

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
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan
Buitengebied'

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

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 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'.

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte 2014, waarbij het bestemmingsplan onder meer wordt aangepast om de veehouderij in zijn geheel in overeenstemming te brengen met de Verordening. Daarnaast worden er een aantal ontwikkelingen meegenomen waarvoor ruimtelijke onderbouwingen zijn opgesteld en een aantal ambtelijke wijzigingen. Het plan bevat een tweetal beleidswijzigingen waarbij onder voorwaarden een beroep/bedrijf aan huis en een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf wordt toegestaan en dat het mogelijk wordt gemaakt om woonboerderijen in zijn geheel geschikt te maken voor wonen.

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 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunten

Veehouderij (art 6.3/7.3 Verordening)

Een belangrijke reden voor de herziening van het bestemmingsplan is een aanpassing in verband met de bepalingen ten aanzien van de veehouderij in de Verordening. De herziening ziet alleen op een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan.

De veehouderijen zijn in het plan aangeduid als 'intensieve veehouderij' of 'grondgebonden veehouderij'. In het vigerend bestemmingsplan zijn voor deze bedrijven agrarische bouwblokken met uiteenlopende oppervlakten opgenomen en in artikel 4.2.1.2 van de planvoorschriften geldt een absoluut bouwverbod. Het bouwverbod is echter in de herziening geschrapt. Het artikel is vervangen door artikel 4.4.1 lid c., waarin is bepaald dat de bestaande oppervlaktemaat aan bedrijfsbebouwing bij veehouderijen is bevroren. Van dit bouwverbod kan echter worden afgeweken middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden als bedoeld in artikel 4.4.1. van de planvoorschriften. Wij merken het volgende op:

- Oppervlakte agrarische bouwpercelen (art. 4.2.1.2 bestemmingsplan)
Op grond van de Verordening mag een agrarisch bouwperceel voor een veehouderij een maximale oppervlakte hebben van 1,5 hectare. In artikel 2, lid 3, van de Verordening is verder bepaald dat bestaande rechten worden gerespecteerd op basis van datgene wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan mogelijk is zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden. Door het schrappen van het bouwverbod voor een uitbreiding van het aantal dieren ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de oppervlakte van 1,5 ha (fors) kan worden overschreden ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheden. Daarbij overwegen wij dat er ca 40 agrarische bouwpercelen op de verbeelding zijn opgenomen waarvan de oppervlakte groter is dan 1,5 hectare.
Bovendien heeft het schrappen van het bouwverbod als consequentie dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld zonder dat daarbij de milieuhygiënische aspecten in beeld zijn gebracht terwijl er milieuruimte wordt geboden (ontbreken MER). Wij achten in voornoemde gevallen de herziening van het bestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte.
- Bebouwing veehouderij (artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan)
 - Op de verbeelding is in het vigerend bestemmingsplan ook de aanduiding 'verwevingsgebied' opgenomen. Deze aanduiding komt niet meer terug in voornoemd artikel;
 - In artikel 4.4.1, lid c ontbreekt een regeling voor een uitbreiding van bebouwing voor een grondgebonden veehouderij. Overigens verwijzen wij in dit verband naar artikel 3.8.1, lid I, van het bestemmingsplan;
 - in artikel 4.4.1., lid e en j, van het bestemmingsplan komt de tekst nog niet volledig overeen met het bepaalde in artikel 3.1, lid 3, sub b en c van de

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

- Verordening (zie artikel 7,3, lid 2, sub a, onder II). Ook in de wijzigingsbevoegdheden dient deze bepaling te worden opgenomen;
- artikel 4.4.1, lid k, sluit gebouwen tot 100 m² uit. Dit is gebaseerd op de nadere regels uit de BZV die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld en kunnen aan verandering onderhevig zijn. Bovendien moet aan de overige regels in de Verordening wel worden voldaan. Wij verzoeken u dan ook om lid k uit de regels te schrappen;
 - in artikelen 3.2.4 en 5.2.4 van het bestemmingsplan zijn onder voorwaarden sleufsilo's en kuilvoerplaten toegestaan buiten het bouwblok. Het is ook mogelijk 'overige bouwwerken' op te richten. Het is onduidelijk wat hieronder wordt verstaan (leden e van voormelde artikelen). Overige bebouwing buiten het agrarisch bouwblok (bouwwerken en gebouwen) anders dan sleufsilo's is op grond van de Verordening uitgesloten;
 - de bepaling ten aanzien van het gebruik van ten hoogste één bouwlaag binnen gebouwen voor het houden van dieren missen wij (nog) in de regels van het bestemmingsplan.

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

- **Begrenzing extensiveringsgebied**

Het is van belang om de mogelijkheden voor grondgebonden veehouderij tevens te koppelen aan een juiste begrenzing van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' die in overeenstemming is met de aanduiding 'gebied beperking veehouderij' zoals die in de Verordening is vastgelegd. Een gebied tussen de Ettenseweg-Vervul-Boomkensevaart is echter niet als extensiveringsgebied aangeduid. Wij dringen er op aan om ook hier de begrenzing in overeenstemming te brengen met de Verordening.

Andere vormen van agrarische bedrijvigheid en agrarisch verwante/agrarisch-technische hulpbedrijven

Wij constateren dat voornoemde bedrijven (bestemmingen) zijn gelegen binnen verschillende structuren zoals die in de Verordening zijn opgenomen. Het betreft de structuren Gemengd landelijk gebied (GLG), de Groenblauwe mantel (GBM) en het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen EHS). In het kader van de Verordening zijn de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor deze diverse vormen van agrarische bedrijvigheid (anders dan veehouderijen), bouwen van kassen, aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen en andere bedrijvigheid afhankelijk gesteld van de gebiedsstructuren waarbinnen de bedrijven zijn gelegen. Wij merken het volgende op:

- **Begrenzing Groenblauwe mantel**

De in het plan (verbeelding) opgenomen begrenzing van de Groenblauwe mantel komt niet (geheel) overeen met de structuur zoals opgenomen in de Verordening. De bestemmingen GBM en Beekdal liggen weliswaar binnen de provinciale GBM, maar zijn niet geheel dekkend ten opzichte van de provinciale GBM. Wij verzoeken u deze begrenzing na te lopen en in de toelichting nader te verantwoorden (o.a. mogelijke aanpassing verbeelding en aangeven of de

bestemmingen en de daaraan gekoppelde mogelijkheden overeenkomen met de provinciale structuren) .

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

- Agrarische bedrijven (niet zijnde veehouderijen)

Voor de vestiging en uitbreiding van deze bedrijven (zie bijvoorbeeld artikel 4.7.3 van het bestemmingsplan) gelden verschillende criteria afhankelijk van de structuur waarin een dergelijk bedrijf is gelegen. Het gaat daarbij om (vollegronds)teeltbedrijven, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven (bijv. paardenfokkerijen). Wij missen in de planregels (nog) de specifieke criteria die gelden bij de vestiging en uitbreiding van dergelijke bedrijven en verzoeken u deze mogelijkheden af te stemmen op de Verordening. Wij verwijzen naar artikelen 6.2, 6.5, 6.6, 7.2, 7.5 en 7.6 van de Verordening.

- Nevenactiviteiten

In artikel 4.1 is in lid w bepaald dat de voor 'agrarisch- agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor hoveniersbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij en paardenpension als nevenactiviteit, nader uitgewerkt in artikel 4.5.5, lid b t/m e, van het bestemmingsplan. Dit betreft vormen van agrarische bedrijvigheid behorende tot de agrarische verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven.

In de groenblauwe mantel zijn deze nevenactiviteiten alleen mogelijk als er sprake is van bedrijvigheid niet behorend tot milieucategorie 3 of hoger en met een omvang van maximaal 5.000 m². U dient de regels hierop aan te passen.

Mestbewerking

In artikel 4.5.8 van het bestemmingsplan is mestbewerking (-verwerking) als strijdig gebruik opgenomen. Artikel 4.6.3 regelt de afwijking voor mestbewerking voor het eigen bedrijf. Wij constateren dat abusievelijk een onjuiste verwijzing in deze regel is opgenomen. De juiste verwijzing is artikel 4.5.8, sub j. Wij adviseren de begripsbepaling mestbewerking conform de Verordening wel te hanteren. In dat verband verwijzen wij naar artikel 1.53 van de Verordening.

Woonboerderijen (artikel 22.2.2 bestemmingsplan)

Door het schrappen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is deze waarde niet meer bepalend voor de kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met het vergroten van de inhoudsmaat van de woning. Ook is er geen bouwbeperking waarbij wordt gewaarborgd dat de woonboerderij in zijn vorm blijft bestaan en niet wordt gesloopt daarna en vervangen kan worden door een andere woning. Wij missen nu, door het ontbreken van dergelijke voorwaarden een bepaling dat voor de vergroting van de inhoudsmaat kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Hierover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt.

Individuele ontwikkelingen

Het plan bevat tevens een aantal individuele ontwikkelingen, waarvoor de verbeelding zal worden aangepast. Ten aanzien van onderstaande ontwikkelingen hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

- **Maalbergrenstraat 7 Wernhout**

Omzetting agrarisch bouwblok in een beperkt bestemmingsvlak 'Wonen' onder sloop van overtollige bebouwing en de toevoeging van een extra ruimte-voor-ruimtetwoning. Gelet op de situatie ter plaatse, waarbij de belendende bebouwing bestaat uit 2 agrarische bestemmingsvlakken, kan de locatie niet worden aangemerkt als een bebouwingsconcentratie in de zin van de Verordening. Gelet op het bepaalde in artikel 7.8 van de Verordening, is de bouw van een ruimte-voor-ruimtetwoning ter plaatse niet mogelijk. Daardoor is de beoogde woning in strijd met artikel 7.7, lid 1, sub a van de Verordening regels. Wij verzoeken u de ruimte-voor-ruimtetwoning uit het plan te verwijderen.

Kwaliteitsverbetering:

De omzetting van agrarisch naar wonen valt conform het regionale afsprakenkader onder cat 2 (in verband met verkleining bouwblok en sloop bebouwing). Het gepresenteerde landschappelijk inpassingsplan vinden wij wel erg summier. Wij verzoeken u dan ook om meer inzicht te verschaffen in de maatvoering van het aan te leggen landschapselement (oppervlakte) en de landschappelijke inpassing te baseren op de STIKA-normen voor soort element, plantensoorten, oppervlakte etc. De kwaliteitsverbetering dient ook planologisch-juridisch te worden zeker gesteld (uitvoering en instandhouding), door middel van een voorwaardelijke bepaling.

- **Oekelsestraat3**

Betreft het toestaan van een kleinschalig hoveniersbedrijf (milieu categorie 2) aan huis. : In de overgelegde onderbouwing staat aangegeven dat voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig het regionaal afsprakenkader sprake is van cat. 1 omdat gebruik ten behoeve van bedrijf/beroep aan huis hieronder valt. Dat is inderdaad juist, wanneer het binnen de algemene bestemmingsregels (max 60 m2) valt. Nu dit hier niet aan de orde is en er een planwijziging voor nodig is, is er op basis van het afsprakenkader sprake van cat. 2 (landschappelijke inpassing en zekerstelling). Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen.

- **Ettenseweg 52**

De bestemming 'wonen' met aanduiding 'horecabedrijf' wordt omgezet in de bestemming 'horecabedrijf'. Wij constateren dat de bestemmingswijziging tevens gepaard gaat met een vergroting van de bestemming en sloop van opstallen. De vereiste kwaliteitsverbetering is volgens het afsprakenkader terecht gebaseerd op cat. 3. Wij verzoeken u om de berekening nog eens nader te bezien, gelet op de vergroting van het bestemmingsvlak en een vergroting van het aantal vierkante meters voor het horecabedrijf (o.a terras, opslag en speelruimte).

Verder is in artikel 13.5.2. de vloeroppervlakte voor de horeca vastgelegd (op de verbeelding 180 m2 conform bestaand), exclusief vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van opslag van het horecabedrijf (zonder oppervlaktemaat). Dit laatste achten wij te onbepaald. In paragraaf 3.1 onderbouwing staat dat 65m2 (aanbouw te slopen (legale?) stal) als bijgebouw voor de opslag ten behoeve van het horecabedrijf wordt aangewend; wij verzoeken u deze oppervlakte vast te leggen in het plan. Hetzelfde geldt voor de bestaande schuur van 75 m2 als bijgebouw bij de woning (privé berging).

Overigens dient de kwaliteitsverbetering ook nog te worden zeker gesteld.

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

- Moststraat 2 Wernhout

De juridisch-planologische zekerstelling van de kwaliteitsverbetering wordt nog gemist.

- Slikstraatje 3 Rijsbergen

Ten aanzien van dit perceel is tevens een voorontwerp wijzigingsplan bij ons aangemeld, waarop wij bij brief d.d. 11 juli 2016, kenmerk C2192758/4019246, hebben gereageerd. Niet duidelijk is voor welke procedure wordt gekozen. Wij constateren echter dat in de thans voorliggende herziening de groenbestemming (landschappelijke inpassing) ten onrechte niet is meegenomen ten opzichte van het voorontwerp-wijzigingsplan. Wij verzoeken u qua procedure hier een keuze te maken en onze eerdere vooroverlegreactie hierbij te betrekken.

- Wernhoutseweg 93 Wernhout

De bedrijfsbestemming op nr. 93 komt niet voor in de bedrijvenlijst.

- Ettenseweg 62 Rijsbergen

Op voorliggend perceel wordt een agrarisch bedrijf (bouwvlak 8341 m2) opgeheven en omgezet in twee uit elkaar liggende woonbestemmingen (totale oppervlakte ca. 8700 m2) met daar rondom heen de bestemming groen-landschapselement. Ter plaatse van het huidige agrarisch bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en staat er, naast de woningen (waarvan één een tijdelijke woonunit), ca 200 m2 aan bebouwing die niet aan de woningen zijn gelieerd. In de overgelegde ruimtelijke onderbouwing staat dat de voorgestane ontwikkeling er op is gericht om de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing te versterken.

Op grond van de Verordening zijn bestaande (bedrijfs)woningen toegestaan. Bij een gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning dient (1) overtollige bebouwing te worden gesloopt. Als deze woning wordt vervangen door een nieuwe woning dient dat plaats te vinden (2) binnen het bestaande bouwperceel, (3) dient de bestaande woning feitelijk te worden opgeheven en (4) dient overtollige bebouwing te worden gesloopt.

Datum

13 september 2016

Ons kenmerk

C2192582/4056567

Gelet op de situatie ter plaatse en de beoogde invulling, zijn wij van mening dat onvoldoende is gemotiveerd dat de voorgestelde (forse) woonbestemmingen aanvaardbaar zijn vanuit een oogpunt van zuinig/zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.1 Verordening en de voornoemde bepalingen in artikel 6.7 van de Verordening. Het betreffen nu grote en van elkaar losliggende woonbestemmingen waarbij de begrenzing van het geldende bouwperceel wordt overschreden. Een nadere motivering dat sprake is van een lint aan deze zijde van de weg, uitgewerkt in beelden, gebiedsanalyse, duiding van het lint etc. ontbreekt. Bovendien constateren wij dat binnen de woonbestemming kwaliteitsverbeterende maatregelen worden voorgesteld. Omdat sprake is van een woonbestemming is de landschappelijke inrichting planologisch niet geborgd.

Wij verzoeken u met in acht name van de voornoemde bepalingen in de Verordening te bezien welke situering van de bebouwing aanvaardbaar is. Te meer omdat nieuwvestiging van een woning in het buitengebied in strijd is met artikel 6.7 van de Verordening.

Los van voorgaande zijn wij van mening dat de kwaliteitsverbetering niet voldoet aan de daarover gemaakte regionale afspraken. Het betreft een ontwikkeling waarbij overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en een inrichting die voor een groot gedeelte reeds aanwezig is. Wij verzoeken u daarom de kwaliteitsverbetering af te stemmen op de ruimtelijke ontwikkeling.

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.

23 AUG. 2016



ZD16014519

Registratiedatum: 23/08/2016



Gemeente Zundert
Mevrouw E. de Koning
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van : 5 juli 2016

Uw kenmerk

Zaaknummer : 16.ZK14446

Ons kenmerk : 16UT009802

Barcode

Behandeld door : mevrouw J. Nooren

Doorkiesnummer : 076 564 10 83

Datum : 22 augustus 2016

Verzenddatum : 22 augustus 2016

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 3e herziening te Buitengebied Zundert

Geachte mevrouw De Koning,

Op 5 juli 2016 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan 3e herziening te Buitengebied Zundert toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Met vriendelijke groet,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



ZD16012423

Registratiedatum: 03/08/2016

Aan Burgemeester L. Poppe-de Looft
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Onderwerp: activiteiten Slikstraatje 3 Rijsbergen
Zaaknr. : Z16-000913
Datum. : 29 juli 2016
Bijlage. : kopie inspraakreactie voorontwerp derde veegplan

Geachte mevrouw Poppe- de Looft

Het verslag van de Omgevingsdienst Midden en West Brabant is op 28/7 door ons ontvangen. In het bijgevoegde schrijven is aangegeven dat u als portefeuillehouder handhaving op 25 augustus een gesprek heeft met de heer van Oorschot.

Omdat nog niet duidelijk is op welke termijn de beantwoording van de inspraakreacties plaats zal vinden, doen wij u ter informatie een kopie van de inspraakreactie aan het college toekomen. In deze reactie is duidelijk aangegeven welke problemen wij hebben met de huidige situatie en de situatie zoals in het derde veegplan is weergegeven.

Met vriendelijke groet,

Kopie

Aan het college van Zundert
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp veegplan Buitengebied Slikstraatje 3
Datum : 29 juli 2016
Bijlage : verslag bevindingen Omgevingsdienst Midden en West Brabant juli 2016.

Geacht College,

Bij deze reageer ik op het voorontwerp derde veegplan Buitengebied waarin een aanpassing is opgenomen ten behoeve van Slikstraatje 3. U geeft aan de omissie tussen planverbeelding en planregels te willen herstellen. U geeft aan dat dit herstel moet plaats vinden en dat u derhalve hebt besloten de 'nevenactiviteit' te concentreren op slechts 1 loods, en niet op het totale perceel.

Ik heb diverse mails en brieven gestuurd, waarin ik aangeef dat de nevenactiviteit van de familie van Oorschot, Slikstraatje 3 de laatste jaren uitgegroeid is tot een hoofdactiviteit. Het loon-, en grondbedrijf is de hoofdactiviteit, de Milieustraat is de nevenactiviteit. Er is geen sprake meer van het telen van sla respectievelijk een sla -, of agrarisch bedrijf.

De activiteiten die nu in en om het perceel Slikstraatje 3 plaats vinden zorgen voor overlast, voor mij, andere omwonenden en de omgeving/ het milieu. Zoals aangegeven gaat het om groot materieel en vrachtverkeer wat af en aan rijdt. Zowel bedrijven als particulieren komen hier om afval te lozen (puin, ijzeren, stenen, groen). Het shredderen en composteren van takken en bomen veroorzaakt stank. Een dergelijk bedrijf hoort mijn inziens op een industrieterrein, en niet in een landelijk, recreatief gebied als Weerij-Zuid.

Vandaag heb ik een inhoudelijke reactie mogen ontvangen van de Omgevingsdienst Midden en West Brabant (OMWB 16061229).

Het controleverslag van RHH (zie bijlage) juli 2016 geeft aan dat er op 6 punten een overtreding plaats vindt (wet RO en Activiteitenbesluit). Diverse zaken zijn al sinds 2014 bij de gemeente bekend. De overtredingen zijn nog erger dan ik had verwacht. Het bedrijf voldoet al sinds 2014 niet aan de regelgeving. Vanuit de gemeente is er echter niet handhavend opgetreden.

In het verslag van RHH staat de heer van Oorschot in juni 2016 een overeenkomst met de gemeente heeft afgesloten. Ik ben, ondanks mijn bezwaren tegen de bestaande situatie, hiervan niet op de hoogte gesteld. Het lijkt er nu op dat indien het bestemmingsplan aangepast wordt, de zogenaamde 'nevenactiviteiten' zowel in de nieuw te bouwen loods als op het buitenterrein op dezelfde omgeving-, en milieubelastende wijze voortgang kunnen vinden. Het gaat om het opslaan van niet agrarische afvalstoffen, van buiten de inrichting afkomstig materiaal, het bewerken van groenafval (shredderen) het opslaan van geshredderd groen / houtafval (composteren) en een tankplaats voor het aftanken van eigen voertuigen (zie bijlage blz 5).

Klopt het dat de gemeente al een overeenkomst met de heer van Oorschot heeft gesloten en in feite al toestemming heeft gegeven voor het legaal runnen van een Milieustraat ?

Het voorontwerp derde veegplan Buitengebied, biedt de familie van Oorschot de gelegenheid tot het voortzetten van een Milieustraat in het Buitengebied. De plannen voor een nieuw te bouwen grotere loods maakt dat de activiteiten van het loon-, en grondbedrijf cq. de Milieustraat nog verder uitgebreid kunnen worden.

Aangezien er de afgelopen jaren geen maatregelen of sancties tegen de overtredingen hebben plaatsgevonden verwacht ik niet dat dit in de toekomst wel gaat gebeuren.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

Kopie: Provincie Noord-Brabant (Dhr.v. Tilburg)
Van Dommelen advocaten (Mr.L.P.J.Krijgsman)



Verslag

Z16-000675

Documentnummer:

Zaaknummer:

ZD16010699

Onderwerp : inspraakreactie voorontwerp derde veegplan
Aanwezig : [redacted], mevrouw E.A.M. de Koning-Barten (verslaglegging)
Afwezig : n.v.t.
Datum vergadering : 25 juli 2016
Datum verslag : 25 juli 2016
Notulist : Esther de Koning-Barten
Kopie aan : n.v.t.

Dit verslag is opgesteld naar aanleiding van de mondelinge inspraakreactie van [redacted]
[redacted].

[redacted] geeft aan al de nodige brieven en e-mails te hebben geschreven inzake overlast van de nevenactiviteit welke plaats vind op Slikstraatje 3. Ook heeft zij verzocht tot handhaving. Behalve een bevestiging dat eea in behandeling is, heeft zij niets vernomen. [redacted] vraagt zich af of er wel iets mee is gedaan. [redacted] geeft aan genoeg brieven geschreven te hebben, en wil dan ook een mondelinge inspraakreactie indienen tegen de in het derde veegplan opgenomen bestemming voor het Slikstraatje 3 te Rijsbergen.

De Gemeente geeft aan dat de nevenactiviteit (het loonbedrijf) alleen plaats mag vinden binnen één loods. Feitelijk vind de nevenactiviteit nu plaats op het gehele perceel en dan met name buiten. Er wordt afval aangevoerd door particulieren en bedrijven (steen, puin, takken, ijzer) wat veel vrachtverkeer met zich meebrengt. Dit verkeer maakt bermen kapot. Ook de graafmachines en ander materieel van het loonbedrijf brengen schade toe aan de bermen. Op het perceel staat een grote versnipperaar, wat volgens haar niet is toegestaan in het buitengebied. De nevenactiviteit is feitelijk geen nevenactiviteit meer, maar gegroeid tot de hoofdactiviteit van de bewoners van Slikstraatje 3. Er is geen sprake meer van een slabedrijf. Voor de vorm is er nog een perceel beplant met aardbeien (via verpachting), maar van de slateelt is geen sprake.



Verslag

Zaaknummer:

Z16-000675

Documentnummer:

ZD16010699

[REDACTED] geeft aan dat het perceel Slikstraatje 3 op een stortplaats lijkt. Het versnipperen geeft veel stankoverlast (zure lucht). [REDACTED] is bang voor waardedaling van haar woning en eigendom. Daarnaast lopen er veel recreatieve (fiets)paden in dit gebied die in het kader van de Weerij Zuid zijn aangelegd en dan is het zicht op dit perceel (achterzijde) niet passend in het gebied.

[REDACTED] heeft op zich geen problemen met de bouw van een loods, ter vervanging van de oude. Zij vreest echter dat de nevenactiviteiten dan nog meer zullen groeien. Hier heeft zij wel problemen mee. Zij vraagt zich ook af hoe bewerkstelligt wordt dat de nevenactiviteit beperkt blijft tot 1 loods. Het gehele buitenterrein is nu immers al in gebruik voor de nevenactiviteit. Vanuit de Gemeente wordt nu niet gehandhaafd.

[REDACTED] wil met deze inspraakreactie bewerkstelligen dat er aandacht besteed wordt aan de feitelijke situatie en de problemen die dit geeft voor de omgeving. Omdat er nu niet gehandhaaft wordt heeft zij het gevoel dat als het bestemmingsplan (het derde veegplan) er eenmaal doorheen is, de Gemeente dan ook niet handhavend zal optreden. Nu niet handhaven is dan zeker niet handhaven.

18 AUG. 2016



ZD16014187

Registratiedatum: 18/08/2016

AANTEKENEN

College van B&W van de gemeente Zundert
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

referentie 75070075/655.ROM.cbr
uw contactpersoon J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer 013-4647264
datum 17 augustus 2016
betreft Inspraakreactie derde Veegplan, bestemmingsplan Buitengebied

Geacht college,

Namens onze cliënt, [REDACTED], gevestigd aan de [REDACTED], dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp derde herziening bestemmingsplan Buitengebied. De inspraakreactie is de volgende.

In de plantoelichting wordt aangegeven dat er implementatie plaatsvindt van de Verordening Ruimte 2014. Er wordt aangegeven dat als gevolg van deze veegronde, mogelijkheden van permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitgebreid. In de plantoelichting wordt aangegeven dat permanente teeltondersteunende voorzieningen in de groenblauwe mantel tot een maximum van 3 ha buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Ik verwijs u hiervoor naar § 3.6 van de toelichting.

Client is van mening dat de implementatie van de Verordening Ruimte niet overeenkomstig is aangepast en wel om de volgende redenen.

Allereerst blijkt dat volgens de plankaart nog steeds aanduidingen zijn opgenomen Reconstructiewetzone verwevingsgebied. Volgens de Verordening Ruimte bestaat die gradatie niet meer en is er alleen sprake van ligging van gronden in de groenblauwe mantel, dan wel gemengd landelijk gebied. Niet valt in te zien wat beoogd wordt met de gebiedsaanduiding Reconstructiewet zone verwevingsgebied.

De gronden rondom het glastuinbouwbedrijf hebben de gebiedsbestemming agrarisch. Zoals blijkt uit de bijgevoegde kaart (**bijlage 1**), volgens de Verordening Ruimte 2014, zijn de gronden gesitueerd in de gebiedsbestemming gemengd landelijk gebied. Voor de aanduiding gemengd landelijk gebied geldt geen oppervlakenorm voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Het bestemmingsplan, zoals dit nu voorligt, bepaalt echter dat teeltondersteunende voorzieningen (zie artikel 3.2.3) als permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zouden zijn toegestaan. Artikel 3.7.1 bepaalt dat mogelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Het afwegingskader is opgenomen in artikel 3.7.3.

Client is van mening dat, nu er sprake is van ligging van de gronden in gemengd landelijk gebied en er geen sprake is van aanwezige waarden, nu de gebiedsbestemming agrarisch betreft, er zondermeer vergunning verkregen zou moeten kunnen worden voor de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen en dat deze bij recht toegestaan zouden moeten worden.

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., E-mail info@abab.nl
ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu e-mail vastgoedadvies@abab.nl
Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg, Postbus 10085, 5000 JB Tilburg Telefoon 013-4647180, Telefax 088-4670067.
Internet www.abab.nl, IBAN: NL36RABO0151219400, BIC: RABONL2U.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17197860.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk PrimeGlobal.

Nu er geen sprake is van gronden met een bepaalde waarden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving 3.1, valt niet in te zien dat dergelijke gronden bij recht niet de realisatie van permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk maken. Om die reden stelt cliënt voor om een onderscheid te maken in de voorschriften bij de betreffende gebiedsbestemming, in die zin dat daar waar sprake is van een specifieke gebiedswaarde, het afgeven van een omgevingsvergunning gestoeld wordt op de bepalingen 3.7.1 juncto 3.7.3 zoals thans opgenomen.

Nu er geen sprake is van een gebiedswaarde en/of nadere aanduiding kan overeenkomstig bepaling artikel 5.2.3 (bij een gebiedsbestemming agrarisch – Ahs +), zondermeer permanente teeltondersteunende voorzieningen worden toegestaan, voor zover direct grenzend aan enig bouwvlak.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wacht verdere reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

ABAE Vastgoedadvies B.V.



Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlage:



