

Zeeland, 8 juli 2019
Verzonden: 8 juli 2019
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2019-0027
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Udenseweg 43, 45 en 47 in Zeeland



Aan: Buro Stedenbouw BV
Huismanstraat 6
6851 GT HUISSEN

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 februari 2019 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor het vestigen van een bedrijf in de evenementen logistiek en opslag ten behoeve daarvan. En het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Beide aan het adres Udenseweg 43, 45 en 47 in Zeeland. Dit verzoek heeft u ingediend namens Speed 1971 BV.

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder lichten wij onze overwegingen en de voorwaarden nader toe.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op de gronden rust de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "touringcarbedrijf" en ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Uw plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat ter plaatse enkel en touringcarbedrijf is toegestaan en alleen bedrijfswoningen.

Wel is op 4 september 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het opslaan van goederen. Dit voor een periode van 2 jaar.

Wijziging bestemmingsplan

Om medewerking te kunnen verlenen aan uw plannen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gezien het bedrijfstype in relatie tot het reeds toegestane bedrijf en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het veranderen van bedrijfswoningen in burgerwoningen zien wij voldoende redenen om in principe positief te staan tegenover een wijziging van het bestemmingsplan. Wel verbinden wij hieraan verschillende voorwaarden. Die lichten wij hieronder toe.

1. Voorwaarden tijdelijke vergunning.

De voorwaarden zoals genoemd in de tijdelijke vergunning zijn onverkort van toepassing en moeten verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Bijlagen: Factuur
In afschrift aan: M. van Berkel / Financiën
Beh. ambtenaar: A.M. Dunlop

2. *Specifieke bestemming gericht op deze bedrijvigheid.*

In het bestemmingsplan moet een op deze bedrijvigheid gerichte aanduiding/bestemming komen. Waarbij de maximale bedrijfsactiviteiten en bedrijfstype goed is vastgelegd. Dit volgt uit de eisen van de verordening ruimte van de provincie.

3. *Maximaal één bedrijf met een milieucategorie van niet meer dan 3.*

Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid kan alleen medewerking worden verleend aan één bedrijf ter plaatse. Waarbij op basis van de verordening ruimte de maximale milieucategorie 3 bedraagt. Dit moet als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen en ook als zodanig worden uitgevoerd.

4. *Voldoende landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.*

Door u is een landschappelijke inpassing ingediend. Die is door ons bekeken en gebleken is dat de inpassing nog niet voldoende is uitgewerkt om een oordeel te geven. Onderstaand de opmerkingen over de inpassing.

- Aan de zijde van de Udenseweg moet de haag achter het hekwerk op eigen grond komen te staan.
- Bij het omzetten van Udenseweg 47 naar burgerwoning lijkt het logisch om de haag die als begrenzing om deze tuin komt te staan aan de zijde van de parkeerplaats recht te trekken. Dan blijft er aan de voorzijde een hoek over die als inpassing van de parkeerplaats gebruikt kan worden met een blokbeplanting met een boom er in.
- In de huidige situatie staan er in het verharde gedeelte aan de voorzijde ook obstakels in de verharding (hekwerk halverwege). Waarom kunnen er op deze plek dan niet enkele bomen in een lage haag komen?
- Hagen om tuinen woningen zijn prima.
- De achterzijde vereist inpassing. Dit kan niet in de gemeentelijke berm van de Brand. Deze berm is te smal voor beplanting anders dan laanbomen, er is uitwijkruimte nodig voor het verkeer, er liggen kabels en leidingen en bovendien moet inpassing van een initiatief uiteraard sowieso op eigen grond plaatsvinden. Er is nog een strook van 3m tussen de huidige verharding aan de achterzijde en de erfgrans, dan lijkt er ook ruimte voor een knipheg (heg die jaarlijks geknipt moet worden) en enkele bomen ondanks een beveiligd hekwerk?

Landschappelijke inpassing omgeving:

Er is sprake van een substantiële toevoeging die ook passend is. Wel geheel op eigen grond, dus niet op de erfgrans. Dit moet duidelijk zijn in het beplantingsplan zodat dit ook geborgd kan worden. Eerste toetsing is positief.

Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen (MKM's):

Het feit dat de milieucategorie verlaagd wordt kunnen wij aanmerken als 1 MKM, mits dit gepaard gaat met een 'forse' 2e MKM. Een concreet aangepast voorstel ten aanzien van een 2^e MKM (zonnepanelen en/of warmtepomp) zie wij graag tegemoet zodat dit ook in het te nemen besluit voldoende kan worden geborgd. Zo ook zal het verlagen van de milieucategorie afdoende gemotiveerd en geborgd worden.

Het overlegde landschapsplan dient nader aangepast/gewijzigd te worden. In dit kader wordt opgemerkt dat het plan allerlei voorstellen (o.a. pag 7 en 8) bevat. Duidelijk is dat dit in de nog te doorlopen procedure concreet moet worden gemaakt en volledig moet worden uitgewerkt. Pas dan kan een definitief oordeel worden gegeven over de landschappelijke inpassing.

5. *De burgerwoning moet milieutechnisch inpasbaar zijn.*

Een burgerwoning heeft een ander beschermingsniveau dan een bedrijfswoning. U dient daarom in voldoende mate te onderzoeken of de burgerwoning wel inpasbaar is op deze locatie en ook of deze burgerwoning uw eigen bedrijfsactiviteiten niet belemmert. Tevens zal hierbij ook moeten worden gekeken naar de geluidsoverlast vanuit de Bergmaas.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) tot gevolg hebben. Die schade moet op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarom zullen wij, voordat een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, met u afspraken maken over de planschade. In het kader van de eerdere tijdelijke ontheffing is reeds een planschade overeenkomst opgesteld. Maar omdat er nu sprake is van een nieuw bestemmingsplan zal een herziene planschadeovereenkomst moeten worden aangegaan.

Volgende stappen

Door u dient een voorontwerp bestemmingsplan te worden aangeleverd. Wanneer dit is ingediend zullen wij dit inhoudelijk toetsen en in overleg met u de vervolgstappen nemen.

Wij adviseren u ook om het nieuwe bestemmingsplan en de verdere activiteiten tijdig te bespreken met de directe omgeving en overige belanghebbenden. Dit kan zienswijzen of een beroepsprocedure voorkomen.

Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat een bestemmingsplan daadwerkelijk wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag om een nieuw bestemmingsplan verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag indienen.

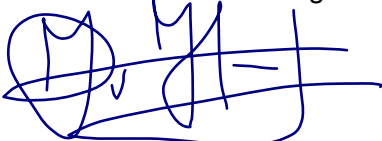
Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 403,20 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer A.M. Dunlop. U kunt hem bereiken op telefoonnummer 0486-458158 of via e-mailadres alexander.dunlop@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ruimte,



J.J.P.M. van Hout a.i.