

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-bestemmingsplan 'Vijfde veegplan Buitengebied Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vijfde veegplan Buitengebied Zundert'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een aantal ambtshalve aanpassingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en enkele ruimtelijke ontwikkelingen aan de hand van overgelegde notities/ruimtelijke onderbouwingen. Het plan heeft uitsluitend betrekking op de begrensde locaties volgens de verbeelding en een enkele aanpassing/aanvulling van de planregels die ook alleen betrekking hebben op de aangegeven locaties.

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 (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

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Uw kenmerk

Contactpersoon

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

Telefoon

(06) 52 79 42 03

Email

gydbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

In de plantoelichting komen summier een aantal ambtshalve aanpassingen aan bod, welke voornamelijk worden ingegeven vanuit het herstellen van omissies, en enkele ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de aangegeven locaties. Daarbij zal tevens worden aangegeven waar het plan naar onze mening tekort schiet en een nadere onderbouwing gewenst is. Dit geldt temeer voor de locaties waarbij de geconstateerde omissies voornamelijk zijn gebaseerd op oude/voorheen geldende bestemmingsplannen als ook oudere luchtfoto's.

Het feit dat wij hierna uitvoerig ingaan op de verschillende onderdelen van de plantoelichting is enerzijds ingegeven vanuit het provinciaal beleid en anderzijds ter voorkoming van procesrisico in het vervolg van de procedure.

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Ambtshalve aanpassingen/omissies

Kruispad 3 te Rijsbergen

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een woonbestemming. 'Destijds' heeft de woning aan het Kruispad 3 volgens de toelichting middels een vrijstelling een burgerwoonbestemming gekregen en is er een bouwvergunning verleend. Niet duidelijk is wanneer en waarvoor die vrijstelling/bouwvergunning is verleend en waar die op is gebaseerd. Dit inzicht is mede van belang omdat een vrijstelling de bestemming niet wijzigt en belangrijke zaken als sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering hierdoor niet worden belicht.

Wildertstraat 1 te Zundert

De gegeven onderbouwing van de aanpassingen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Rustenburgerstraat 2a te Zundert

Een vergelijking van luchtfoto's ondersteunen de beoogde aanpassingen en geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Prof. H. van der Hoevenstraat 11b te Klein Zundert

Volgens de toelichting en de overgelegde notitie is het ter plaatse aanwezige palletbedrijf volgens initiatiefnemers/gemeente al tientallen jaren aanwezig; eerst vanuit een huursituatie en sinds 1998 in eigendom verworven door de huidige eigenaar. Er is slechts 300 m2 aan bebouwing aanwezig. Gesteld wordt dat het bedrijf geen onderdeel (meer) is van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf op nr. 10b en 11a, dat is voorzien van een gekoppeld bouwvlak met een toegelaten maximaal bebouwingsoppervlak van 2959 m2. Het gevestigde palletbedrijf dient een zelfstandige bedrijfsbestemming te krijgen. Voorliggend plan voorziet hierin.

Wij constateren dat volgens de gewijzigde bedrijfstabel ter plaatse 1100 m2 aan bedrijfsgebouwen wordt toegestaan, terwijl er volgens de overgelegde

notitie 300 m² aanwezig is, hetgeen niet in overeenstemming is met elkaar. Bovendien blijft het maximaal toegelaten bebouwingsoppervlak voor het transportbedrijf gelijk op 2959 m², waardoor het totaal toegelaten bebouwingsoppervlak wordt uitgebreid met 1100 m², zonder dat daarbij wordt voorzien in kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.9 IOV.

Aan de hand van luchtfoto's moet ook worden geconstateerd dat tussen 2003 en 2006 ter plaatse een loods van ca 850 m² is gerealiseerd en dat de ontsluiting van zowel het transportbedrijf als de palleshandel geschiedt via een centrale toegang. Niet is aangegeven of -en op basis waarvan- destijds een bouwvergunning voor deze loods is verleend en welke bestemming voorheen op het totale perceel rustte op basis van plankaart en planvoorschriften. Verder lijkt het erop dat volgens de luchtfoto uit 2018 er sinds die tijd kennelijk ook een soort opslagterrein (voor pallets?) is gerealiseerd/in gebruik is genomen buiten de geldende bedrijfsbestemming. Een nader onderzoek naar bovenstaande zaken achten wij noodzakelijk.

Alhoewel er vanuit het verleden op enig moment kennelijk sprake is geweest van een afsplitsing van het palletbedrijf, betekent een dergelijke privaatrechtelijke afsplitsing naar onze mening niet dat daarmee het palletbedrijf recht heeft op een zelfstandige bedrijfsbestemming. Bovendien is splitsing van het bouwperceel in strijd met artikel 3.73 IOV (géén splitsing van bouwperceel toegestaan). Resumerend zijn wij van mening dat de gegeven onderbouwing onvolledig en daardoor niet toereikend is om op basis daarvan medewerking aan dit plandeel te verlenen. Tevens ontbreekt in de overlegde onderbouwning de benodigde afweging als bedoeld in artikel 3.71, onder c, van de IOV.

Kruispad 4a en 6 te Rijsbergen

De gegeven onderbouwning en een vergelijking van de luchtfoto's ondersteunen de beoogde planaanpassing en geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Bigtelaar 2 te Rijsbergen

Kennelijk is het betreffende pand altijd een burgerwoning geweest en als zodanig bestemd. De functieaanduiding 'recreatiewoning' dient dan ook, naar het oordeel van de gemeente, te vervallen.

Wij constateren dat de beoogde woonbestemming als herstel van een omissie niet is onderbouwd met bewijsstukken van voorgaande bestemmingsplannen zoals plankaarten, planvoorschriften plus eventuele foto's en een destijds verleende bouwvergunning voor het pand. Het plan dient op dit onderdeel nader te worden gemotiveerd.

Overasebaan 43 te Rijbergen

De gegeven toelichting en overgelegde onderbouwning bij deze planaanpassing geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Lepelstraat 11 te Achtmaal

De gewijzigde landschappelijke inpassing en de daarmee gepaard gaande planaanpassing, inclusief borging, geven op zich geen aanleiding tot

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

opmerkingen. Wat echter wel opvalt is, dat zowel op de bestaande(oorspronkelijke) tekening als op de nieuwe tekening van de landschappelijke inpassing volgens de luchtfoto geen bestaande bomenrij aanwezig is terwijl dat wel is aangegeven. Een nadere uitleg/aanpassing van het inpassingsplan wordt wenselijk geacht.

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Nieuw Ginnekensebaan 2 te Rijsbergen

Blijkens de luchtfoto's is de in 2007 vergunde schuur inderdaad in 2008 gerealiseerd buiten het bouwvlak van het hoveniersbedrijf. Aangezien hier sprake is van een onherroepelijk verleende vergunning achten wij het aangebrachte koppelteken in deze specifieke situatie op zich aanvaardbaar. In de planvoorschriften wordt tevens een nevenfunctie in de vorm van Bed&Breakfast toegelaten als nevenactiviteit ter voldoening aan het ingediende verzoek om hiervoor een tijdelijke vergunning te verlenen. Opgemerkt wordt dat een toegelaten tijdelijk gebruik met een tijdelijke vergunning een permanente planologische regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk maakt.

Kaarschotsestraat 9 en 11 te Rijsbergen

Beide locaties zijn in het vigerende bestemmingsplan schijnbaar abusievelijk samengevoegd in één bestemmingsvlak/bouwvlak. Thans wordt dit gecorrigeerd door aan nr. 11 een woonbestemming toe te kennen, waarbij nr. 9 de bestemming 'agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' behoudt. Graag zien wij een nadere onderbouwing van het gestelde dat er nooit een functionele relatie is geweest tussen de woning en het agrarisch bedrijf, wellicht in de vorm van voorgaande plankaarten met legenda en bijbehorende planvoorschriften.

Sint Willebrordusstraat 1, 2a en 3 te Klein Zundert

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012 is ons bij raadpleging van de verbeelding niet gebleken dat deze drie locaties in één bestemmingsvlak zijn ondergebracht. Volgens onze waarneming hebben alle drie de bedrijven een eigen afgebakend bestemmingsvlak en is er dus geen sprake van een omissie die moet worden hersteld. Overigens constateren wij dat volgens onze systemen de opgegeven huisnummering niet overeenstemt met het gemeentelijke BAG. Wij verzoeken u het bovenstaande nog eens te controleren.

Laguitensebaan 49 te Rijsbergen

Binnen de vigerende bedrijfsbestemming detailhandel/handelsonderneming in bestratingsmaterialen zijn drie bouwvlakken gelegen. Één vergund en gerealiseerd bedrijfsgebouw is buiten een bestaand bouwvlak gelegen en wordt middels deze plaanpassing gecorrigeerd. Ook vindt een marginale vormverandering/aanpassing van het bestemmingsvlak plaats, waarbij de bestaande groensingel planologisch wordt bestemd en beschermd. Ook het grootste bouwvlak aan de zuidzijde verschuift richting groensingel. Verder wordt aangegeven dat de thans opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van 347m² niet juist is en volgens het bestemmingsplan uit 2006 gecorrigeerd dient

te worden in een toegelaten oppervlakte van 1500 m² als herstel van een omissie.

Wij vragen ons af of er sprake is van een omissie gezien de specifiek toegestane bebouwingsoppervlakte van 347 m² in het vigerend plan uit 2012. Wij vragen ons ook af hoe die oppervlakte tot stand is gekomen. Bovendien rijst de vraag of na ruim 14 jaar nog wel recht bestaat om een niet benut bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming nog te mogen bebouwen. Een herafweging is op zijn plaats. Wij verzoeken u om hier meer duidelijkheid in te verschaffen mede op basis van de planologische situatie uit 2006 (plankaart plus relevante voorschriften).

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Weduwestraat 16 te Wernhout

Het betreft hier een planaanpassing, waarbij een vergunde en gerealiseerde solitaire loods voor een boomkwekerij in het vigerende plan op een verkeerde locatie is ingetekend; op een locatie achter Maalbergenstraat 3c in plaats van een locatie bij Weduwestraat 16. Het betreft een loods van ca 104 m². Op de oude locatie wordt het bouwvlakje verwijderd en ingetekend op de juiste locatie. Gezien het feit dat het hier om een solitaire loods van ca 104 m² gaat, waarvan het bouwvlak strak om het gebouw is getrokken, geven wij u in overweging om op de verbeelding ter plaatse van de loods hiervoor alleen een aanduiding op de verbeelding op te nemen in plaats van een bouwvlak om naar de toekomst toe op deze locatie ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Minoorstraat 2, 2a en 5 te Wernhout

Het betreft de correctie van het aantal bedrijfswoningen van één naar drie stuks ter plaatse van het (gekoppelde) bouwblok voor een bometeeltbedrijf. De woningen zijn reeds lange tijd terug vergund en opgericht. Wij vragen u toe te lichten hoe deze drie bedrijfswoningen tot stand zijn gekomen, omdat dit aantal ook in het verleden niet gebruikelijk was bij dergelijke bedrijven.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Hazeldonksestraat 17 te Rijsbergen

Het plan voorziet in een uitbreiding van het ter plaatse gevestigde loonbedrijf naar een oppervlakte van 4237 m² (bestemmingsvlak is bouwvlak), waarbij de bebouwingsoppervlakte wordt uitgebreid met 1000 m² naar 1853 m². Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2622 m² met een bouwvlak van 2031 m². Tevens wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in categorie 2 (landschappelijke inpassing) van het regionale afsprakenkader, die tevens is geborgd.

Wij constateren dat de gebruikte luchtfoto voor deze uitbreiding/landschappelijke inpassing sterk verouderd is. Op basis van actuele luchtfoto's blijkt dat nagenoeg het gehele terrein tot aan de noord- en oostzijde van de perceelsgrens is verhard en in gebruik is bij het loonbedrijf. Dus ook de gehele strook aan de oostzijde, die thans buiten het bestemmingsvlak wordt gelaten. Ook lijkt daar een (keer?)wand rond het terrein te zijn geplaatst,

kennelijk precies op de locatie waar een hakhoutsingel is voorzien volgens het landschappelijk inpassingsplan. Realisering van de inpassing op basis van deze oude luchtfoto is naar onze mening dan ook niet haalbaar. Ook gezien het geconstateerde gebruik van het aangrenzende oostelijk deel van het terrein tot aan de bestaande groengordel, roept vragen op over realiseerbaarheid van de inpassing.

Samenvattend komen wij tot de conclusie dat de omvang van de beoogde bedrijfsbestemming niet in overeenstemming is met de actuele situatie. Tevens dient een ander inpassingsplan te worden gemaakt, waarbij wij onze twijfels uitspreken over de vraag hoe dit perceel nog verder is in te passen in de omgeving (gezien de actuele luchtfoto). Er kan overigens ook worden overwogen om in plaats van een landschappelijke inpassing een bijdrage te storten in het gemeentelijk groenfonds.

Tot slot constateren wij dat in de overgelegde ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de uitbreiding alleen wordt geconstateerd dat voldaan moet worden aan het 'activiteitenbesluit'. Een toets vooraf aan de geldende normen – zeker in relatie tot de aangrenzende burgerwoning - dient naar onze mening vooral tot doel om op dit onderdeel de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling vooraf goed in beeld te brengen. Nu dat niet is geschied, achten wij de aanvaardbaarheid van de uitbreiding op dit onderdeel vooralsnog niet aangetoond.

Palmbosstraat 6 te Klein Zundert

Het plan voorziet in een uitbreiding van het toegelaten oppervlak aan bedrijfsgebouwen van 834 m² naar 1264 m². De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd op 4566 m². Tevens wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap volgens categorie 2 van het regionale afsprakenkader in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering en instandhouding zijn geborgd in het plan.

Wij constateren dat het landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op een verouderde luchtfoto. Op basis van de door ons geraadpleegde actuele luchtfoto's geeft het terrein toch een ander inrichtingsbeeld, waarbij wij ons afvragen of de nieuwe solitaire bomen op de aangegeven locatie nog wel te realiseren zijn in verband met aanwezige bebouwing/verharding in plaats van gras.

Verder merken wij op dat de locatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing op kortere afstand komt te liggen van het veehouderijbedrijf aan de Kerkhof 3. Niet is ingegaan op de vraag of hier sprake is van een geurgevoelig object en of dat belemmeringen oplevert voor de realisering/gebruik van de beoogde uitbreiding. Ook ontbreekt een toets vooraf aan de normen van het 'activiteitenbesluit'.

Wij verzoeken u de ruimtelijke onderbouwing op bovengenoemde onderdelen aan te vullen.

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

Het plan voorziet in een ontkoppeling van beide locaties (bomenteeltbedrijf), waarbij Kaarschotsestraat 14 een woonbestemming krijgt met een persoonsgebonden overgangsrecht voor 150 m² extra aan bijgebouwen, los van de toegestane 200 m², en om de bouw van een bedrijfswoning aan De Lange Dreef 7 mogelijk te maken. Ter verdere onderbouwing is vanwege initiatiefnemers een memo toegevoegd als bijlage bij dit plan.

Op basis van de bescheiden constateren wij dat niet de vierde herziening uit 2018, maar het moederplan uit 2012 van toepassing is op deze locatie(s). Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2012 is door de gemeenteraad besloten om geen medewerking te verlenen aan de ontkoppeling van beide bouwvlakken en was het beroep tegen dit besluit te laat ingesteld bij de Afdeling. Niet duidelijk is, waarom niet bij eerdere herzieningen/correcties na 2012 deze 'omissie' is hersteld en of er naar aanleiding van de memo van initiatiefnemers een eigen gemeentelijk onderzoek in deze kwestie heeft plaatsgevonden naar o.a. de vraag hoe de koppeling van deze bouwvlakken als één bedrijf vanuit vorige plannen tot stand is gekomen en waarom deze niet terecht zou zijn. Hiervan is ons in ieder geval niets gebleken. Ook is niet duidelijk op basis waarvan er zoveel bebouwing bij het pand Kaarschotsestraat 14 kon worden opgericht (vergunningen?) en waarom deze locatie qua toegelaten oppervlakte aan bebouwing gelijk wordt gesteld met hetgeen maximaal toegestaan wordt bij voormalige agrarische bedrijfswoningen na sloop, in plaats van wat regulier bij burgerwoningen wordt toegestaan. In dit licht bezien heeft ook het opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht nadere toelichting.

Los van de omstandigheid dat naar onze mening nog niet is aangetoond dat er sprake is van een abusievelijke koppeling tussen beide percelen, is daarnaast het volgende nog van belang. Ingevolge artikel 3.70, lid 1, IOV is de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op de locatie De Lange Dreef 7 uitsluitend mogelijk indien de noodzaak daartoe vanwege de aard van de bedrijfsvoering wordt aangetoond. Een onafhankelijke beoordeling van de noodzaak achten wij hierbij noodzakelijk. Dit uitsluitend in het geval op basis van eigen gemeentelijk onderzoek is aangetoond dat er vanuit het verleden inderdaad sprake is van een onterechte koppeling tussen beide percelen.

Overig

Op basis van eerdere ambtelijke contacten dit jaar in verband met een casus over de verplaatsing van bedrijfswoningen bij de golfbaan, is gebleken dat artikel 19 van de vigerende planvoorschriften een omissie bevat. In deze bepaling ontbreekt namelijk de eis dat bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. Wij verzoeken u artikel 19 van de planvoorschriften in die zin aan te passen en ook de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19.4.1 uit het plan te verwijderen.

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

17 december 2020

Ons kenmerk

C2271173/4805214

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.