

Verslag vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan “Gementweg ong. en Ruidigerdreef 10”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Gementweg ong. en Ruidigerdreef 10” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Waterschap Aa en Maas, e-mail d.d. 30 mei 2013;
 2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 27 juni 2014, kenmerk C2120802/3433338
- De inhoud wordt hieronder kort samengevat.

1. Waterschap Aa en Maas

- 1.1 Aangegeven wordt dat nog niet duidelijk is op welke manier in de toekomst met het hemelwater. Verzocht wordt om de uiteindelijke keuze en de technische uitwerking indien beschikbaar voor te leggen aan het waterschap ter advies.

Reactie gemeente

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

- 1.2 In artikel 3.2.3 wordt gesteld dat de afstand tussen de bedrijfswoning en de weg minimaal en maximaal 15 meter mag bedragen. Deze afstand kan een conflict vormen met de beschermingszone van 5 meter van de leggerwatergang uit de Keur. Verzocht wordt om de minimale afstand te wijzigen naar 15 meter.

Reactie gemeente

Het is juist geconstateerd dat deze afstand tot een conflict met de beschermingszone kan leiden. Voorgesteld wordt om de regels in 3.2.3 aan te passen door 'de afstand tot de as van de weg' te vervangen door de 'voorste perceelgrens'.

- 1.3 In artikel 3.3.2 is een afwijking opgenomen voor de verkleining van een gebouw tot de as van de weg. Verzocht wordt om of dit artikel in zijn geheel te verwijderen. Zo niet, dan wordt gevraagd om een punt toe te voegen 'vooraf advies van het waterschap moet worden ingewonnen'.

Reactie gemeente

Met de regeling zoals in 3.3.2 is opgenomen wordt bedoeld dat gebouwen dichterbij de as van de weg gebouwd kunnen worden indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de afwijking. De gewenste voorwaarde zal toegevoegd worden.

- 1.4 Op de verbeelding is voor wat betreft de grens van het plangebied en het bouwvlak niet duidelijk zichtbaar. Gevraagd wordt of dit duidelijker aangegeven kan worden.

Reactie gemeente

Bij het perceel aan de Gementweg is het bouwvlak gelijk gelegen met de plangrens. Hierdoor is deze begrenzing analoog lastig te zien. Gekeken zal worden of dit analoog verduidelijkt kan worden. In principe is het digitale bestemmingsplan leidend. Hierop is het onderscheid duidelijk zichtbaar.

2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

- 2.1 In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Polder' is onder artikel 3.1 sub i het gebruik van een tuin aangrenzend aan de bestemming 'Wonen – 2' mogelijk. Dit wordt in strijd geacht met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik van artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

Reactie gemeente

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' zijn als uitgangspunt gehanteerd. In deze regels is dezelfde bepaling opgenomen als in het voorliggende bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is geen opmerking gegeven op de betreffende bepaling.

Overigens ziet de bepaling op het gebruik als tuin. Het bouwen van bouwwerken is echter niet toegestaan. Om die reden is er dan ook geen sprake van onzorgvuldig ruimtegebruik.

- 2.2 De Verordening stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Met name voor de nieuwvestiging van het bedrijf ontbreekt de verantwoording en de zekerstelling van de kwaliteitsverbetering. Het plan is op dit punt in strijd met artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan is een onderdeel van een veel groter en integraal project, namelijk de ontwikkeling van de EHS, inrichting natte natuurparel, de bescherming van de Natura 2000 en de inrichting ten behoeve van de hoogwaterproblematiek 's-Hertogenbosch. Daarnaast maakt deze ontwikkeling deel uit van de zogenoemde Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat waarbij infrastructuur gecombineerd wordt met versterking van groen blauwe zones. Tevens wordt met het integrale project een belangrijke ecologische verbinding gelegd tussen België en de Maas.

In het gehele gebied worden integraal maatregelen getroffen (afgraven en inrichten van ca 140 ha natuurgebieden, aanleg van ca 10 km kade, een onderdoorgang onder de A59 tbv het waterbergingsgebied voor 4,5 mln m³ water, aanleg van recreatieve routes, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en beëindiging van agrarische bedrijven op drie locaties) om het

landschap te verbeteren, maar ook de natuur, recreatie uit te breiden en de waterberging te realiseren. Gezien het integrale karakter van het gehele project kan deze ontwikkeling hiervan niet los worden gezien. Het totaal pakket zal een enorme positieve bijdrage in landschap, ecologie te weeg brengen en wateroverlast voorkomen.

Op de huidige locatie zal de bestemming gewijzigd worden in 'Wonen – 2' en 'Agrarisch met waarden – Polder'. Het huidige agrarische bouwvlak zal worden verkleind. Daarnaast zullen de opstallen worden gesloopt. De verplaatsing en de sloop van de bedrijfsgebouwen draagt overigens op zich al aanzienlijk bij aan het open karakter in het centraal gelegen deel van het gebied.

Aanvullend op bovenstaande maatregelen zal ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap, de nieuwe locatie landschappelijk ingepast worden rekening houdende met het huidige open karakter van het gebied. Daarnaast zal op de omliggende agrarische percelen maatregelen worden genomen voor de versterking van het weidevogelgebied. In de huidige situatie neemt de weidevogelpopulatie af, als gevolg van het ontbreken van een agrarisch rundveebedrijf.

Gelet op het integrale pakket aan maatregelen in het gehele gebied, maar ook de maatregelen op de concrete nieuwvestigingslocatie wordt op deze manier op een passende wijze een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, maar ook aan ecologie, recreatie en wateroverlast.

- 2.3 Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken. Verzocht wordt om de verantwoording op dit punt aan te vullen.

Reactie gemeente

Door BBL en de provincie Noord-Brabant is gezocht naar een bestaande bedrijfslocatie in en/of buiten De Gement. Deze locatie moet geschikt zijn voor een reële agrarische bedrijfsvoering. BBL en de provincie Noord-Brabant hebben geen geschikte bestaande locatie gevonden, die aan dit criterium voldoet. Om die reden is een nieuwe locatie gezocht waarbij mogelijkheden zijn voor een reële agrarische bedrijfsvoering.

Deze verantwoording zal opgenomen worden in de toelichting.

- 2.4 De paragraaf Cultuurhistorie in de toelichting is niet gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart 2010, die onderdeel uitmaakt van de Verordening. Verzocht wordt om de paragraaf te actualiseren en in te gaan op de bepalingen vanuit de Verordening.

Reactie gemeente

De toelichting zal worden aangepast en worden geactualiseerd met de waardenkaart. Op de verbeelding en de regels is reeds uitgegaan van de waardenkaart zoals opgenomen in de Verordening.

Vught, 6 augustus 2013

Burgemeester en wethouders van Vught
de secretaris, wnd.

de burgemeester,

H.C. de Visch Eijbergen

R.J. van de Mortel