

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

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 'Wijzigingsplan Oekelsebaan 5 en 5a Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp 'Wijzigingsplan Oekelsebaan 5 en 5a Zundert'.

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp betreft een bestemmingswijziging waarbij een agrarisch bouwvlak van 4911 m2 met 2 bedrijfswoningen wordt omgezet in twee separate woonbestemmingen (op nr 5 ca 954 m2 en op nr 5a ca 1588 m2). Daarbij wordt op nr 5 268 m2 aan bebouwing gesloopt, waardoor op nr 5a een bijgebouw van 250 m2 kan blijven staan conform de wijzigingsvoorwaarden.

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 (hierna: 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.

Datum

5 november 2019

Ons kenmerk

C2251905/4598866

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

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

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt

Onze bemerkingen beperken zich tot de wijze waarop de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap is vormgegeven.

Datum

5 november 2019

Ons kenmerk

C2251905/4598866

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling dient ingevolge artikel 3.9 van de IOV gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap die tevens geborgd moet worden in het juridisch plan.

Wij constateren dat in de plantoelichting op basis van het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant' de ontwikkeling wordt gewaardeerd op basis van categorie 2 (alleen extra landschappelijke inpassing). Naar ons oordeel is dit niet juist.

Categorie 2 geldt wel voor de woning op nr 5a, maar de tweede woning op nr 5 dient beoordeeld te worden op basis van een cat 3 ontwikkeling (meerwaarde). Feitelijk gaat het hier om de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning en de omzetting van de eerste bedrijfswoning in een burgerwoonbestemming. Overigens - en dit terzijde - is ook de sloop op nr 5 al meegeteld op nr 5a en, conform de bestemming wonen (artikel 22.2.3 van de geldende planvoorschriften, mag bij een woning (dus óók op nr 5) 100m2 aan bijgebouwen worden opgericht.

Verder valt ons op dat de landschappelijke inpassing voorziet in een knip/scheerheg tussen de twee woningen die niet mee mag tellen voor de kwaliteitsverbetering, maar de blijkbaar bestaande knip/scheerheg aan de buitenzijde van de woonbestemmingen is niet benoemd in het landschapsplan. Dit dient naar onze mening wel te geschieden en tevens te worden gehandhaafd.

Naast de landschappelijke inpassing constateren wij dat ook de sloop niet is geborgd als voorwaardelijke gebruiksbepaling in de aanvullende planregels. Dit dient alsnog te geschieden.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat onterecht niet is uitgegaan van een zogenaamde categorie 3 situatie voor de tweede bedrijfswoning. Dit vraagt een aanzienlijk grotere investering in kwaliteitsverbetering dan waarin thans wordt voorzien. Ook de borging van de sloop dient te worden opgenomen en de bijgebouwenregeling behoeft nadere aandacht. Wij verzoeken het plan op deze punten aan te vullen/aan te passen. Voor eventuele vragen inzake de vereiste kwaliteitsverbetering kunt u desgewenst nader contact opnemen met onze buitengebied planologe, Mw. Naus.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim Omgevingsverordening 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

5 november 2019

Ons kenmerk

C2251905/4598866

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is positioned above the printed name.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.