

Nota van zienswijzen

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. Ter plaatse worden drie van de vier bedrijfswoningen herbestemd naar Wonen en ter plaatse 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 grondgebonden agrarisch bouwvlak en drie percelen met een bestemming Wonen. Het resterende vrijkomende agrarisch gebied krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Op deze wijze wordt ook de karakteristieke openheid van het landschap versterkt. Tevens levert de sanering milieuwinst op.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 16 oktober t/m 27 november 2018 ter inzage gelegen en dit heeft geleid tot drie reacties en deze zijn in de Nota van inspraak en vooroverleg verwerkt. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 februari tot en met 27 maart 2019 ter visie gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ontvangen welke in deze nota behandeld worden en van een reactie door de gemeenteraad worden voorzien. In de nota wordt ook beschreven in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassingen van de toelichting, regels en de verbeelding.

Tot slot worden er in deze nota nog aan aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met als voornaamste doel om de juridische borging te verbeteren ten opzichte van het ontwerpplan.



Deel 1: zienswijzen

De navolgende zienswijzen zijn ontvangen:

- a. Zienswijze Gasunie, ontvangen d.d. 22 februari 2019 (19ink53012)
- b. Zienswijze provincie Noord Brabant, ontvangen d.d. 13 maart 2019 (19ink53202)
- c. Zienswijze 'indiener A', ontvangen d.d. 26 maart 2019 (19ink54424)

Alle ontvangen zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en daarmee ontvankelijk. De weergave van de inhoud van de zienswijzen in deze nota betreft een samenvatting, maar bij de inhoudelijke beoordeling is de gehele zienswijze meegenomen.

Overzicht ontvangen zienswijzen en beantwoording

1. Zienswijze Gasunie (19ink53012)

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De Gasunie geeft aan dat in het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de hoofdtransportleiding aardgas. De leiding is net buiten het plangebied gelegen, maar het plangebied valt wel binnen de invloedssfeer.	Vanwege de ligging buiten het plangebied is hieraan inderdaad geen aandacht besteed. We onderschrijven dat de invloedssfeer van de betreffende leiding tot in het plangebied leidt en zullen conform het verzoek van de Gasunie dit aspect in de onderbouwing meenemen.	Ja, hoofdstuk 4.7 van de toelichting (externe veiligheid) wordt aangepast.

Conclusie: De zienswijze leidt ertoe dat hoofdstuk 4.7. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Zienswijze provincie Noord Brabant (19ink53202)

In haar zienswijze heeft de provincie de volgende opmerkingen op basis van artikel 3.2. van Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna te noemen: VrNB). De provinciale reactie is op dit kader gebaseerd.

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1. <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i></p> <p>a) De provincie constateert dat het plan op dit onderdeel genoegzaam is aangevuld. Wel ontbreekt er ter borging van de uitvoering en instandhoudingsplicht een voorwaardelijke gebruiksbeplanning in de planregels gekoppeld aan het landschappelijke inrichtingsplan in bijlage 2.</p>	<p>Wij onderschrijven dat via een toevoeging van de voorwaardelijke verplichting de uitvoering en instandhouding beter geborgd kan worden.</p> <p>Tevens geven wij de bestemming Groen de nader aanduiding landschappelijke inpassing om daarmee de koppeling met artikel 3.2. van de Verordening Ruimte nog nadrukkelijker te maken.</p>	Ja, toevoeging gebruiksregel via artikel 9.1. en aanpassing van artikel 4.1. sub b



Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>De provincie verzoekt dit toe te voegen aan de planregels;</p> <p>b) De provincie verzoekt bijlage 2 toe te voegen aan de bestemmingsbeschrijving in artikel 4.1. sub b van de planregels</p>		
<p>2. <i>Resterend akkerbouwbedrijf</i></p> <p>Er wordt geconstateerd dat artikel 3.2. van de planschriften is aangepast doch dat in de tabel onder lid d van het voorschrift nog steeds de mogelijkheid is opgenomen om 0,5 hectare teeltondersteunende kassen binnen het bouwvlak op te richten. Dit is verwarrend omdat gezien de hoofdregel dat uitsluitend bestaande gebouwen maximaal toelaatbaar zijn.</p>	<p>Wij onderschrijven dat deze regel in lid d tot verwarring kan leiden en verwijderen de mogelijkheid om deze bebouwing op te richten. verwijderen.</p>	<p>Ja, aanpassing artikel 3.2. lid d</p>

Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan waarmee vooral naleving van artikel 3.2 van de VrNB via een voorwaardelijke verplichting extra geborgd wordt.

3. Zienswijze van 'indiener A' (19ink54424)

Algemeen: Indiener is van mening dat de gemeente in de fase van voorontwerp naar ontwerp nog steeds onvoldoende heeft gemotiveerd dat het hier een niet duurzame veehouderij locatie betreft.

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>1) Indiener wenst dat zijn inspraakreactie van 22 november 2018 in kader van deze zienswijze geheel als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.</p>	<p>Dan beschouwen wij op dit onderdeel de beantwoording zoals weergegeven in de Nota van inspraak en vooroverleg (vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2019) als herhaald en ingelast. Wij wensen hier verder niets aan toe te voegen.</p>	<p>Nee</p>
<p>2) De onderhavige locatie voldoet aan de omschrijving van een duurzame locatie intensieve veehouderij zoals genoemd in de 'Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij van de Provincie Noord Brabant'</p>	<p>Betreffende handleiding waar indiener op doelt dateert van circa 2003. Deze handleiding maakt geen onderdeel uit van het huidige provinciale beleid zoals vastgelegd in de huidige VrNB. Deze laatste vormt voor ons het toetsingskader.</p>	<p>Nee</p>



Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
3) Op basis van de verkoopomschrijving van de locatie zijn er nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de onderhavige locatie	Voor de gemeente is een verkoopomschrijving van betreffende locatie geen ruimtelijke afwegingsgrond. De gemeente beoordeeld of een verzoek om een bestemmingsplanherziening ruimtelijk aanvaardbaar is. Bij dit verzoek hebben wij geoordeeld dat daarvan sprake is.	Nee
4) Voor de nieuw te bestemmen burgerwoningen kan er geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er is onvoldoende onderbouwd dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.	In de toelichting is ter plaatse van hoofdstuk 4.1. op voldoende wijze onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden. Indiener geeft geen argumenten in zijn zienswijze die het tegendeel zouden bewijzen.	Nee
5) De aanvraag voldoet niet aan artikel 6.8 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.	De gemeente interpreteert dat indiener doelt op artikel 7.8 van de Verordening aangezien artikel 7 van toepassing is op Gemengd Landelijk Gebied en daarvan is hier sprake. De gemeente is van mening dat betreffende artikel niet van toepassing is omdat er ter plaatse geen nieuwe ruimte voor ruimte kavels gerealiseerd gaan worden. Om deze reden komen wij niet toe aan de inhoudelijke toetsing van hetgeen indiener beweert.	Nee
6) Indiener is van mening dat de beoogde milieuwinst relatief is blijkens de verleende omgevingsvergunning.	De voorgenomen sanering leidt tot het inleveren van een forse hoeveelheid fosfaatrechten gekoppeld aan het huidige aantal vergunde dieren. Daarmee ontstaat in de nieuwe situatie milieuwinst ten opzichte van de huidige situatie.	Nee
7) Er is onvoldoende gemotiveerd dat er sprake is van kwaliteitswinst zoals voorgeschreven in artikel 3.2. van de Verordening Ruimte. Er is eerder sprake van kwaliteitsverlies in plaats van kwaliteitswinst.	Ter plaatse is sprake van de dubbelbestemming Waarde- 1 en dit betekent openheid van het landschap als belangrijke waarde. Door de sloop van de stallen herstelt de openheid fors. De verdere invulling van artikel 3.2. en het onderliggende plan voor landschappelijke inpassing is in goed overleg met de provincie tot stand gekomen.	Nee
8) De 'onverkoopbaarheid' van de locatie is een gevolg van het aanbieden van de locatie Hulteneindsestraat 15, 15a en 17 exclusief nummer 19. Een eventuele koper zou dan een	De 'onverkoopbaarheid' van de locatie is voor de gemeente geen specifieke ruimtelijke afwegingsgrond. Er is geoordeeld dat de gevraagde ontwikkeling ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is.	Nee



Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
milieutechnisch probleem kunnen krijgen omdat er een niet tot de inrichting behorende woning op zeer korte afstand staat.	Een belangrijk argument is verder dat een eventuele verkoop niet het geldende planologische regime wijzigt. Er is nu sprake van twee agrarische bouwvlakken met beiden de nadere aanduiding intensieve veehouderij. Een eventuele koper kan op basis van dit planologische regime en de vigerende omgevingsvergunningen zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse uitoefenen.	
9) Er wordt niet voldaan aan artikel 7.7. lid 5 van de VrNB omdat er in de regels onvoldoende zekerstelling is dat de woningen niet gesplitst zullen worden in meerdere wooneenheden.	In artikel 5.2.c van de planregels is expliciet opgenomen dat splitsing in meerdere wooneenheden niet is toegestaan. Hiermee zijn de regels in overeenstemming met de voorwaarden zoals genoemd in artikel 7.7. lid 5 van de VrNB.	Nee
10) Er kan niet gesteld worden dat er sprake is van voormalige bedrijfswoningen aangezien er op de locatie thans nog sprake is van een inwerking zijnde intensieve veehouderij.	Op basis van de vigerende bestemmingsplanregels is er nog sprake van een intensieve veehouderij ter plaatse. Dit betekent dat, zolang er geen nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, er geen sprake is van voormalige bedrijfswoningen. De onderhavige bestemmingsplanprocedure voorziet in het omzetten van de huidige bestemming naar de nieuwe voorgenomen situatie met de bestemmingen Wonen, Groen-landschappelijke inpassing en Agrarisch (-bouwvlak).	Nee

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deel 2: Ambtshalve wijzigingen

In de fase van ontwerp naar vaststelling van het bestemmingsplan zijn ambtshalve nog de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd met als voornaamste doel om de juridische borging van de bestemmingswijziging nog beter te verankeren.

Huidig	Motivatie aanpassing	Nieuw
Regels en verbeelding: artikel 4 Groen	Via het wijzigen van de naamgeving van desbetreffende artikel naar Groen- landschappelijke inpassing het beter borgen van de relatie met artikel 3.2. van de Verordening Ruimte	Regels en verbeelding: artikel 4 Groen- landschappelijke inpassing



Huidig	Motivatie aanpassing	Nieuw
Regels: sloopverplichting opgenomen onder artikel 8.4.1.	Verbeteren van de juridische borging	Regels: 1) Sloopverplichting wordt opgenomen onder artikel 9, gebruiksregels 2) Sloopverplichting betreft naast slopen bebouwing eveneens sloop van de verharding en andere voorzieningen ten dienste van de veehouderij.

Deel 3: Staat van wijzigingen n.a.v. zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Betreft	Ontwerp bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Aanpassing n.a.v. zienswijze	In hoofdstuk 4.7 is geen aandacht besteed aan de hoofdtransportleiding aardgas welke langs het plangebied loopt.	Toevoeging 4.7.3. met conclusies en aanbevelingen voor wat betreft het onderzoek externe veiligheid inzake de hoofdtransportleiding aardgas.

Regels en verbeelding

Betreft	Ontwerp bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Aanpassing n.a.v. zienswijze	Artikel 3.2. Bouwregels Onder d is als maximum oppervlak opgenomen 0,5 hectare	Artikel 3.2. Bouwregels Onder d is als maximum oppervlak opgenomen - hectare
Ambtshalve aanpassing	Artikel 4 Groen	Naamgeving wijzigt in: Artikel 4 Groen-landschappelijke inpassing Dit wordt eveneens op de verbeelding in de legenda aangepast.
Aanpassing n.a.v. zienswijze	Artikel 4.1. sub b 'landschappelijke inpassing'	Artikel 4.1. sub b 'landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2'
Ambtshalve aanpassing	Artikel 8.4.1. voorwaardelijke verplichting sloop Alle bebouwing die in gebruik is ten behoeve van de veehouderij dient gesloopt te zijn voordat: a. een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Wonen' als reguliere woning in gebruik kan worden genomen	Wordt verplaatst naar artikel 9.2 algemene gebruiksregels en als volgt geformuleerd: 9.1. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Alle bedrijfsgebouwen, erfverharding en bijbehorende voorzieningen, niet zijnde de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, die in gebruik zijn ten behoeve van de veehouderij dient gesloopt te zijn:



Betreft	Ontwerp bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
	b. een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch' als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, in gebruik kan worden genomen	a. binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan b. b. in samenhang met het gestelde onder a dient de erfverharding die gelegen is buiten de bestemming 'Wonen' dan wel het bouwvlak buiten de bestemming 'Agrarisch' te zijn verwijderd.
Ambtshalve aanpassing	-	Toevoeging artikel 9 algemene gebruiksregels. Rest van de artikelnummers 9 t/m 13 wordt doorgenummerd naar 10 t/m 14
Aanpassing n.a.v. zienswijze	-	Toevoeging artikel 9.1. voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 9.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing a. Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels gerealiseerd te zijn. b. De landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden. c. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de aangewezen gronden en bouwwerken binnen de bestemming ' Wonen ' en het bouwvlak binnen de bestemming ' Agrarisch ' is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels overeenkomstig het bepaalde in lid a is gerealiseerd en duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

