

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

Zienswijze ontwerp 'Wijzigingsplan Maalbergenstraat 15'

Geacht college,

Het ontwerp 'Wijzigingsplan Maalbergenstraat 15' ligt tot en met 21 januari 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Wijzigingsplan Maalbergenstraat 15 voorziet in het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen bij een bestaand boomteeltbedrijf in het gemengd landelijk gebied van Zundert.

Vooroverleg

Bij brief van 5 augustus 2019 kenmerk C2249541/4562673, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

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

15 januari 2020

Ons kenmerk

C2256840/4638821

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Uitbreiding van het boomteeltbedrijf aan de Maalbergenstraat 15 met 1,4 ha permanente teeltondersteunende voorzieningen is mogelijk op grond van artikel 3.54 van de interim-omgevingsverordening (IOV). In casu is echter alleen de uitbreiding op de verbeelding opgenomen en is het huidige agrarisch bouwperceel daarbuiten gelaten. Hoewel dat niet zal zijn beoogd, is nu sprake van nieuwvestiging (van de beoogde permanente teeltondersteunende voorzieningen), hetgeen strijdig is met de IOV. Wij verzoeken u bij de vaststelling te komen één aaneengesloten bouwperceel waarin zowel het huidige bouwperceel als een differentiatievlak waarop de uitbreiding met permanente teeltondersteunende voorzieningen is opgenomen.

Datum

15 januari 2020

Ons kenmerk

C2256840/4638821

In de vooroverlegreactie is opgemerkt dat wij ervanuit gaan dat het zandpad wat tussen het huidige bouwperceel en de beoogde uitbreiding ligt zal zijn aangekocht voor de vaststelling van het wijzigingsplan. Voor de goede orde herhalen wij deze opmerking.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Over de wijze waarop daar invulling aan wordt gegeven hebben wij met de gemeenten afspraken gemaakt. Daarbij hanteren we drie categorieën.

De gemeente heeft een berekening gemaakt op basis categorie 3 van het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering. Daarbij is een richtbedrag van 10 euro per m² gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen.

De gemeente geeft daarbij aan dat "de normbedragen voor agrarische grond 5,50 euro per m² is. De waarde van agrarisch bouwvlak bedraagt 25 euro per m². Voor teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van containervelden wordt een bedrag van € 10,- per m² gehanteerd. Dit bedrag wordt bij de buurgemeente als normbedrag gehanteerd voor teeltondersteunende voorzieningen. Dit bedrag is overgenomen".

Met uw gemeente hebben we op ambtelijk niveau enkele keren gesproken over de te hanteren bedragen. Gelet op het feit dat Zundert een sterke boomteeltsector heeft, kunnen de bedragen verschillen met de buurgemeenten. In een overleg in 2018 is besproken dat de bestemmingswaarde van teeltondersteunende voorzieningen in zijn algemeenheid ongeveer het midden houdt tussen agrarisch onbebouwd en agrarisch bouwvlak. Dat zou voor Zundert (€ 5,50 – € 25) ongeveer uit komen op ongeveer 15 euro per m². Wanneer er een gegronde reden is andere of lagere bedragen te hanteren dan zal dit onderbouwd moeten worden.

In dit plan is de lagere waarde voor de teeltondersteunende voorzieningen niet nader onderbouwd, behalve een verwijzing naar de buurgemeente. In casu zijn

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van 3 meter mogelijk. De kwaliteitsverbetering zou daar op moeten worden afgestemd.

Wij merken op dat in de plantoelichting nog wordt uitgegaan van de Verordening Ruimte. Sinds 5 november 2019 geldt echter de interim-omgevingsverordening. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Wij verzoeken u ten aanzien van de kwaliteitsverbetering met ons in overleg te treden voorafgaande aan de vaststelling van het wijzigingsplan.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan 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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

15 januari 2020

Ons kenmerk

C2256840/4638821