

Inspraak- en overlegrapport

“Westelaarsestraat 54”

Paula de Waal

Inleiding

Aan de Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage bevond zich tot voor kort een fokzeugbedrijf. Voor 1 januari 2013 is de varkenshouderijtak beëindigd. Beoogd is de bestaande varkensstallen te slopen. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning zal worden getransformeerd tot reguliere woning. Ter compensatie van de kapitaalsvernietiging die hiermee gepaard gaat, is de initiatiefnemer voornemens twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Ten westen van de huidige bedrijfswoning zijn twee nieuwe woningbouwlocaties geprojecteerd. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat de beoogde bouw niet toe. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het gaat om een perceel dat is gesitueerd aan de Westelaarsestraat, gelegen in het buitengebied tussen Roosendaal en de Wouwse Plantage.

Met ingang van 13 oktober 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 21 oktober 2014 vond een bijeenkomst plaats in de vorm van een spreekuur op afspraak in het stadskantoor.

Er is één inspraakreactie en twee vooroverlegreacties ingekomen, die hieronder zullen worden besproken.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn slechts van enkele instanties opmerkingen ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, evenals van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties

1. G.J.M. Veraart Plantagebaan 109 4725 RB Wouwse Plantage

Reactie

- De inspreker geeft aan dat zij bij de koop van hun woning van 2002 niet hebben kunnen voorzien dat er achter hun perceel op de agrarische grond van dhr. M. Kerstens een woonbestemming zou komen met als gevolg het realiseren van woningen. De inspreker geeft aan dat zijn privacy aanmerkelijk wordt verkleind. De heer Veraart geeft tevens aan daardoor te gaan uitkijken op de woningen en bewoners hiervan op zijn woning. Een woongenot zal daardoor belemmerd worden. Het pand is in 2002 aangekocht met vrij uitzicht, de inspreker wilt niet dat dit vrije uitzicht wordt ontnomen. Doordat de inspreker toekomstige burens op zijn erfafscheiding gaat krijgen.

Beantwoording

- De inspraakreactie is voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze heeft aangegeven dat zo veel mogelijk rekening gehouden zal worden met de belangen van de omwonenden bij de feitelijke invulling. De projectie van de te bouwen woning is gekozen om zo veel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwingskarakteristiek binnen de omgeving. Dit om reden dat er ook sprake is van clusterbebouwing. De voorgevel van de woning zal op een afstand van minimaal 15 meter van de weg geprojecteerd moeten worden. In de planvoorschriften is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter dient te bedragen (zie artikel 4.2.2 lid 6 c). Ook om privacy redenen van de nieuwe bewoner, zal wellicht een bijgebouw worden geprojecteerd aan de zijde van Plantagebaan 109. Dit voor zover een afzonderlijk bijgebouw zal worden gebouwd.
Met het bouwen van de woning, zal de nieuwe bewoner dus ook voor zichzelf er rekening mee willen houden dat deze zo veel mogelijk privacy heeft met de projectie van de woning zodat er ook geen inkijk plaatsvindt met de bestaande gesitueerde woningen op de nieuwe woonlocatie.
De bestaande afstand van de huidige woning tot de kadastrale grens bedraagt ± 20 meter. Dit betekent dat het hoofdgebouw op minimaal 23 meter wordt geprojecteerd van de achterzijde van het woonhuis van Veraart. Het woongedeelte dat dicht bij de bouwlocatie is gesitueerd heeft geen vrij uitzicht en is op relatief dichte afstand van het eigen bijgebouw geprojecteerd, zijnde de garage. Een afstand van 23 meter van hoofdgebouw tot de bestaande woning lijkt de gemeente dan ook een passende afstand. Daarnaast worden de varkensstallen gesloopt waardoor het vrije uitzicht ruimer gaat worden.
Verder is gebleken dat het perceelgedeelte, kadastraal bekend N 370, waarop nu een woonlocatie is geprojecteerd, voorheen eigendom was van de heer en mevrouw Van Iersel, gevestigd aan de Plantagebaan 111. Dit perceelgedeelte is destijds ook aangeboden aan Veraart, wonende aan de Plantagebaan 109. Maar deze heeft geen gebruik gemaakt van het aanbod om dat perceelgedeelte aan te kopen.
In artikel 6.1 van de Wro is bepaald dat het mogelijk is om een tegemoetkoming van schade aan te vragen. Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet schriftelijk en individueel worden ingediend. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag moet een recht van €300,- worden betaald. Bij een (gedeeltelijke) positieve beslissing op de aanvraag om planschadevergoeding wordt het recht teruggestort. De aanvraag om een schadevergoeding moet ten gevolge van een oorzaak, in dit geval het bestemmingsplan, worden ingediend binnen 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit houdt in dat alle procedures afgerond moeten zijn.

Aanpassing van het bestemmingsplan
geen

VOOROVERLEG

A. Provincie Noord Brabant

Reactie

De Provincie beperkt haar inspraakreactie tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Ten aanzien van het voorontwerp bestemming heeft de Provincie de volgende opmerkingen:

- De Provincie attendeert de gemeente erop dat het plangebied niet correct op de topografische ondergrond is geprojecteerd. Zo ligt het bestemmingsvlak 'Wonen' over andere, bestaande bebouwing en volgt de agrarische gebiedsbestemming niet de (resterende) contour van het nog vigerende agrarisch bouwblok.
- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: de Vr verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit onder meer dat bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het gebruikmaken van een bestaand bouwperceel. Planartikel 9, sub d kent een afwijkingsregeling voor de realisering van gebouwen en bouwwerken tot maximaal 250 m² ten behoeve van technische installaties welke verband houden met openbare voorzieningen (gas, water, energie, riolering). Binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch' is geen sprake van een bouwperceel waardoor nieuwsvestiging in de zin van de Vr aan de orde is. Op grond daarvan bestaat strijdigheid met artikel 3.1 Vr.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap: ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de structuren Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht. Planartikel 9, 2^e lid bevat de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van maten en percentages zoals genoemd in de planregels. Verder kent artikel 10.1 een wijzigingsmogelijkheid voor het maximaal 10% vergroten van een bestemmingsvlak. Deze regelingen bevatten geen voorwaarde om kwaliteitsverbetering van het landschap toe te passen. De Provincie adviseert de gemeente om de planregels op dit punt aan te passen.
- Regeling 'Ruimte-voor-ruimte': De Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Verder wordt de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' gezien artikel 6.8, 3^e lid Vr aangemerkt als de nadere regels voor 'ruimte-voor-ruimtekavels'.
Als bijlagen bij het plan zijn enkele stukken toegevoegd, kennelijk in verband met vereisten vanuit voornoemde 'beleidsregels'. Verder zullen, blijkens de plantoelichting, na publicatie van het ontwerpplan maar voor de vaststelling van het plan, de geregistreerde varkensrechten worden doorgehaald. Ook maakt de plantoelichting gewag van een anterieure overeenkomst ter zekerstelling van de sloop van varkensstallen. Een dergelijke overeenkomst is voor ons slechts dan aanvaardbaar indien de bouwlocatie ook de slooplocatie betreft en verder aan alle andere vereisten (geaccordeerde bewijsstukken) van de beleidsregels is voldaan.
Wij constateren dat momenteel dat momenteel nog geen enkel bewijsstuk is aangereikt in het kader van voornoemde beleidsregel. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moeten alle ter beschikking gestelde bewijsstukken door de Provincie te zijn geaccordeerd.
- Op basis van de overgelegde gegevens constateert de Provincie (mogelijke) strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. De Provincie vraagt de gemeente het plan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Beantwoording

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de plankaart op de juiste coördinaten weergegeven.
- Deze bepaling is in eerste instantie opgenomen om zoveel mogelijk aan te sluiten op de standaardbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied. De initiatiefnemer wenst echter

geen gebruik te maken van de opgenomen afwijking in planartikel 9, sub d. Om deze reden wordt het lid 4 dan ook in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

- In regionaal verband zijn werkafspraken Kwaliteitsverbetering Landschap Hart van Brabant gemaakt. Deze werkafspraken bevatten een categorie indeling voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel de afwijkingsbevoegdheid als de wijzigingsbevoegdheid behoort tot categorie 1 van deze indeling. Ruimtelijke ontwikkelingen op basis van categorie 1 hebben een zeer beperkte invloed op haar omgeving. Voor ontwikkelingen in categorie 1 is ook geen landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Daarnaast kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan met de afwijking maximaal 100 m³ extra worden gebouwd. Dit heeft een uiterst beperkt ruimtelijk effect. Overigens wenst de initiatiefnemer geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Deze wordt dan ook in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.
- Deze bewijsstukken zijn intussen overlegd aan de provincie Noord-Brabant.

Aanpassing van het bestemmingsplan

- *Artikel 10 algemene wijzigingsregels wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.*
- *Artikel 9 sub d wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.*

B. Waterschap Brabantse Delta

Reactie

- Het Waterschap heeft de volgende op- en aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:
- Toelichting:
 - o In hoofdstuk 2.4 'Beleidskader Water' staan tekstuele onjuistheden en daarmee wordt er ook een verkeerde weergave van het huidige beleid gegeven. Het stuk tekst is gebaseerd op de Keur en het beleid van 2005. De huidige Keur en hydraulische randvoorwaarden zijn vastgesteld in 2009. Het Waterschap geeft aan dat deze tekst vervangen dient te worden door de vigerende wet- en regelgeving en beleid.
 - o Tevens geeft aan het Waterschap aan dat de paragraaf onder het kopje 'gemeente' niet meer klopt en dient te worden aangepast aan het huidige beleid.
 - o In paragraaf 4.8.3 wordt in het tabelletje aangegeven dat in de toekomstige situatie er sprake zal zijn van ongeveer 1050 m² verhard oppervlak. In de laatste paragraaf wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van 400 m² bebouwd oppervlak. Dit komt niet overeen.
- Het huidige landelijke en waterschapsbeleid schrijft voor dat er altijd eerst gekeken moet worden of het afstromend hemelwater zo veel als mogelijk ter plaatse gefiltreerd kan worden. Het aanleggen van de voorgenomen zaksloot voldoet hieraan. Echter uitgaande van het feit dat het afstromend hemelwater van de terreinverharding ter plaatse afstroomt en het hemelwater van het dakoppervlak opgevangen wordt in de zaksloot, zou volgens het waterschapsbeleid $780 \text{ m}^3 \times 0,07 = 58 \text{ m}^3$ bij een maximale bui $T=100$ in de zaksloot opgevangen moeten kunnen worden. Op deze wijze kan deze ontwikkeling waterneutraal gebouwd worden zonder af te wentelen op de omgeving. Voor het aanleggen van de zaksloot, indien deze niet in verbinding wordt gebracht met het bestaande oppervlaktewatersysteem, is geen vergunning van het Waterschap nodig.
- Verbeelding: het Waterschap geeft aan dat op de website van ruimtelijkeplannen.nl de ontwikkeling op een verkeerde geprojecteerd staat op de topografische ondergrond.
- Het Waterschap geeft op basis van het voorontwerp bestemmingsplan onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op:
 - o Het aanpassen van de toelichting
 - o Aanpassen van de verbeelding

Beantwoording

- Het beleidskader in de toelichting wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
- In overleg met het waterschap is afgesproken een zaksloot te realiseren met een capaciteit van 35 m³. Deze sloot zal worden aangelegd aan de achterzijde van de percelen over een lengte van 40 m.
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit hersteld.

- Zowel de toelichting als de verbeelding wordt aangepast, waarmee ervan wordt uitgegaan dat het Waterschap instemt met het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

- *In de toelichting wordt het onderdeel waterschap beleid en beleid gemeente aangepast. Tevens is bijlage 4 waarop de locatie van de zaksloot is ingetekend aangepast.*

De volgende instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan:

- A. Gasunie**
- B. Rijkswaterstaat Zuid Nederland**
- C. Brandweer Midden- en West-Brabant**