

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

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 'bp vierde herziening bestemmingsplan buitengebied Zundert'

Datum

19 oktober 2017

Ons kenmerk

C2212990/4264227

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 'bp vierde herziening bestemmingsplan buitengebied Zundert'.

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 beperkte herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het gaat om een drietal ambtshalve wijzigingen en om een zestal kleinschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Onderstaande locaties zijn om diverse redenen nog niet geheel in overeenstemming met de Vr. Inhoudelijk gaat het om de volgende zaken.

Tiggeltsebergstraat 3 Rijsbergen

Beoogd wordt om binnen de bestemming 'maatschappelijk' twee bouwvlakken samen te voegen tot één bouwvlak. Daartoe zou één bouwvlak worden verwijderd binnen de bestemming. Dit zien wij echter niet terug op de verbeelding in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Wij verzoeken u het plan op dit onderdeel te verduidelijken, dan wel aan te passen.

Datum

19 oktober 2017

Ons kenmerk

C2212990/4264227

Oekelsebaan 11-13-15

Wegens een omissie in het vigerende plan, wordt thans de vergunde woning uit 2012 toegevoegd aan het ensemble met de andere twee woningen. Tevens wordt de bestemming van vorm veranderd en wordt voorzien in een landschappelijke inpassing die ook juridisch is zeker gesteld in het plan. Wij vragen ons echter af op basis waarvan op 22 oktober 2012 blijkbaar een omgevingsvergunning is verleend voor de toevoeging/bouw van een burgerwoning op nr. 15 middels een reguliere procedure. Dit terwijl het perceel is gelegen in het buitengebied en hier op basis van de Vr de toevoeging van nieuwe burgerwoningen niet is toegestaan. Wij verzoeken u om inzicht te verschaffen en of het inderdaad om een extra woning gaat.

Achtmaalseweg 137a Zundert

Op basis van voorliggend plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming van 4256 m² ten behoeve van een ambachtelijke brouwerij met proeflokaal. Ter plaatse wordt maximaal 14000 liter bier gebrouwen (art. 1.20 planvoorschriften). De beperkte bestaande bebouwing wordt hiervoor ingezet (180, resp. 120 m²).

Een brouwerij wordt ingevolge de VNG-brochure aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 4.2. De VNG brochure maakt hierbij geen onderscheid in oppervlakte. Ingevolge artikel 7.10, lid 1, sub d, van de Vr is de vestiging van een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De aangevoerde motivering dat in voorliggend geval sprake zou zijn van een bedrijf in milieucategorie 2 vindt echter geen steun in voormelde brochure en in de jurisprudentie op dit punt (zaaknr. Raad van State 201501072/1/R2). Vooral ten aanzien van de passage onder 23.3 van voormelde uitspraak, is de overweging van de Raad van State met betrekking tot het daar genoemde bedrijf (dierenpension) naar analogie ook van toepassing op de beoogde brouwerij. Wij verwijzen u naar deze uitspraak.

Ook de bijzondere omstandigheden voor wat betreft ruimtelijke uitstraling e.d, komen naar onze mening niet in voorliggend plan tot uitdrukking; ook niet voor wat betreft beperking in gebruik van buitenruimte, (productie)ruimte, en uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing in de toekomst. Daarbij zetten wij tevens vraagtekens of de beoogde ruimte van 180 m² als productie/opslagruimte wel voldoende is gezien de brouwcapaciteit.

Gelet op het voorgaande zijn wij vooralsnog van mening dat niet is aangetoond dat het plan voor wat betreft milieucategorie in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 7.10, lid 1, sub d, Vr. (mede gelet op voornoemde jurisprudentie).

Naast Wernhoutseweg 75 te Wernhout

Het betreft hier de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning op een planologisch aanvaardbare locatie. De verwerving van de bouwtitel in overeenstemming met artikel 7.8 Vr zal in het vervolg van de procedure nog moeten plaatsvinden. Wij verzoeken u dan ook om in het ontwerpplan de onderbouwing van het project te motiveren vanuit de randvoorwaarden, zoals genoemd in artikel 7.8 Vr. Omtrent de voorziene landschappelijke inpassing merken wij op dat deze weliswaar wordt vastgelegd in een groenbestemming, maar de voorwaardelijke gebruiksbepaling binnen de bestemming 'wonen' ontbreekt nog in het plan. Wij vragen uw aandacht daarvoor.

Datum

19 oktober 2017

Ons kenmerk

C2212990/4264227

Kraaiheuvelstraat 1 te Achtmaal

Het plan voorziet in een vergroting van het bestemmingsvlak 'wonen' van ca. 1200 m² naar 1500 m², waarbij de bestaande woning die thans aan de bestaande schuur is gebouwd wordt gesloopt en op ca. 15 meter afstand wordt teruggebouwd. Wij verzoeken u om de borging van de sloop van de bestaande woning ook in het juridisch plan te borgen. Verder zijn wij van mening dat het thema 'zorgvuldig ruimtegebruik' als bedoeld in artikel 3.1 Vr wel iets meer aandacht dient te krijgen in de aangeleverde onderbouwing. De in de toelichting gegeven motivering in de zinsnede "er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en wordt daarmee invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik" is niet helemaal juist omdat het bestemmingsvlak wordt vergroot. Wij vragen u om de onderbouwing op dit punt aan te vullen/bij te stellen.

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.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
Afdelingshoofd Cluster Ruimte.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.