

B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	- 3 JULI 2013	
No.	Afd. <i>GRB</i>	
B.	S.	W. <i>BI</i>

*Copie RO
JZ*

Gemeenteraad van Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

13ink01681



VERZONDEN 02 JULI 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 - Wildertsebaan ong'.

Datum

1 juli 2013

Ons kenmerk

C2120768/3434506

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bcoolen@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 - Wildertsebaan ong' ligt met ingang van 28 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de verplaatsing van een melkrundveehouderij uit de kern van Ulicoten (Dorpsstraat 38) naar een nieuwe locatie (agrarisch gebied) in het buitengebied aan de Wildertsebaan, ten zuiden van Ulicoten. Op het beoogde perceel wordt een agrarisch bouwblok gelegd van 1,5 hectare, inclusief een bedrijfswoning. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer.

Vooroverleg

Bij brief van 18 september 2012, kenmerk C2085670, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



getreden. Provinciale Staten hebben voorts op 17 mei 2013 de 'Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij' vastgesteld. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Datum

1 juli 2013

Ons kenmerk

C2120768/3434506

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat (op onderdelen) het ontwerp in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Nieuwvestiging in agrarisch gebied (hoofdstuk 8 Verordening)

In artikel 8.3, lid 5 en 6 van de Verordening is bepaald dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf alleen mogelijk is indien sprake is van een groot openbaar belang. Daarbij dient te zijn verzekerd dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven en dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken. In het kader van het vooroverleg hebben wij opgemerkt dat het bij een groot openbaar belang om méér dient te gaan dan het oplossen van een milieu-hygiënisch knelpunt en/of uitbreidingsbehoefte bij een agrarisch bedrijf. Een groot openbaar belang kan zijn gelegen in het rechtstreekse belang van de gemeente om over het perceel te kunnen beschikken voor bijvoorbeeld woningbouw. In de plantoelichting en voorschriften is dit nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de vrijkomende gronden in de kern Ulicoten zijn bestemd voor woningbouw. Dit gegeven, in combinatie met het feit dat er een groot aantal woningen ligt binnen de geurcontour van het bedrijf, en dat geur- en andere overlast met verplaatsing wordt opgeheven, maakt dat wij van mening zijn dat met de verplaatsing een groot openbaar belang als bedoeld in artikel 8.3 lid 5 en 6 Verordening is gemoeid. Wel verwijzen wij naar onze overwegingen hierna met betrekking tot de beoogde woningbouw. Tevens hebben wij in ogenschouw genomen dat het bedrijf verhuist naar een locatie die gunstig ligt ten opzichte van geurgevoelige objecten. Het bedrijf verhuist naar grond die het zelf al in eigendom heeft. In de nabijheid zijn geen bestaande veehouderijlocaties. Verder hebben wij ten aanzien van dit punt overwogen dat mede op ons verzoek een actualisatie heeft plaatsgevonden van het onderzoek naar alternatieve vestigingslocaties. Uit dit onderzoek blijkt dat deze niet voorhanden zijn.

Op grond van artikel 8.3, lid 6 dient bij verplaatsing van een bedrijf vanwege een groot openbaar belang feitelijk, juridisch en planologisch te zijn verzekerd dat het bedrijf op de oorspronkelijke locatie verdwijnt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch wegbestemmen van het agrarisch bedrijf op de locatie aan de Dorpsstraat 38. Wij verzoeken u er (bijvoorbeeld door middel van een sloopovereenkomst) ook voor te zorgen dat het bedrijf op deze locatie feitelijk verdwijnt.

Datum

1 juli 2013

Ons kenmerk

C2120768/3434506

Kwaliteitsverbetering

Op grond van artikel 2.2. Verordening dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te worden voorzien in een verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan voorziet hierin door middel van een landschappelijke inpassing met houtsingels, een amfibieënpoel, een extra poel aangrenzend aan een ecologische verbindingzone en een afdracht aan het gemeente groenfonds. De benodigde kwaliteitsverbetering heeft een waarde van 57.000 euro. Wij verzoeken u de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering en de afdracht in het groenfonds vast te leggen in een overeenkomst teneinde te voldoen aan artikel 2.2. Verordening.

Nieuwbouw van woningen

Op de vrijkomende locatie wordt door middel van de bestemming woongebied – uit te werken voorzien in maximaal 15 nieuwe woningen. Dit plan maakt echter geen onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De regionale woningbouwafspraken biedt voor Baarle-Nassau nog maar beperkte ruimte om harde plancapaciteit aan te maken. Uitsluitend woningen in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte kavels kunnen buiten de regionale woningbouwafspraken worden gerealiseerd. Uit de plantoelichting blijkt niet dat het gaat om ruimte-voor-ruimte-woningen.

In dit plan wordt niet gerefereerd aan de regionale afspraken en het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarbij komt dat er nog twee andere plannen voor de kern Ulicoten op het gemeentelijke programma staan met in totaal 30 woningen. De onderbouwing over de behoefte, prognose, woningbouwprogramma en regionale woningbouwafspraken wordt gemist. Het bestemmingsplan is op dit punt strijdig is met de regionale woningbouwafspraken conform artikel 12.4 e.v. Verordening. Wij adviseren u over dit punt voor de vaststelling van het bestemmingsplan in overleg te treden met onze Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en handhaving.

Noodzaak bebouwing

Het bouwblok op de nieuwe locatie aan de Wildertsebaan heeft een omvang van 1,5 ha. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het bedrijf uitgebreid. Op grond van artikel 8.3. dient de noodzaak voor de uitbreiding in de plantoelichting te worden onderbouwd. In het advies over het voorontwerp-bestemmingsplan hebben wij reeds verzocht om een AAB-advies aan te vragen omtrent de noodzaak van de beoogde bebouwing. Dit advies ontbreekt echter waarmee het plan op dit onderdeel strijdig is met artikel 8.3. Verordening. Wij verzoeken u de AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) tevens om advies te vragen over de vraag in hoeverre sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bedrijf is, gezien de hoeveelheid grond en de gewenste dieraantallen mogelijk niet volledig grondgebonden.

Splitsing

Artikel 3.5.2. van de planvoorschriften maakt splitsing van de bedrijfswoning mogelijk. Wij merken op dat splitsing uitsluitend is toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mits de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wij achten het niet aannemelijk dat bij nieuwbouw sprake is van cultuur-*historisch* waardevolle bebouwing. Wij verzoeken u daarom de bepaling in artikel 3.5.2. van de planvoorschriften te schrappen teneinde het plan in overeenstemming te brengen met artikel 11.1 lid 3b Verordening.

Datum

1 juli 2013

Ons kenmerk

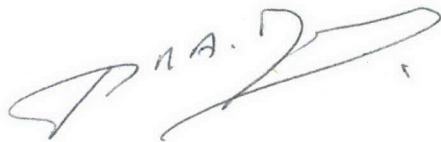
C2120768/3434506

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de Afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.