

Gemeente Son en Breugel	
NR.	
INGEK. 23 SEP 2013	
AFD.	KOPIE

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



Het college van burgemeester
en wethouders van Son en Breugel
Postbus 8
5690 AA SON

VERZONDEN 20 SEP. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Oolen'

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Oolen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan beoogt realisering van een landgoed met een oppervlakte van 15,3 hectare, ook deels gelegen in gemeente Nuenen. Het voornemen bestaat om drie woningen op te richten en 7,9 hectare nieuwe natuur aan te leggen. Binnen het landgoed zal een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf worden opgenomen. De locatie behoort op grond van de Verordening ruimte 2012, tot 'Groenblauwe mantel'.

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. 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 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013, de wijzigingsverordening Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij, vastgesteld welke op 1 juni 2013 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende

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

rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

Provinciale belangen

In de Vr 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 het plan in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De Vr kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 Vr)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr)

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Vr verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit onder meer dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De planartikelen 3.7.4 en 3.7.5 bevatten een wijzigingsbevoegdheid naar wonen respectievelijk naar inpandige statische opslag. Wij missen in de wijzigingscriteria het voorschrift om de omvang van het agrarisch bouwvlak te verkleinen tot een proportie die past bij een bestemmingsvlak "Wonen", respectievelijk "Wonen" met een aanduiding 'statische opslag'. Indien het bouwvlak niet wordt verkleind tot maximaal 0,5 ha., mede op basis van artikel 11.6, lid 1a Vr, zal een dergelijk groot bestemmingsvlak in onze optiek niet voldoen aan het fenomeen 'passende (her)bestemming'. Aldus bestaat strijdigheid met artikel 2.1 van de Vr.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zekergesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

De planartikelen 3.7.2 en 3.7.3 bevat wijzigingsmogelijkheden voor omschakeling naar en bouwblokvergroting voor een paardenhouderij respectievelijk vormverandering/vergroting van een agrarisch bouwvlak. De vergroting is in beide gevallen toegestaan tot 1,5 hectare waarbij landschappelijke inpassing is vereist. Wij merken op dat gezien de huidige omvang van het grondgebonden agrarisch bouwblok, bij vergroting tot 1,5 hectare meer dan een landschappelijke inpassing aan de orde kan zijn. Wij adviseren als criterium op te nemen dat voorzien dient te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap alsook dat er, gelet op artikel 11.5, 2^e lid onder 'g' Vr, sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Tot slot ontbreekt in planartikel 3.7.2 het criterium dat de noodzaak voor een bouwvlakvergroting moet zijn aangetoond.

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

De planartikelen 3.7.4 en 3.7.5 (zie hiervóór) bevatten een criterium voor landschappelijke inpassing. Wij zijn evenwel van mening dat bij ongewijzigde omvang van het bestemmingsvlak, in het kader van 'kwaliteitsverbetering van het landschap', een dergelijke inpassing tekort kan schieten. In alle afspraken die tot nu zijn gemaakt met gemeenten over kwaliteitsverbetering van het landschap, is deze ontwikkeling toegeschreven aan de zogenaamde categorie 3. Deze categorie houdt in dat een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan op basis van de 'bestemmingswinst'. In dit kader hebben wij er overigens kennis van genomen dat u voornemens bent om aan te sluiten bij de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Wij adviseren de planregels aan te passen.

Thema Water

Ons blijkt dat het plangebied ligt in de boringsvrije zone van een waterwingebied. De Vr bepaalt in artikel 5.5, 4^e lid dat een bestemmingsplan dat in een boringsvrije zone ligt, mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem voor grondwaterwinningen. Deze zone is niet beschermd in het bestemmingsplan. Wij adviseren u om deze zone te verwerken in de regeling van het bestemmingsplan.

Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Hoofdstuk 11 van de Vr stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied.

Planartikel 3.1.2 onder 'e' (nadere detaillering bestemming) maakt in samenhang met planartikel 3.5.2 (omgevingsvergunning biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit) mestverwerking en -vergisting voor derden mogelijk. Wij merken op dat volgens artikel 1.1 'begripsbepalingen' van de Vr bij de nummers 7) 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' en 8) 'agrarisch-verwant bedrijf, mestbewerking niet kan worden geschaard onder de noemer van deze bedrijfstypen. Nu mestbewerking volgens de begripsbepalingen in de Vr nadrukkelijk niet wordt aangemerkt als agrarisch-verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid, zijn de specifieke regels voor die typen bedrijven in

artikel 11.7 Vr niet van toepassing en is de basisregeling in artikel 11.6 Vr bepalend voor de (on)mogelijkheden. Artikel 11.6.1 Vr sluit niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen echter uit in milieucategorie 3 en hoger. Wij adviseren de mogelijkheid voor mestverwerking voor derden uit de planregels te verwijderen.

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

Planartikel 3.3.5 maakt onder voorwaarden herbouw van een bestaande bedrijfswoning mogelijk. Wij missen in de voorwaarden het criterium dat verzekerd is dat overtollige bebouwing (inclusief de huidige woning) wordt gesloopt. Wij verzoeken u dit planartikel in overeenstemming te brengen met artikel 11.1, 3^e lid onder 'a' van de Vr.

Planartikel 3.7.1 regelt de omschakeling naar een intensieve veehouderij. Wij wijzen u er op dat op grond van artikel 11.5 Vr, een dergelijke agrarische bedrijfsvorm is uitgesloten op een landgoed. Wij adviseren deze regeling en alle overige planregelingen die zien op een intensieve veehouderij, uit de planregels te schrappen.

Planartikel 3.7.4, lid e maakt woningsplitsing mogelijk. Op grond van artikel 11.1, lid 3b Vr is splitsing in meerdere woonfuncties alleen toegestaan als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Wij dringen erop aan dit planartikel in overeenstemming te brengen met de Vr.

Landgoed

Wij adviseren het begrip 'landgoed' te definiëren en op te nemen in planartikel 1 'Begrippen'. Ook achten wij het van belang dat het landgoed als geheel wordt beheerd en in stand gehouden. Wij vinden het dan ook noodzakelijk dat de planvorming in de gemeente Nuenen in samenhang met, en parallel lopend aan voorliggende planprocedure, wordt vastgesteld. Wij gaan er van uit dat u met deze gemeente hierover procesafspraken maakt. In een volgende planfase zien wij deze gaarne tegemoet.

Verder komt het de duidelijkheid ten goede om in de plantoelichting aan te geven welke onderdelen van het landgoed tot wiens grondgebied behoort. Tevens merken wij op dat de beoogde boomgaard solitair aan de overzijde van verbindingsweg tussen de kernen Son en Lieshout ligt en behoort tot het grondgebied van de gemeente Nuenen. Wij verzoeken u te verantwoorden in hoeverre er, gelet op de ligging, nog gesproken kan worden van een ruimtelijk-functionele eenheid overeenkomstig artikel 11.5, 1^e lid van de Vr. Tevens achten wij een onderbouwing noodzakelijk dat de boomgaard als nieuwe natuur kan worden gekarakteriseerd.

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

Voorts constateren wij dat een onderzoek naar bodemtechnische aspecten en hydrologische omstandigheden ontbreekt. De realisatiekans van een (natuur)-beheertype is hierdoor niet te voorspellen. Voorts merken wij op dat het 'Inrichtingsplan Landgoed Oolen (december 2011)' een overzicht kent van de diverse onderdelen van de te realiseren natuur met een totaaloppervlak van ruim 9 hectare. In de plantoelichting noemt u evenwel een omvang van 7,9 hectare. Wij vragen u hierin duidelijk te verschaffen en daarnaast alle onderdelen (zoals genoemd in hoofdstuk 3 van voornoemd inrichtingsplan) te voorzien van een oppervlaktemaatvoering.

Daarnaast is voor ons de relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering en het landgoed niet duidelijk. Hierbij is van belang of de natuurweiden al dan niet worden ingezet voor begrazing. Is hiervan sprake dan vragen wij u informatie te verstrekken over het aantal dieren en aan te geven in hoeverre wordt voldaan aan de normering voor 'grootvee-eenheden per hectare' welke geldt voor (de ontwikkeling van) natuurweiden.

Artikel 11.5, 2^e lid onder 'j' van de Vr, bepaalt dat de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd. Dit kan in voorkomende gevallen door enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling. Wij constateren dat een beheerplan is opgesteld maar dat hierin een financiële onderbouwing ontbreekt. Tevens blijkt ons dat natuur en landschapselementen worden gerealiseerd buiten de (provinciale) EHS. Hierdoor komen deze gronden niet in aanmerking voor een beheervergoeding. Gelet op voorgaande overwegingen verzoeken wij u te verantwoorden dat de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.

Wij wijzen u er, wellicht ten overvloede, op dat deze zekerstelling van de aanleg en duurzame instandhouding ook betrekking heeft op de gronden van het landgoed die zijn gelegen in de gemeente Nuenen; deze zekerstelling zou kunnen worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de betrokken partijen.

Tot slot vragen wij u of, en zo ja in welke mate tegemoet wordt gekomen aan het vereiste in artikel 11.5, 2^e lid onder 'h' van de Vr dat sloop van overtollige bebouwing is verzekerd.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Vr op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

19 september 2013

Ons kenmerk

C2124332/3453610

Cluster Ruimte,
namens deze,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.