

Provincie Noord-Brabant

GEMEENTE MAASDONK		Burg.	888f
INGEKOMEN			
14 APR 2008		B en W	Raad
Nr. 2217	Class.nr.		
Behandelende afdeling	Fotokopieën		

Het college van burgemeester
en wethouders van Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG GEFFEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 11 APR. 2008

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63A Vinkel"

Datum

3 april 2008

Ons kenmerk

1361976/1403117

Uw kenmerk

UIT/07-07939

Contactpersoon

F.J. Pienaar

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 43

Fax

(073) 680 76 54

Bijlage(n)

-

E-mail

FPienaar@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van maandag 20 december 2007, ontvangen op 2 januari 2008, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63A Vinkel".

De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 23 april 2008.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



1. Planbeschrijving**Datum**

3 april 2008

Ons kenmerk

1361976/1403117

Het voorontwerpbestemmingsplan "Brugstraat 61-63A" betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" (GS, 26 september 2006) waarbij de huidige drie bedrijfsbestemmingen worden teruggebracht tot één en de woningen Brugstraat 63 en 63a met omliggend erf als woningen zullen worden bestemd en de woning Brugstraat 61 als bedrijfswoning.

Het plangebied is gelegen aan de Brugstraat te Vinkel, een karakteristiek lint van het dorp. Aan de Brugstraat bevinden zich drie zandtransportbedrijven naast elkaar, Brugstraat 61, 63 en 63a. Hoewel het drie bedrijven betreft, is er sprake van onderlinge samenwerking.

Het voorste gedeelte van het perceel 61 heeft van oudsher een bedrijfsbestemming en is als zodanig ook weer in het recent door GS goedgekeurde bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" bestemd. Het achterste gedeelte heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk een bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Het achterste gedeelte wordt, in strijd met het bestemmingsplan, sinds 2000, als parkeerterrein (voor het parkeren en manoeuvreren van vrachtauto's) en zanddepot gebruikt. In 2000 is door de ondernemer in overleg met de gemeente voor de verruiming gekozen ter compensatie van een tot dat moment, op basis van een gedoogbeschikking aanwezig zanddepot aan de overzijde van de Brugstraat, nabij de zuiveringsinstallatie.

De totale oppervlakte van de in bedrijfsmatig gebruik zijnde gronden is op dit moment circa 5.479m². Overeengekomen is dat het terrein zal worden ingeperkt, ondermeer door de opslag van zand te beperken tot circa 4000 m³ terwijl de huidige milieuvergunning opslag toestaat van 10.000 m³.

De transportbedrijven op de percelen Brugstraat 63 en 63a maken op dit moment ook gebruik van het achterterrein, maar maken geen deel uit van genoemde huidige oppervlakte.

Aangegeven wordt dat de vigerende bedrijfsbestemmingen op de percelen 63 en 63a straks komen te vervallen ten behoeve van behoud van het achterterrein Brugstraat 61. Deze woningen krijgen een woonbestemming. De totale bedrijfsoppervlakte zal uiteindelijk, door de inperking van het achterterrein, circa 4.094m² bedragen. Overigens is het voornemen om de huidige garage bij de bedrijfswoning Brugstraat 61 te vervangen door een klein gebouw met kantoor en kantine. De bedrijfsactiviteiten in de woning zullen daardoor beëindigd worden.

Toegang tot het achterterrein zal plaatsvinden via één ontsluitingspunt op de Brugstraat.

Eerdere advisering

Over voorliggend verzoek heeft de directie op 15 november 2006 een principe uitspraak gedaan. In beginsel is akkoord gegaan met de voorgenomen ontwikkeling. De directie adviseert daarbij wel een nadere onderbouwing van aspecten als rood-met-groen, milieutechnische aspecten, fauna en flora en archeologie.

Datum

3 april 2008

Ons kenmerk

1361976/1403117

2. Toets aan het vigerende beleid.

De Directie heeft bekeken hoe voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan zich verhoudt tot het provinciale beleid waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het Streekplan Noord-Brabant en het Uitwerkingsplan landelijke regio Maaskant (GS, 21 december 2004). Wij constateren dat het plan in zijn algemeenheid niet strijdig is met het provinciale beleid. Het plangebied is voor een gedeelte gelegen binnen het bestaand stedelijke gebied en voor een gedeelte gelegen in een 'zoekgebied voor verstedelijking' (aanduiding 'transformatie afweegbaar'). Stedelijke uitbreiding (om te kunnen voorzien in de behoefte tot en na 2015) is binnen de aanduiding 'transformatie afweegbaar' mogelijk. Er is op dit punt geen strijdigheid met het uitwerkingsplan.

Overigens constateren wij dat het transportbedrijf (een legalisering van de bestaande situatie) naar onze mening verantwoord is ingepast en geen nadelig effect heeft op de bestaande ruimtelijke structuur van het lint van de Brugstraat.

Naast het genoemde hebben we kennis genomen van de keuze van de gemeente om, conform de Structuurvisie 1996-2010 geen verdere uitbreiding (behalve afronding van de rand) van Vinkel plaats te laten vinden tussen het karakteristieke lint van de Brugstraat en het recent gebouwde Vinkel-Zuid. Bovendien is in de recent opgestelde stedenbouwkundige visie voor Vinkel (januari 2008) de keuze gemaakt om de toekomstige woningbouwopgave ten noorden en oosten van het bestaand stedelijke gebied van Vinkel te laten plaatsvinden.

Omdat het plan in feite een uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied betekent is hiervoor de "rood-met-groen" regeling uit het uitwerkingsplan van toepassing. Er is sprake van een afspraak hierover tussen de gemeente en de provincie. De gemeente heeft op 23 januari 2007 aan Gedeputeerde Staten schriftelijk kenbaar gemaakt dat zij een groenfonds heeft ingesteld. De gemeente heeft aangegeven van de initiatiefnemer, transportbedrijf H. van den Berg, een bijdrage van €2,00 per vierkante meter uitbreiding te vragen waaruit kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied kunnen worden bewerkstelligd. Wij zijn van oordeel dat hiermee op een goede wijze invulling wordt gegeven aan voornoemde afspraak met betrekking tot de rood-met-groen koppeling. De gemeente moet wel garant staan daarvoor.

Wij constateren dat de milieutechnische aspecten voldoende in het plan zijn vertaald. Voor de volledigheid vragen wij het advies van de waterbeheerders aan het plan toe te voegen. (Cat. III)

Datum

3 april 2008

Ons kenmerk

1361976/1403117

Daarnaast heeft de quick-scan flora en fauna uitgewezen dat het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door planologische gebiedsbescherming of soortenbescherming op basis van natuurwetgeving. De quick-scan naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied heeft eveneens aangetoond dat een archeologisch onderzoek niet nodig is. De directie kan hiermee instemmen.

3. Conclusie.

De Directie adviseert u het voorontwerp-bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

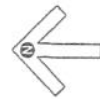
De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Gelet op bovengenoemde opmerkingen over het voorontwerpplan is er in dit geval sprake van een positief advies. Wij verklaren daarom artikel 19 lid 2 WRO van toepassing.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,


drs. ing. A.F. Meulepas,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost.



bestemmingsplan **KERNEN MAASDONK**
herziening Brugstraat 61-63a Vinkel
voortontwerp

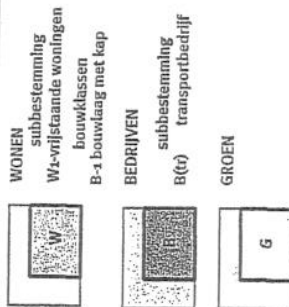
schaal : 1:1.000
tekeningnummer : 12419
identificatiecode : -
projectnummer : 01128
projectleider : akka
tekenaar : von

datum : 30-10-2007
datum ondergrond : 28-01-2004
voortontwerp : -
ontwerp : -
vaststelling : -
goedkeuring : -

gemeente **MAASDONK**

LEGENDA

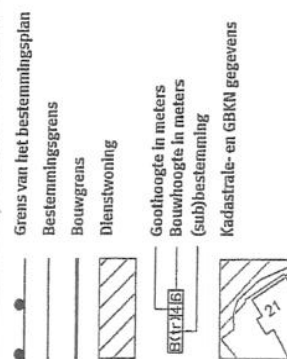
BESTEMMINGEN

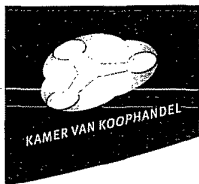


DUBBELBESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN





Kamer van Koophandel Brabant
Postbus 735 5600 AS Eindhoven
T (040) 232 39 11 F (040) 244 95 05
www.kvk.nl

College van B&W van de gGemeente Maasdonk
Werkenheid Beleid
bureau VROM, afdeling Grondgebied
T.a.v. de heer P. van Dongen
Postbus 5
5386 ZG Geffen

GEMEENTE MAASDONK INGEKOMEN		Burg.	Secr.
Nr. 00140. 11 JAN 2008		B en W	Raad
Class.nr.			
Behandelende Afdeling Beleid		Fotokopieën	

doorkiesnr.
040 232 3929

e-mail
vilsteren@brabant.kvk.nl

datum
10 januari 2008

referentie
UIT/07-07941

behandeld door
Leonie van Vilsteren

bijlagen
-

onderwerp
Voorontwerp BP Kernen Maasdonk herz. Brugstraat 61-63 Vinkel

Geacht College,

Hierbij maakt de Kamer van Koophandel Brabant gebruik van de gelegenheid zoals geboden op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening te reageren op c.q. een advies te geven over het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen Maasdonk herz. Brugstraat 61-63 Vinkel".

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en zien geen redenen tot het maken van verdere opmerkingen.

Wij bedanken u voor de toezending van de stukken en wensen u succes met de verdere procedure en afronding van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Brabant

Dhr. drs. G.J.T. Bosch
Sectorhoofd Regiostimulering



Kantoor: Eindhoven, John F. Kennedylaan 2
Kantoor: 's Hertogenbosch, Pettelaarpark 10
Kantoor: Boxmeer, Wilhelminapassage 1-3
Kantoor: Tilburg, Reitseplein 1

Bank 444034250
BIC ABNANL2A
IBAN NL49ABNA0444034250

VROM



Inspectie

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG GEFFEN

GEMEENTE MAASDONK		Burg.	Secr.
INGEKOMEN			
12 FEB 2008		den W.	Raad
Nr 00830...			
Class.nr.			
Behandelende afdeling		Fotokopieën	
Beleid			

VROM-Inspectie
Regio Zuid
Overheden

Kennedyplein 6-12, gebouw B1
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Telefoon 040-2652911
Fax 040-2653030
www.vrom.nl

Vooroverleg bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63 Vinkel"

Datum

11 FEB. 2008

Kenmerk

2008013661/WHO/IBR

Afschrift aan

College van GS van Noord-Brabant

Uw brief

18 december 2007

Uw kenmerk

UIT/07-07941

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63 Vinkel", ontvangen op 21 december 2007, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de aanstaande nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en).

Externe Veiligheid

De tekst onder paragraaf 3.2.6 Externe veiligheid is niet correct en niet volledig geformuleerd. Als er sprake is van een LPG-tankstation, dan dient de doorzet van dat tankstation aangegeven te worden. Vervolgens dient op basis van de Risicokaart van de provincie de PR 10-6 (= Plaatsgebonden Risicocontour) te worden aangegeven en de GR (= GroepsRisico). De PR van dit tankstation is volgens de Risicokaart 45 meter en de PR valt niet over het plangebied. Het GR valt wel over het plangebied, maar omdat er sprake is van een bestaande situatie, is er geen toename van het GR. (categorie 3)



Conclusie:

Ik vertrouw er op dat u bovenstaande opmerkingen in het in procedure te brengen plan zult verwerken.

Categorieaanduiding

Categorie 1 houdt in dat het plan op dit planelement in strijd is met nationale belangen.

Categorie 2 houdt in dat de aanvaardbaarheid van dit planelement nog niet duidelijk is, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

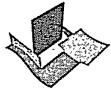
Categorie 3 gaat om meedenkopmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik aan de provincie Noord-Brabant gezonden.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robberse', written over a horizontal line.

mw. Ir. J.G. Robberse



Waterschap
Aa en Maas

GEMEENTE MAASDONK INGEKOMEN		Burg.	Secr.
Nr. 0220 15 JAN 2008		B en W	Raad
Class.nr.			
Behandelende Afdeling Beleids	Fotokopieën		

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG GEFFEN

Datum 8 januari 2008
Ons kenmerk 2008/371
Uw kenmerk UIT/07-07942
Doorkiesnr. 073 615 6896 /Joris van den Bergh
Onderwerp Advies watertoets voorontwerp
bestemmingsplan "Kernen Maasdonk,
herziening Brugstraat 61-63a Vinkel"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 18 december 2007 doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63a Vinkel", dat u ons in kader van het overleg ex. Artikel 10 Bro (watertoets) heeft toegezonden.

Het plan is opgesteld om de huidige bedrijfssituatie juridisch mogelijk te maken. In de huidige situatie wordt het afstromende schone hemelwater opgevangen in een bergingsvoorziening rondom het terrein dat alleen in extreme situaties overstort op het oppervlaktetestelsel in beheer van het waterschap. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten watertoets.

Wij hebben dan ook geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u echter nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J. van den Bergh (☎ 073-6156896).

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,

drs. J.P. Jansen
Beleidscoördinator afdeling Integraal Beleid