

Nota vooroverleg bestemmingsplan “Kom Hoeven”

- 1) Provincie Noord-Brabant
- 2) Waterschap Brabantse Delta
- 3) Brandweer Midden- en West Brabant
- 4) Gemeente Etten-Leur
- 5) ZLTO, afdeling Halderberge

1) Provincie Noord-Brabant

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p><u>Thema bevordering van ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>Het onderhavig bestemmingsplan regelt enkele woonpercelen die geheel of gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied en buiten zoekgebied stedelijke ontwikkeling zijn gelegen. Het betreft woningen aan de noordwestkant (St. Bernardusstraat) van de kern Hoeven en aan de oostkant (deels oostelijk en deels aan de zuidkant van de Sprangweg), die al een geldende woonbestemming hebben, maar met een kleinere bestemmingsoppervlakte dan in het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Halderberge Oost zijn de daarin gelegen woonpercelen beperkt tot een omvang van 1500 m². In het onderhavig bestemmingsplan hebben enkele woonpercelen een veel ruimere woonbestemming gekregen. Ten aanzien van woonbestemmingen is de gemeente in principe vrij om de omvang te bepalen onder voorwaarde dat de toelichting wat dat betreft een verantwoording bevat zoals bedoeld in artikel 2.1 Verordening ruimte en voorzien is in kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2. Vr. Omdat zowel de verantwoording als de kwaliteitsverbetering ontbreken is het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende woonpercelen strijdig met bovengenoemde artikelen van de Vr.</p>	<p>Voor de woningen aan de St. Bernardusstraat is het bestemmingsplan ‘Bovendonk’ en het bestemmingsplan ‘Buitengebied, deelgebied Hoeven en Oudenbosch’ van toepassing. In deze bestemmingsplannen zijn de percelen bestemd voor Wonen, zonder dat hieraan een maximale bestemmingsoppervlakte is gekoppeld. Voor deze percelen is daarom geen sprake van een ruimer woonperceel t.o.v. vigerend waardoor deze niet zijn aan te merken als een ‘ruimtelijke ontwikkeling’ als omschreven in de Verordening ruimte 2012.</p> <p>Voor de percelen aan de oostzijde van Hoeven is het bestemmingsplan Halderberge Oost vigerend. In dit bestemmingsplan zijn de woonpercelen aangeduid en is in de regels opgenomen dat de bestemmingsoppervlakte maximaal 1500 m² mag bedragen. Voor de perceelsoppervlakte van de woonfunctie wordt in het plan ‘Halderberge Oost’ uitgegaan van de kadastrale begrenzing ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan, tot een maximum perceelsoppervlakte van 1500 m² direct aansluitend aan de woning.</p> <p>In het kader van de digitale bestemmingsplansystematiek is het niet meer mogelijk om een dergelijke regeling te verwerken in een bestemmingsplan. Een bestemmingsvlak voor een woonfunctie wordt op de verbeelding aangegeven middels de bestemming ‘Wonen’, waarbij aangesloten wordt bij de kadastrale begrenzing en vigerende rechten. Het is niet mogelijk om enerzijds een bestemming ‘Wonen’ op te nemen, en anderzijds de bestemmingsoppervlakte te beperken tot 1500 m². Deze beperking kan enkel geëffectueerd worden door een verkleining van het bestemmingsvlak op de verbeelding.</p> <p>Aan de oostzijde van Hoeven is er daarom bij nadere bestudering van enkele</p>

	<p>bestemmingsvlakken (rondom de Sprangweg 50, 55, 57 en 59) voor gekozen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in het vigerend gebruik, namelijk 'Agrarisch'. Tevens is de aanduiding 'bijgebouwen' kleiner gemaakt. Zodoende wordt voor wat betreft de bouwmogelijkheden van bijgebouwen meer aangesloten bij het vigerende plan, waarin is bepaald dat de afstand tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m.</p> <p>Door de verkleining van de bestemmingsvlakken voor de woonfunctie, en het beperken van de vlakken voor 'bijgebouwen', is geen sprake meer van een 'ruimtelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de Verordening ruimte 2012.</p>
--	---

2) Waterschap Brabantse Delta

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>1. <u>Toelichting</u></p> <p>Het waterschap verzoekt om aan de toelichting toe te voegen dat er in het noorden en zuiden van het plangebied tevens categorie A oppervlaktewateren aanwezig zijn.</p>	<p>De toelichting wordt conform de opmerkingen van het waterschap aangepast.</p>
<p>2. <u>Regels + Verbeelding</u></p> <p>Het waterschap verzoekt om een dubbelbestemming op te nemen voor een duiker onder de weg Elisabethpark / Bovenstraat.</p>	<p>Op de verbeelding en in de regels wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen voor de duiker.</p>

3) Brandweer Midden- en West Brabant

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>De brandweer geeft in de vooroverlegreactie een advies omtrent het aspect 'Externe veiligheid', en merkt op dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.</p> <p>In het advies geeft de brandweer een risicoschets van het plangebied, waarbij mede ingegaan wordt op de aspecten 'opkomsttijd', 'bluswater', 'bereikbaarheid' en 'waarschuwingsinstallatie'.</p>	<p>De vooroverlegreactie heeft grotendeels betrekking op aspecten welke buiten het bereik van het (conserverende) bestemmingsplan vallen, zoals de aanwezigheid van bluswater en opkomsttijd.</p> <p>Het advies van de brandweer is daarom ook doorgespeeld aan de afdeling binnen de gemeente verantwoordelijk voor deze aspecten.</p>

4) Gemeente Etten-Leur

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De gemeente Etten-Leur heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	

5) ZLTO, afdeling Halderberge

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<u>Algemeen</u> In het plan wordt vermeld dat de veiligheid voor het langzaam verkeer verbeterd zal worden. Er wordt geen inzicht gegeven aan het belang van het landbouwverkeer dat door de kern Hoeven moet. Wij vragen daarvoor aandacht het belang van dit verkeer te waarborgen op de doorgaande wegen zoals St. Bernardusstraat, Halderbergselaan, Sprangweg, de Hoevenseweg, de Bovendonksestraat en de Hofstraat. Graag zien wij dit belang bevestigd in het plan en de toelichting.	Verkeersveiligheid is geen aspect dat geregeld wordt in een bestemmingsplan, maar op basis van wegenverkeerswetgeving. Bij herinrichting van wegen zal de gemeente ook kijken naar de gevolgen hiervan voor het landbouwverkeer, met name op de genoemde wegen.
<i>3.1.2 g: Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen.</i> Eerst merken wij op dat wij niet inzien waarom het hier niet mag gaan om een bouwwerk? Of is bedoeld dat het niet om een gebouw mag gaan. Overigens zijn wij van mening dat er geen redenen moeten zijn om het maximum van 2,5 ha hier op te nemen.	In 3.1.2. sub g is opgenomen dat tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, voorzover deze geen bouwwerken zijn, zijn toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden in sub 1 en 2. Aangezien teeltondersteunende voorzieningen bijna altijd als 'bouwwerk' zijn aan te merken is dit uit de regels verwijderd. Het maximum van 2,5 ha geldt voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op de gronden buiten het bouwvlak. In het algemeen agrarisch gebied heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied' al aangegeven onvoldoende noodzaak te zien om beperkingen te stellen aan het gebruik van de overige teeltondersteunende voorzieningen als afrasteringen e.d.. De maximalisering tot 2,5 ha is daarom geschrapt in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied', en derhalve ook niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Hoeven'.. Ten aanzien van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen achten wij het wel noodzakelijk deze maatvoering te handhaven. Ruimtelijk kunnen deze voorzieningen een forse impact hebben die regulering en maximalisering van de oppervlakte rechtvaardigt.
<i>3.2.4. Teeltondersteunende kassen</i>	

<p>In agrarisch gebied willen wij dat de mogelijkheid direct tot 5.000 m² toegelaten wordt, laat staan tot 2.500 m². Hiermee worden onnodige administratieve lasten voorkomen. Het pas bovendien binnen de bestemmingsdoeleinden van de betreffende percelen.</p>	<p>In het bestemmingsplan is in het algemeen agrarisch gebied rechtstreeks 1.000 m² aan teeltondersteunende kassen mogelijk gemaakt. De gemeente is van mening dat het uit een oogpunt van bewaken van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is dat verruiming naar 5.000 m² gepaard gaat met een toets waarbij beoordeeld wordt in hoeverre een dergelijke verruiming noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het stellen van een vergunningsvereiste daarvoor achten wij dan ook terecht.</p>
<p><i>3.2.8. Permanente teeltondersteunende voorzieningen</i></p> <p>Wij zien geen argumenten bij de maximale oppervlakte van 2,5 ha. Waarom wordt hier niet een oppervlakte van 5 ha. Toegepast, dat is veel praktischer. Zeker nu dit telkens in een wijzigingsbevoegdheid geregeld moet worden, waarin zaken getoetst kunnen worden</p>	<p>Het uitbreiden van de oppervlakte voor permanente TOV acht de gemeente niet gewenst. Door de permanente aanwezigheid van deze voorzieningen heeft dit ruimtelijk forse consequenties die wij ongewenst achten. Daarbij is ons onvoldoende gebleken dat sprake is van een concrete behoefte.</p>
<p><i>3.3. Afwijken oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen</i></p> <p>Wij missen tenminste een afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.3. voor de genoemde oppervlakte van 2,5 ha in artikel 3.2.8 aan permanente teeltondersteunende voorzieningen, laat staan voor de door ons gevraagde verhoogde oppervlakte van 5 ha, en voor zover nodig ook voor 3.1.8. sub g.</p>	<p>Zie de reactie hierboven bij 3.2.8.</p>
<p><i>3.4.1. c. Afwijken verbrede landbouw</i></p> <p>Het maximum van 100 m² voor 5 eenheden 'kleinschalig logeren' lijkt ons zeer krap bemeten. Wij verzoeken u om dit maximum tenminste op 150 m² te plaatsen om een klantgerichte activiteit mogelijk te maken.</p>	<p>De gemeente acht het van belang dat hier sprake blijft van een nevenfunctie. Verdere uitbreiding van de oppervlakte achten wij daarom ongewenst. Binnen de aangegeven oppervlakte is het vanzelfsprekend niet verplicht 5 eenheden te realiseren; minder mag ook.</p>
<p><i>3.4.2. c. Afwijken nevenfunctie</i></p> <p>Wij stellen voor om verwarring over de verschillende nevenfuncties en aparte maximum maat te voorkomen door het bepaalde in sub c. van 400 m² meteen weg te laten, en te volstaan met het maximum van 1.000 m².</p>	<p>De gemeente acht het van belang dat hier sprake blijft van een nevenfunctie. Verdere uitbreiding van de oppervlakte achten wij daarom ongewenst.</p>
<p><i>3.5.3. c. Wijzigingsbevoegdheid bouwvlakvergroting permanente teeltondersteunende voorzieningen</i></p> <p>Wij hebben hiervoor al aangegeven dat wij geen redenen zien om de maximummaat van 2,5 ha op te nemen, en verzoeken u om in lid c., de</p>	<p>Zie de reactie hierboven bij 3.2.8.</p>

<p>genoemde oppervlakte te bepalen op respectievelijk 7 ha en 5 ha.</p>	
<p>Bestemming 'Waarde – Archeologie 2'</p>	
<p><i>Bouwverbod</i></p> <p>Wij hebben bezwaar tegen het verbod om gebouwen te mogen oprichten in artikel 21, omdat onder deze bestemming ook agrarische bouwvlakken worden geregeld. Wij verzoeken u daarom artikel 21.2. weg te laten omdat er voor de gebieden buiten de bouwvlakken toch al niet is toegestaan om gebouwen op te richten, dan wel het bouwvlak van het bouwverbod expliciet uit te zonderen. Bovendien zijn in de wijzigingsbevoegdheden tot vergroting van bouwvlakken voorwaarden opgenomen t.a.v. archeologie.</p>	<p>In 2005 is in opdracht van de gemeente Halderberge een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld door een archeologisch onderzoeksbureau. Op deze advieskaart zijn archeologische verwachtingswaarden aan bepaalde gebieden gekoppeld, welke vervolgens zijn verwerkt in archeologische dubbelbestemmingen.</p> <p>In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is in artikel 21.2. een bouwverbod voor bouwwerken opgenomen, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwwerken kleiner dan 500 m²; - bouwwerken welke zonder graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm kunnen worden geplaatst. <p>Het is dus niet zo dat er sprake is van een verbod om gebouwen op te richten. Er bestaat enkel een archeologische onderzoeksplicht indien gebouwen worden opgericht groter dan 500 m² en dieper dan 60 cm onder het maaiveld.</p> <p>Een uitzondering enkel voor agrarische bouwvlakken is niet in overeenstemming met het uitgevoerde archeologisch onderzoek en kan leiden tot aantasting van archeologische waarden.</p>
<p><i>Verbod werken en werkzaamheden</i></p> <p>Wij maken bezwaar tegen de regelgeving in dit artikel, met name de bepalingen in artikel 21.4.1. Deze verbodsbepalingen treffen geen doel, veroorzaken door de voorschriften onnodig hoge kosten aan onderzoek. Bovendien zijn de meeste agrarische gronden in dit gebied in het recente verleden al geroerd, tot een diepte van 70 a 100 cm vanwege diepploegen, mengwoelen, drainage, aanplant en rooien boomgaard en beplanting e.d. Zie de kavelwerkzaamheden in het kader van de ruilverkaveling eind vorige eeuw. Bovendien zijn de bos en boomgaard percelen in het verleden ook al eerder gerooid.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. wij vragen u daarom deze problematiek te vermijden: b. het verbod onder 21.4.1. sub a en c uit de regels weg te laten, of in het uiterste geval tenminste voor sub a de maat van 60 cm te vervangen door 1 meter; 	<p>In 2005 is in opdracht van de gemeente Halderberge een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld door een archeologisch onderzoeksbureau. Op deze advieskaart zijn archeologische verwachtingswaarden aan bepaalde gebieden gekoppeld, welke vervolgens zijn verwerkt in archeologische dubbelbestemmingen.</p> <p>In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is in artikel 21.4 een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waarbij bepaalde grondroerende werkzaamheden zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning, met dien verstande dat geen vergunning nodig is voor werken en werkzaamheden tot een oppervlakte van 500 m² en tot een diepte van 0,6 m.</p> <p>Een vrijstelling van onderzoek opnemen tot een diepte van 1 m is niet gebaseerd op archeologisch onderzoek en kan leiden tot de</p>

<p>c. onder de uitzonderingen ook een bepaling op te nemen waarin de belanghebbende aantoont dat de betreffende gronden in het recente verleden geroerd zijn en derhalve in de bovenste laag (van bijv. 1 m) geen archeologische waarden onevenredig geschaad kunnen worden.</p>	<p>aantasting van archeologische waarden. Het weglaten van de archeologische dubbelbestemming zou ertoe leiden dat archeologische waarden in het geheel niet worden beschermd en dat niet voldaan wordt aan het bepaalde in de Monumentenwet.</p> <p>De archeologische dubbelbestemming wordt derhalve niet aangepast.</p>
--	--