groenblijvende struiken worden toegevoegd op dat deel tussen de beoogde bedrijfswoning en de Burgerwalweg.

Toelichting plan Veteka Kuikseindseweg ong

Inleiding

Aan de Wit Hollandweg 1-3 en Kuikseindseweg ongenummerd te Middelbeers bevindt zich zoals u weet houtbewerkingsbedrijf Veteka. In het vigerende bestemmingsplan is voor het bedrijf sprake van twee gekoppelde bouwvlakken, een aan de Wit Hollandweg 1-3 en een aan de Kuikseindseweg ongenummerd. Op het bouwvlakdeel aan de Wit Hollandweg 1-3 is een bedrijfswoning toegestaan, er is alleen geen beschikbare ruimte om deze te realiseren. Deze mogelijkheid is er wel op het gekoppelde bouwvlak aan de Kuikseindseweg, hier is in het vigerende bestemmingsplan echter geen bedrijfswoning toegestaan.

Veteka is voornemens om op het bouwvlakdeel aan de Kuikseindseweg een bedrijfswoning met privé bijgebouw te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet de functieaanduiding 'bedrijfswoning' worden verwijderd op het bouwvlakdeel aan de Wit Hollandweg 1-3 en toegevoegd worden op het bouwvlakdeel aan de Kuikseindseweg ong.

Voor dit plan is reeds een principeverzoek ingediend, waarop medio 2021 een positief principebesluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.

Het mogelijk maken van deze ontwikkeling is enkel mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening moet onderbouwd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze toelichting omschrijf ik in het kort de bevindingen hieruit.

Aanleiding

Op het bedrijf is een groot aantal technische installaties aanwezig, die continue actief zijn, ook buiten standaardwerktijden. Voor het toezicht op deze technische installaties, ook buiten werktijden, en de opvolging van alarmen is het wenselijk dat er te allen tijde sprake is van toezicht. Door het realiseren van een bedrijfswoning is sprake van permanent toezicht. Een bedrijfswoning is ook positief voor een sneller inzet, reactietijd en toezicht ter voorkoming van calamiteiten zoals brandveiligheid en ongewenste erfbetreders. Daarmee is de bedrijfswoning noodzakelijk voor de continuïteit, effectiviteit en risicobeheersing van de bedrijfsprocessen.

Bestaande en beoogde situatie

In de huidige situatie is op dit deel sprake van een verhard terreingedeelte, in gebruik ten behoeve van (geringe) buitenopslag. Bovendien is hier sprake van een bestaande robuuste groene omkadering (aanwezige houtwal/boschages).

Op bijgevoegde situatietekening ziet u de beoogde bedrijfswoning.

De nieuwe woning wordt in het bestaande bestemmingsvlak en geclusterd nabij de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd. De toevoeging van de woning heeft door de gekozen situering een zeer geringe ruimtelijke impact. Er is geen uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag, maar enkel een verplaatsing van een toegestane functie, binnen het bestaande bestemmingsvlak en bouwvlak.

Beleidskader

Het plan is getoetst aan rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Eén bedrijfswoning is mogelijk binnen het provinciale beleid. De aanduiding bedrijfswoning op het bouwvlakdeel aan de Wit Hollandweg wordt middels deze bestemmingsplanherziening verwijderd en toegevoegd aan het bouwvlakdeel aan de Kuikseindseweg ong. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid.

Omdat beoogde situatie enkel het verplaatsen van een reeds toegestane functie betreft, binnen het bestaande ruimtebeslag en past binnen de geldende systematiek van bedrijfswoningen bij bedrijfsbestemmingen, is het plan ook passend binnen het gemeentelijke beleid.

Omgevingsaspecten

Diverse omgevingsaspecten zijn van belang en onderzocht. Hieronder een korte samenvatting.

Allereerst zal op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Tevens zal de oprichting van de bedrijfswoning gepaard gaan met kwaliteitsverbetering, middels de aanplant van groenelementen. Deze zijn ook aangegeven op bijgevoegde situatietekening en zijn ook een vereiste op grond van gemeentelijk en provinciaal beleid.

Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen onaanvaardbare risico's zijn voor toekomstige gebruik van de bodem. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Omliggende bedrijven zijn in beeld gebracht. Uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering blijkt dat omliggende bedrijven buiten genoemde richtafstanden voor gemengd gebied zijn gelegen. Hierdoor worden zij door beoogde ontwikkeling niet onevenredig aangetast in haar belangen en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning.

Het wegverkeerlawaaai ten gevolge van de Kuikseindseweg op de nieuwe bedrijfswoning is te hoog, maar valt wel binnen ontheffingswaardes. Deze ontheffingswaardes worden aangevraagd.

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen effect heeft op beschermde soorten. Ook is geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op omliggende natuur gebieden, aangezien reeds sprake is van een bestaand bouwvlak, er reeds een bedrijfswoning is toegestaan en de ontwikkeling plaatsvindt buiten Natuur Netwerk Brabant en op voldoende afstand van een Natura-2000 gebied.

Omdat de bestaande erfverharding wordt verwijderd en er diverse groenvoorzieningen worden aangelegd is er in totaal sprake van een afname van verharding. Een retentievoorziening is daarom niet noodzakelijk. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot aan de Kuikseindseweg. Dit is lijn met het beleid van het waterschap.

Tot slot is onderbouwd dat het plan geen gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. En omdat het plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Procedure

Het plan is in concept ingediend bij de gemeente Oirschot. Na goedkeuring op de stukken zal het ontwerp bestemmingsplan door college van burgemeester en wethouders voor zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd (en gepubliceerd). Een ieder kan hiertegen zienswijzen indienen bij de gemeente.

Eventuele zienswijzen zal de gemeente behandelen en binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze kennisgeving wordt dan opnieuw gepubliceerd door de gemeente. Gedurende zes weken na terinzagelegging kan hiertegen beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op dat moment kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend door belanghebbenden.

Van: Info | Voogt Omgevingsadvies
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 16:16
Aan: A
Onderwerp: RE: Omgevingsdialoog ontwikkelingen Veteka

Beste heer en mevrouw ,

Eerder heb ik per email contact met u gehad over de beoogde ontwikkelingen bij Veteka.
Conform afspraak heb ik met Veteka overlegd over een aantal zaken.

Zij zijn akkoord met het aanpassen van de landschappelijke inpassing, waarbij de groenstrook tussen de beoogde nieuwe bedrijfswoning en uw woning aan de Burgerwalweg wordt uitgebreid met groenblijvende struiken onder de bomen, zodat uw zicht op het bedrijf wordt weggenomen. Het landschappelijke inpassingsplan wordt hierop aangepast.

Verder heb ik nog gevraagd of er nog nieuwe ontwikkelingen/uitbreidingen in de toekomst gepland staan. De eigenaar van Veteka geeft aan dat er momenteel geen plannen zijn, maar dat er nog wel bouw mogelijkheden zijn, omdat de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak 17.400 m2 is, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestaande aantal bedrijfsgebouwen is minder groot, er is dus nog bouw mogelijkheid binnen het bestaande bouwvlak. Het is niet uitgesloten dat hier in de toekomst nog gebruik van wordt gemaakt. Dit is ook een 'bestaand recht' van het bedrijf. Maar zoals gezegd, vooralsnog zijn er geen plannen voor nieuwe gebouwen of andere ontwikkelingen.

Hopelijk heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Antoinet Voogt-van Erp

Voogt Omgevingsadvies

Meerkoet 21
5492 PM Sint-Oedenrode

T
E info@voogtomgevingsadvies.nl
I www.voogtomgevingsadvies.nl

Kvk 83600205
Btw NL003846651B96

Van:
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 16:40
Aan: Info | Voogt Omgevingsadvies <info@voogtomgevingsadvies.nl>
CC:
Onderwerp: Re: Omgevingsdialoog ontwikkelingen Veteka

Geachte mevrouw Voogt,

Bedankt voor uw reactie.
Wij hebben nog wel enkele opmerkingen/vragen.

Wij vinden dat een bedrijf als Veteka niet thuishoort op een locatie tegen een bos en natuurgebied maar op een bedrijventerrein. Het bedrijf is er natuurlijk al lange tijd, maar wij hebben er wel moeite mee dat het nog geleidelijk uitbreidt.

Zo is o.a. het volgende afgelopen jaren gerealiseerd:

- afsluiten Wit-Holland voor verkeer
- bouwen van een grote nieuwe loods
- afsluiten van de weg achterzijde fabriek
- omheinen van een bos en weiland met een hoog hekwerk
- nu dan weer een bedrijfswoning.

Kunt u ons toezeggen dat er in de toekomst geen verdere uitbreidingen meer gaan plaatsvinden.

Wij horen het graag van u.

Met vriendelijke groet,

Van: Info | Voogt Omgevingsadvies <info@voogtomgevingsadvies.nl>

Verzonden: maandag 14 februari 2022 14:41

Aan:

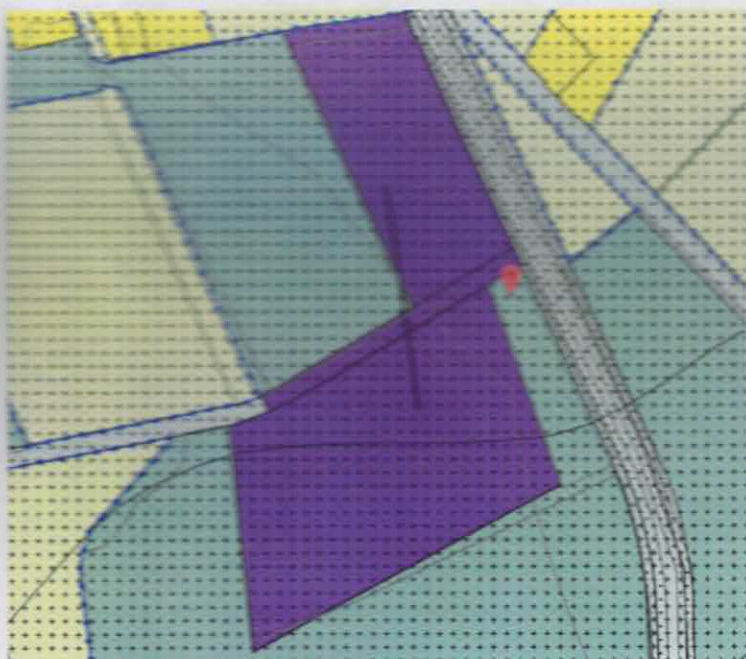
Onderwerp: RE: Omgevingsdialoog ontwikkelingen Veteka

Beste heer en mevrouw

Bedankt voor uw email inzake de omgevingsdialoog voor de bestemmingsplanherziening bij Veteka.

Hieronder reactie op uw vragen:

1. Ik moest het even navragen, maar in 2000 is inderdaad door Veteka een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een bedrijfswoning. De woning was gepland op de hieronder aangegeven positie (zie rode punt). Deze woning is nooit gerealiseerd en ik vermoed dat de vergunning hiervoor is ingetrokken. Een woning op deze plek is niet meer mogelijk omdat de strook waarop de woning destijds was geprojecteerd inmiddels is bestemd als 'natuur' en niet (meer) als bouwvlak.



2. Zie bijlage waarop de afstanden ten opzichte van de perceelsgrens zijn aangegeven in meters. De woning staat relatief ver van de perceelsgrens in verband met de landschappelijke inpassing die de gemeente als voorwaarde stelt.
3. Hiervoor worden de regels uit het bestemmingsplan aangehouden. In dit geval gelden de regels die voor alle (bedrijfs) woningen in het buitengebied van Oirschot gelden. Deze regels uit het bestemmingsplan Buitengebied worden hier ook aangehouden, zie bijlage voor deze regels. In het kort gelden de volgende regels:

Woning inhoud max. 750 m³, goothoogte max. 4,5 meter, bouwhoogte max. 10 meter, dakhelling min. 12 graden en maximaal 45 graden.

Bijgebouw maximaal 120 m², goothoogte max. 4 meter, bouwhoogte max. 5,5 meter.

Er is inmiddels een ontwerp gemaakt, dit is echter nog niet definitief. Zie in de bijlage een doorsnede met bouwhoogte en volumes van woning en bijgebouw. Hiervoor zijn de regels uit het bestemmingsplan aangehouden.

4. Zie in de bijlage het landschappelijk inpassingsplan. Hierin is opgenomen dat de bestaande houtwal ten oosten van de te bouwen bedrijfswoning behouden blijft, maar niet wordt versterkt. Ik ga in overleg met initiatiefnemer om te kijken of we hierin nog tegemoet kunnen komen, door de aanplant van extra (groenblijvende) struiken.

Voor de gemeente is de landschappelijke inpassing een belangrijke voorwaarde. Vandaar ook dat hiervoor een rapport is opgesteld. Dit wordt ook onderdeel van het bestemmingsplan. Ook wordt via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, vastgelegd (met een boete bepaling) dat deze inpassing in stand gehouden moet worden (en onderhouden moet worden). Dat is voor de gemeente een voorwaarde om mee te werken aan het bestemmingsplan. Dat de inpassing behouden blijft is hiermee verzekerd.

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan verneem ik dit graag.

Met vriendelijke groet,
Antoinet Voogt-van Erp

Voogt Omgevingsadvies

Meerkoet 21

T

E info@voogtomgevingsadvies.nl

I www.voogtomgevingsadvies.nl

Kvk 83600205

Btw NL003846651B96

Van:

Verzonden: zondag 13 februari 2022 09:59

Aan: Info | Voogt Omgevingsadvies <info@voogtomgevingsadvies.nl>

CC: .

Onderwerp: Omgevingsdialoog ontwikkelingen Veteka

Geachte mevrouw Voogt,

Wij hebben van u een brief ontvangen over het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning bij Veteka. Wij hebben een aantal vragen/opmerkingen.

Vraag 1.

Een aantal jaar geleden is reeds een vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning. U geeft aan dat op deze locatie echter geen beschikbare ruimte is. Volgens ons is dit niet zo. Op en rondom de plaats waar deze vergunning is verleend is niets veranderd sindsdien. Het kan dus niet zo zijn dat er nu ineens geen plaats meer is. Waarom wordt er dus niet gewoon conform de eerder verleende vergunning gebouwd.

Vraag 2.

Wij grenzen met ons perceel aan het te bebouwen perceel. Hoe ver blijft de bebouwing van de erfgr~~ens~~ als er toch gebouwd wordt.

Vraag 3.

Kunt u aangeven wat voor woning er wordt gebouwd. Hoe groot (m³)? Hoeveel bouwlagen? Wat is de goot- en nokhoogte? Wat komt er aan bijgebouwen en waar precies. Liefst een zo volledig mogelijk overzicht.

Vraag 4.

U geeft aan dat de groenelementen versterkt worden. Momenteel is er al wel een groenstrookje achter ons perceel. Dit is echter niet meer dan een bomenrij. Al de onder beplanting is geheel weggesnoeid waardoor er een vrij zicht is van ons perceel op de loodsen en het terrein waar de woning gepland. Wij willen een toezegging dat de beplanting wordt aangepast en mogelijk ook met groenblijvende beplanting waardoor de woning en loodsen aan het zicht worden onttrokken vanaf ons perceel. Ook willen wij een toezegging dat dit in de toekomst in stand gehouden moet worden.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 09:42
Aan: Info | Voogt Omgevingsadvies
Onderwerp: Omgevingsdialog ontwikkeling Veteka

Geachte mw. Voogt,

Onlangs ontvingen wij van u een brief met daarin informatie over een te bouwen bedrijfswoning bij Veteka. Natuurlijk riep dit vragen op maar na enig overleg en informatie uitwisseling met de burens in de straat zijn deze vragen wel beantwoord.

Wij zullen daarom geen gebruik maken van uw aanbod om e.e.a. mondeling toe te lichten. Fijn dat u deze mogelijkheid biedt!

Wel blijven wij graag op de hoogte van eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Vriendelijke groeten,