

Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Hulteneindsestraat 15, 15a, 17 en 19, Hulten

Inleiding en procedure:

In april 2018 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen over de beëindiging van een intensieve veehouderij aan de Hulteneindsestraat 15, 15a, 17 en 19 te Hulten. Er worden ca. 4700 m² aan stallen gesaneerd en fosfaatrechten ingeleverd. In ruil daarvoor mogen elders in Noord Brabant woningen worden gerealiseerd. Drie van de vier bedrijfswoningen worden herbestemd naar Wonen en ter plaats van nummer 19 wordt het akkerbouwbedrijf (nu een ondergeschikte nevenactiviteit van de intensieve veehouderij, voortgezet als een agrarische bestemming, specifiek akkerbouw. Er ontstaat zo in de nieuwe situatie één agrarisch perceel en drie percelen met een bestemming Wonen. Het resterende vrijkomende agrarisch gebied krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Op deze wijze wordt ook de karakteristieke openheid van het landschap hersteld. Tevens levert de sanering milieuwinst op. De Tilburgse woonwijk De Reeshof ligt op ca. 300 meter afstand.

Op 2 oktober 2018 heeft het college van B&W besloten het voorontwerp bestemmingsplan Hulteneindsestraat 15, 15a, 17 en 19 vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. Van 16 oktober t/m 27 november 2018 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is het plan voor vooroverleg toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. In totaal zijn er drie reacties ontvangen en deze worden in bijgaande nota behandeld en van een reactie voorzien. Tevens wordt in de nota beschreven in hoeverre de reacties leiden tot aanpassingen van de toelichting, regels en de verbeelding. Deze worden dan verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Ontvangen zijn de volgende individuele reacties:

- a. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, ontvangen d.d. 22 oktober 2018 (18ink63598)
- b. Vooroverlegreactie provincie Noord Brabant, ontvangen d.d. 25 oktober 2018 (18ink63888)
- c. Inspraakreactie van 'inspreker A', ontvangen d.d. 22 november 2018 (18ink67138).

Alle ontvangen reacties zijn ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en daarmee ontvankelijk. De weergave van de reacties in deze nota betreft een samenvatting, maar inhoudelijk is de gehele reactie meegenomen.



Overzicht ontvangen reacties en beantwoording

1. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing ontwerpbestemmingsplan
Het waterschap geeft een positief wateradvies. Zij verwijzen daarnaast dat voor het uitvoeren van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de geldende gebods- of verbodsbepalingen uit de Keur.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.	N.v.t.

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreactie provincie Noord Brabant

In haar reactie wijst de provincie erop dat, doordat de rechten uit de betreffende locaties elders worden ingezet, het van belang is dat de herbestemming van de locatie plaatsvindt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.7., lid 2, sub h. De provinciale reactie is op dit kader gebaseerd.

Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing ontwerpbestemmingsplan
1. <i>Inzet sloop en overige rechten betreffende locaties in kader van Ruimte voor Ruimte (RvR)</i> In de verbeelding en de voorschriften dient aangegeven te worden dat:	In de regels zullen de gevraagde aanpassingen opgenomen worden om te borgen dat sloop plaatsvindt en dat hervestiging van een veehouderij wordt uitgesloten.	<i>Aanpassing regels als volgt:</i> Artikel 1, onder 1.61 → toevoeging van begrip veehouderij Artikel 3.4.b → bepaling opgenomen dat hervestiging van een veehouderij niet is



<ul style="list-style-type: none"> - betreffende locaties duurzaam worden ingezet als slooplocatie in het kader van RvR; - de hervestiging van een veehouderij, in welke vorm dan ook, in de toekomst uitgesloten is; en - dat expliciet wordt bepaald dat er geen (extra) bedrijfsgebouwen voor welke functie dan ook mag worden opgericht/ toegevoegd. <p>De planvoorschriften moeten daarop aangevuld worden</p>		<p>toegestaan Artikel 3.5.1. → de wijzigingsbevoegdheid beperkt zich tot de volfuncties ‘Wonen/ hobbyboer’. Artikel 3.2.a → bestaande bebouwing is maximaal toegestane bebouwing</p>
<p><i>2. Borging sloop</i> De provincie verzoekt ter borging van de sloop van alle overtollige bebouwing dat er in het juridisch plan een voorwaardelijke gebruiksbepaling wordt opgenomen om deze sloop te garanderen voor de locaties.</p>	<p>In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de sloop te garanderen</p>	<p>In de planregels is in artikel 8.4.1. een voorwaardelijke verplichting toegevoegd m.b.t. sloop van de stallen.</p>
<p><i>3. Resterend akkerbouwbedrijf</i> In verband met het afsplitsen van de bedrijfswoning van het resterende akkerbouwbedrijf, dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.7., lid 2, sub h in het juridisch plan te worden uitgesloten dat een andere dan een woonbestemming ter plaatse (naar de toekomst toe) duurzaam wordt uitgesloten.</p>	<p>Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de planregels als volfunctie slechts de bestemming Wonen/ hobbyboer mogelijk gemaakt en geen andere functie.</p>	<p>In de planregels wordt dit geborgd via het aanpassen van artikel 3.5.1.</p>
<p><i>4. Kwaliteitsverbetering van het landschap</i></p>	<p>Na afstemming en overleg met de planoloog van</p>	<p>De toelichting is aangepast bij hoofdstuk 2.2.4.</p>



<p>De voorgestane ontwikkeling moet tegelijkertijd gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 Verordening ruimte (Vr) en vastgelegd in het document 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.</p> <p>In de plantoelichting wordt ten onrechte aangegeven dat de ontwikkeling valt onder categorie 1, zodat geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Het plan is wat dat betreft niet in overeenstemming met de Vr en het verzoek is de voorgestane ontwikkelingen gelijktijdig te voorzien van een kwaliteitsverbetering van het landschap en dit nader te onderbouwen.</p>	<p>de provincie is de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering aangepast en heeft dit geleid tot aanpassingen van zowel de toelichting, de regels als ook de verbeelding. Eveneens is een bestemming Groen toegevoegd in de regels en op de verbeelding.</p>	<p>1, 2.2.4.2, 6.4.2, 3.2.1 en 3.2.2.3, incl. toevoegen afbeelding landschappelijke inpassing.</p> <p>Tevens is in de regels en op de verbeelding een bestemming 'Groen' (artikel 4) toegevoegd.</p>
--	---	--

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betreft vooral het aanscherpen van de motivering in relatie tot de Verordening Ruimte voor wat betreft het onderdeel kwaliteitsverbetering, borging sloop en voorkomen nieuwe veehouderij. Verder zijn ook de regels en de verbeelding aangepast conform de vooroverlegreactie van de provincie.

3. Inspraakreactie van 'inspreker A'

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing ontwerpbestemmingsplan
<p>De te saneren veehouderij betreft een duurzame locatie voor de veehouderij die behouden moeten blijven.</p>	<p>Op basis van de beschikbare informatie delen wij niet de reactie van inspreker dat er hier sprake zou zijn van een duurzame veehouderij locatie. Er wordt daarnaast door inspreker ook niet aangetoond dat er</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2.1.5. nader onderbouwd dat het geen duurzame veehouderij locatie betreft.</p>



	<p>hier sprake is van een duurzame veehouderijlocatie.</p> <p>Daarnaast is de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse een passende ontwikkeling. Juist ook vanwege de ligging op het grensvlak van de gebiedsaanduidingen 'agrarischem balansgebied' en 'agrarischem verbredingsgebied' is de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In de toelichting worden de argumenten dat het geen duurzame veehouderijlocatie betreft verder onderbouwd.</p>	
<p>Sanering van het bedrijf is in strijd met artikel 7 van de Verordening ruimte Sanering van het bedrijf draagt niet bij aan de agrarische economie en daarom niet toelaatbaar.</p>	<p><i>Verordening ruimte</i> Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd Landelijk gebied'. Deze structuur is ook verankerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Voor wat deze structuur geldt als uitgangspunten een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie en krijgt de gemeente beleidsvrijheid om aan te geven in welke gebieden het een of het ander prevaleert. Daarmee krijgen gemeenten van de provincie beleidsruimte om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.1.2 en 3.2.2.2. nader onderbouwd dat de ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie en de Verordening.</p>



	<p>die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Niet duurzame locaties voor de veehouderij kunnen binnen deze aanduiding worden gesaneerd.</p>	
<p>Op basis van het bestemmingsplan geldt recht en plicht van een zorgvuldige belangenafweging. De toekomstvisie 2025 stelt volgens indiener dat een hoge landschappelijke kwaliteit gebaat is bij vitale agrarische bedrijvigheid. Uit de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan is onvoldoende helder waarom ter plaatse wordt afgezien van een agrarische functie, anders dan de kwaliteitsverbetering van het landschap.</p>	<p>Wij onderschrijven de visie van de inspreker dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing via het voorontwerp bestemmingsplan was onvoldoende gemotiveerd deze motivering is in het ontwerpplan verder aangescherpt.</p> <p>Ook als gevolg van de herbestemming blijft zowel het achterliggende agrarische gebied en het agrarisch bouwvlak nog agrarisch in gebruik ten dienste van de grondgebonden landbouw. Dit is passend binnen de kaders van het bestemmingsplan en het provinciale beleid.</p> <p>Er is door inspreker niet aangetoond dat hier sprake is van een duurzame veehouderijlocatie. Verder is de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf een passende ontwikkeling. Vanwege de ligging op het grensvlak van beide gebiedsaanduidingen is de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>In de toelichting is onder hoofdstuk 2.1.5. en 3.2.1. de motivatie voor de voorgenomen bestemmingswijziging verder onderbouwd.</p>



<p>Sanering van het bedrijf vindt geen grondslag in het landschapsontwikkelingsplan (hierna te noemen: LOP).</p>	<p>Het LOP heeft slechts betrekking op de kwaliteiten van het landschap en de ambitie om deze waar mogelijk te versterken. In het LOP wordt inderdaad een grote meerwaarde toegekend aan de openheid van het gebied.</p> <p>De landschappelijke waarde van het plangebied en de omgeving is vertaald in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1. De beoogde herbestemming draagt bij aan het versterken van deze landschappelijke waarde.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van de toelichting, regels en verbeelding.</p>
<p>Het te saneren bedrijf is een toplocatie voor de veehouderij en dient behouden te blijven.</p>	<p>De indiener levert geen inhoudelijke argumentatie dat hier sprake zou zijn van een toplocatie voor de veehouderij. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het, in tegenstelling tot wat inspreker stelt, geen duurzame locatie voor de veehouderij. Daarnaast heeft de provincie op basis van vooroverleg nadrukkelijk gevraagd om in de regels op te nemen dat een hervestiging van een veehouderij in de toekomst ter plaatse wordt uitgesloten en verzocht om de planregels daarop aan te passen.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2.1.5. nader onderbouwd dat het geen duurzame veehouderij locatie betreft.</p>
<p>Niet is aangetoond dat voldaan wordt aan de regeling Ruimte voor Ruimte uit de Verordening ruimte.</p>	<p>Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om een passende andere herbestemming op een slooplocatie in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling te borgen.</p> <p>De bouwtitels Ruimte voor Ruimte kunnen worden</p>	<p>In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor sloop toegevoegd in artikel 8.4.1.</p>



	<p>verkocht na bewijs van sloop, sanering en doorhaling milieurechten. Dan dient ook te zijn aangetoond dat aan de voorwaarden voor deelname is voldaan.</p> <p>In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor sloop toegevoegd om de sloop te borgen.</p>	
<p>Het plan is vanuit financiële redenen in procedure gebracht en dient geen ander doel dan het ten gelde maken van de locatie.</p>	<p>Deze opmerking is ruimtelijk niet relevant.</p> <p>De regeling Ruimte voor Ruimte wordt toegepast wanneer geen andere instrumenten voorhanden zijn. Met deze regeling kunnen niet duurzame locaties op een financieel verantwoorde manier gesloopt worden. De ontwikkeling leidt tot milieuwinst en kwaliteitsverbetering.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van de toelichting, regels en verbeelding.</p>

Conclusie: De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting waarin beter onderbouwd wordt dat er geen sprake is van een duurzame veehouderijlocatie.

4. Ambtshalve wijzigingen:

In artikel 9.2.1. is het begrip 'nevenfunctie' gewijzigd in 'nevenactiviteit' zodat desbetreffende begrip in overeenstemming is met zoals opgenomen in artikel 1.46 in de opsomming met begrippen.

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling

29 januari 2019

