

Nota vooroverleg bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd”

- 1) Provincie Noord-Brabant
- 2) Waterschap Brabantse Delta
- 3) Brandweer Midden- en West Brabant
- 4) Dienst Vastgoed Defensie - Directie Zuid

1) Provincie Noord-Brabant

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>1. <u>Ecologische hoofdstructuur</u></p> <p>Enkele gebieden in het noord-oostelijke gedeelte van het plangebied behoren tot de EHS. Deze gebieden zijn bestemd tot 'Bos' en de bestemming is gericht op bescherming daarvan.</p> <p>Volgens de doeleindenomschrijving van artikel 6 zijn ter plaatse ook wegen toegestaan en in de omgevingsvergunning van artikel 6.4.1. zijn wegen / parkeerplaatsen en diverse ingrepen in dit bos afweegbaar op grond van een omgevingsvergunningstelsel, waarvoor geldt dat dit niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de natuurwaarden.</p> <p>Volgens artikel 4.2 Verordening Ruimte (Vr) dient de bestemming in gebieden die volgens de Vr zijn aangeduid als EHS gericht te zijn op de bescherming daarvan. Dat betekent dat bebouwing, verharding en gebruiksmogelijkheden die strijdig zijn met het behoud van de EHS niet zijn toegestaan. Uitzondering daarop zijn volgens artikel 4.2 lid 2 Vr afwijkend gebruik en bouwwerken, die op grond van de geldende bestemming zijn toegestaan.</p> <p>Door in de doeleindenomschrijving van artikel 6.1 sub e wegen en parkeervoorzieningen rechtstreeks mogelijk te maken en in artikel 6.4 ingrepen afweegbaar te maken door middel van een omgevingsvergunning die strijdig zijn met het natuurbelang is de bestemming onvoldoende gericht op het behoud van de EHS en daarmee strijdig met 4.2. Vr. Daarom achten wij artikel 6.1 sub e en het omgevingsvergunningstelsel van artikel 6.4 in strijd met artikel 4.2. Vr.</p>	<p>Naar aanleiding van de provinciale reactie worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. In de bestemmingsomschrijving wordt verwijderd dat wegen en parkeervoorzieningen binnen deze bestemming zijn toegestaan. Deze functies zijn inderdaad niet passend binnen 'Bos' en de EHS. Voor wat betreft het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden wordt in verband met de bovenstaande aanpassingen sub h verwijderd uit 6.4.1, aangezien het aanleggen van wegen en parkeervoorzieningen niet is toegestaan. Het verwijderen van het gehele artikel 6.4 (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) leidt tot een verslechtering van de bescherming van de natuurbelangen en is daarom ongewenst. Ook binnen de EHS is bijvoorbeeld het herprofielen van watergangen of het kappen van bomen niet zonder meer strijdig met de bestemming aangezien deze werkzaamheden in het belang van de natuur kunnen zijn, de gemeente wil echter wel middels een omgevingsvergunning voor deze activiteiten controle hierop houden om te kunnen beoordelen of de natuurbelangen niet onevenredig worden aangetast.</p> <p>Door deze werken en werkzaamheden niet meer aan een omgevingsvergunningstelsel te koppelen zijn deze direct toegestaan (voorzover niet in strijd met de bestemmingsomschrijving) en ontbreekt deze mogelijkheid.</p>
<p>2. <u>Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied</u></p> <p>Artikel 3 (Agrarisch), lid 3.7.6. staat door middel van wijziging de omzetting toe van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming (VAB-regeling). Als voorwaarde wordt o.a. gesteld dat het bouwvlak wordt verwijderd en</p>	<p><u>Artikel 3 (Agrarisch)</u></p> <p>Artikel 3.7.6 betreft een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen in 'Wonen', vergelijkbaar met de wijzigingsbepaling zoals ook opgenomen in</p>

het bestemmingsvlak 'wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfs woning met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen. Deze regel heeft betrekking op twee agrarische bedrijven buiten bestaand stedelijk gebied tevens zoekgebied stedelijke ontwikkeling volgens de Vr. Dat betekent dat zolang in het gebied geen stedelijke ontwikkeling wordt nagestreefd de regels van de Vr ten aanzien van het buitengebied van toepassing zijn. Voor de woonbestemming betekent dat, volgens artikel 11.1 lid 3 sub Vr dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Of hiervan sprake zal zijn is niet bekend.

Verder geldt op grond van artikel 2.1 Vr dat zorgvuldig ruimtegebruik dient te worden toegepast. Dat houdt onder andere in dat alle bebouwing dient te worden geconcentreerd in een bouwvlak en het bestemmingsvlak wordt verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwvlak. Wij constateren dat in artikel 3.7.6 de sloop van overtollige bebouwing als voorwaarde ontbreekt evenals de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder ontbreekt in de bestemming 'Wonen' een maximum maatvoering voor woningen, zoals met betrekking tot de inhoud, zonder dat hiervoor een verantwoording zoals in artikel 2.1 Vr in de toelichting is opgenomen.

Vanwege de hierboven geconstateerde manco's is artikel 3.7.6. strijdig met artikel 2.1 en artikel 11.1. lid 3 sub b Vr.

In artikel 4 zijn bedrijven geregeld waarvan het merendeel in bestaand stedelijk gebied ligt, maar enkele, aan de noordkant van Bosschenhoofd, ook buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf (loonwerk- en reparatiebedrijf) en een bedrijf ten noorden daarvan, waarvan niet duidelijk is om wat voor bedrijf het gaat aangezien op de verbeelding de aanduidingen ontbreken. Gelet op het ontbreken van de bestemmingsaanduidingen op de verbeelding voor wat het meest noordelijke bedrijf betreft, is de regeling strijdig met artikel 11.6 Vr.

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording voor beide bedrijven. Dit achten wij strijdig met artikel 2.1 Vr. De provincie adviseert alsnog een verantwoording op te nemen.

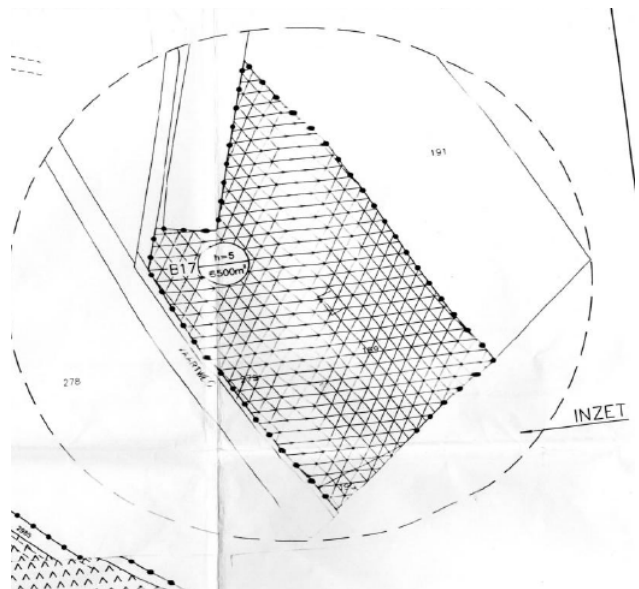
het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Halderberge. Het betreft geen VAB-regeling, aangezien het enkel gaat om de wijziging van de bestemming van bedrijfs woning en de hierbij behorende bijgebouwen en niet om de agrarische gebouwen.

Omdat in de kom van Bosschenhoofd niet de situatie speelt dat enkel een wijziging van de bedrijfs woning naar 'Wonen' mogelijk is, is de bepaling verwijderd uit de regels.

Artikel 4 (Bedrijf)

Aan de noordzijde van Bosschenhoofd is een voormalig loonwerk- en reparatiebedrijf aanwezig, welke ook als zodanig bestemd is in het vigerende bestemmingsplan uit 1997 en sinds lange tijd ter plaatse is gevestigd. Omdat het een bedrijf is boven de maximaal toegestane bedrijfscategorie 2 is deze specifiek aangeduid op de verbeelding. Aangezien het een bestaand bedrijf betreft is er geen sprake van een ontwikkeling, een nadere toelichting voor het bestemmen van de vigerende bedrijfsmogelijkheden is daarom niet noodzakelijk.

Het perceel aan de noordzijde van het bestaande loonwerk- en reparatiebedrijf was op grond van het vigerende plan bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' uit categorie 1 en 2, met de mogelijkheid een oppervlakte van 6500 m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren (zie onderstaande uitsnede).



Deze bouw mogelijkheden waren ongewijzigd in het voorontwerp opgenomen, maar zijn in het verleden niet gebruikt.

Omdat op het perceel enkel een bedrijfs woning is gebouwd welke op dit moment is losgekoppeld van het leegstaande bedrijf, er geen plannen zijn om ter plaatse bedrijfsactiviteiten op te starten en de

	<p>gronden ter plaatse vanwege de natuurwaarden ook niet geschikt zijn voor bedrijfsdoeleinden, is er in het ontwerp voor gekozen om de bestaande situatie positief te bestemmen, en de vrijstaande woning te bestemmen als 'Wonen'.</p> <p>Tegen deze bestemmingswijziging bestaat uit milieuoogpunt geen bezwaar aangezien de woning op meer dan 50 m is gelegen van het naastgelegen bedrijfsperceel, waar maximaal een loonwerk- en reparatiebedrijf ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering is toegestaan (= cat. 3.1, max 50 m)</p> <p>Door de wijziging van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is een nadere toelichting niet noodzakelijk.</p>
<p>3. <u>Water</u></p> <p>Het waterwingebied en bijbehorend grondwaterbeschermingsgebied zijn op de verbeelding aangeduid en in de artikelen 23.2. en 23.3 geregeld. Wij constateren dat het om aanduidingen gaat die niet doorwerken in de betreffende hoofdbestemmingen. Dat betekent dat de artikelen 23.2. en 23.3 feitelijk geen juridische betekenis hebben en het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied door deze artikelen niet worden beschermd. Omdat de regeling de bescherming van deze functies onvoldoende regelt achten wij het bestemmingsplan op deze onderdelen strijdig met art. 5.4. en 5.5. Vr.</p> <p>Artikel 25 bevat een wijzigingsbevoegdheid om daarmee de begrenzing van het waterwingebied aan te passen onder voorwaarde dat het waterschap wordt gehoord. Bepalend voor de begrenzing van een waterwingebied en het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied is de Vr. Opgemerkt wordt dat er momenteel geen aanleiding is tot aanpassing en daarmee is er geen reden om een dergelijke bevoegdheid op te nemen.</p>	<p>In artikel 5.5. lid 1 van de Verordening Ruimte (Vr) is het volgende opgenomen: <i>'een bestemmingsplan dat is gelegen in een waterwingebied strekt uitsluitend tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening waarbij een medebestemming voor natuur of bos is toegelaten'</i>.</p> <p>In het bestemmingsplan voor Kom Bosschenhoofd is hieraan voldaan door de gronden te bestemmen als 'Bos', met een gebiedsaanduiding voor het waterwingebied. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd ten behoeve van de bescherming van het waterwingebied.</p> <p>In artikel 5.5. lid 2 van de Vr is ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen dat bepaalde bestemmingswijzigingen niet zijn toegestaan, zoals omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij. In het conserverende bestemmingsplan voor de kom van Bosschenhoofd zijn dergelijke wijzigingen niet toegestaan, zodat voldaan wordt aan de Vr.</p> <p>Voor de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied geldt aanvullend de provinciale milieuverordening. Het voorgaande is opgenomen in paragraaf 2.2. van de toelichting.</p> <p>Overeenkomstig de opmerkingen van de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 25 verwijderd uit de regels.</p>

2) Waterschap Brabantse Delta

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>1. <u>Toelichting</u></p> <p>Het waterschap verzoekt om in paragraaf 4.1 op te nemen dat de keur van toepassing is op alle watergangen. Daarnaast verzoekt het waterschap om een stuk tekst op te nemen in verband met een rioolwatertransportleiding welke aan de noordzijde door het plangebied loopt.</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 in de regels en op de verbeelding een dubbelbestemming op te nemen voor de rioolwatertransportleiding. Daarnaast verzoekt het waterschap om in de bouwregels van de dubbelbestemming 'waterstaat – waterlopen' op te nemen dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen, in plaats van de 1 m zoals nu opgenomen.</p>	<p>Op de verbeelding en in de regels wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen voor de rioolpersleiding aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' wordt conform de opmerking van het waterschap aangepast.</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', met name met betrekking tot vervoer over het spoor en de hogedruk aardgastransportleiding, welke in het plangebied ligt.</p> <p>In het advies geeft de brandweer een risicoschets van het plangebied, waarbij mede ingegaan wordt op de aspecten 'zelfredzaamheid', 'hulpverlening', 'opkomsttijd', 'bluswater', 'bereikbaarheid' en 'waarschuwingsinstallatie'.</p> <p>Tevens worden aanbevelingen gedaan m.b.t. het verbeteren van de veiligheid en de zelfredzaamheid.</p>	<p>De voor het bestemmingsplan relevante elementen uit het advies van de brandweer zijn verwerkt in de paragraaf 'externe veiligheid'. De vooroverlegreactie heeft ook deels betrekking op aspecten welke buiten het bereik van het (conserverende) bestemmingsplan vallen, zoals hulpverlening en opkomsttijd. Het advies van de brandweer is daarom ook doorspeeld aan de afdeling binnen de gemeente verantwoordelijk voor deze aspecten.</p>

4) Dienst Vastgoed Defensie - Directie Zuid

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>De Dienst Vastgoed Defensie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.</p>	