

Het college van burgemeester
en wethouders van Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA REUSEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Leijenstraat Vooreind'

Datum

7 februari 2018

Ons kenmerk

C2219497/4307678

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. (Frans) Jeths

Telefoon

(073) 680 88 25

Email

fjeths@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Leijenstraat Vooreind'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan ziet op uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf met 2,1 hectare glas tot totaal 4,23 hectare glas op adres Leijenstraat 4 te Reusel. Dit betreft een locatie met de aanduiding 'Maatwerk Glastuinbouw'. De westelijk gelegen Ecologische verbindingszone (hierna: EvZ) is in dit plan opgenomen en wordt door het waterschap gerealiseerd. Daarnaast is sprake van omschakeling van het bedrijf Vooreind 11a te Hulsel van glastuinbouw naar (vollegronds)teeltbedrijf. Ook daar vindt realisering van een deel van een EvZ plaats en bovendien wordt beoogd de bestaande glasopstand van 5200m² te slopen.

Beide locaties liggen op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant in de structuur Groenblauwe mantel en daarbinnen zijn diverse aanduidingen aan de orde.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

7 februari 2018

Ons kenmerk

C2219497/4307678

Inhoudelijke standpunt

Over voorliggende ontwikkeling heeft sinds 2009 overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer, gemeente, waterschap en provincie. Op 17 maart 2016 is een laatste ambtelijk overleg gehouden voorafgaande aan de opstelling van het bestemmingsplan. De afspraken uit dit overleg nemen wij mede als basis voor onze vooroverlegreactie.

Op meerdere onderdelen is het plan nog niet in lijn met de Vr. Hieronder gaan wij daar op in.

Maatwerk glastuinbouw

Artikel 31 van de Vr bepaalt dat uitbreiding van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf is toegestaan overeenkomstig het uitgebrachte advies van de adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw solitaire bedrijven. Deze commissie heeft op 22 december 2011 haar laatste advies uitgebracht. Ons blijkt dat het plan voornoemd advies volgt.

Daarnaast blijkt evenwel dat het plan aan de westzijde de begrenzing van onderhavige aanduiding in de Vr niet geheel volgt en in geringe mate overschrijdt. In het ambtelijk overleg van 17 maart 2016 zijn afspraken gemaakt over de verantwoording hiervan in het bestemmingsplan. Nu deze verantwoording ontbreekt, adviseren wij de plantoelichting aan te vullen. Zoals ambtelijk besproken zal artikel 3.3, 1^e lid van de Vr als basis dienen voor deze (aanvullende) verantwoording. Hierin zullen in ieder geval de (fysieke) omstandigheden, zoals deze waren besproken in het bovengenoemd ambtelijk overleg, aan bod moeten komen. Verder verzoeken wij te verantwoorden dat de oppervlakte glasopstand ongewijzigd blijft ten opzichte van het advies van voornoemde adviescommissie, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de achterliggende doelstellingen van de regeling in de Vr en dat het plan voor het overige in lijn is met het advies van voornoemde adviescommissie.

Algemene regels – kwaliteitsverbetering van het landschap

De Vr kent als één van de hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

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

- Landschappelijke inpassing

De mate van de kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van landschappelijke inpassing leidt niet tot opmerkingen onzerzijds. Wel achten wij

het een gemiste kans om de landschappelijke inpassing ter plaatse van het adres Leijenstraat 4 te Reusel niet mede uit te voeren op een substantieel deel van de agrarische gronden ten zuiden van de kassen zoals is besproken in bovengenoemd overleg.

Datum

7 februari 2018

Ons kenmerk

C2219497/4307678

- **Verantwoording kwaliteitsverbetering**

Over de berekening van vereiste kwaliteitsberekening (bijlage 2 bij de planregels) merken wij op dat de gehanteerde waarde van € 6,50 per m² voor de agrarische bestemmingen met permanente teeltondersteunende voorzieningen (trayvelden) fors lager is dan waar wij gewoonlijk van uitgaan (€12 à €18 per m²). Deze waarde van € 6,50 per m² neemt u als uitgangspunt voor de huidige en de nieuwe situatie. De betreffende oppervlakten verschillen slechts in (relatief) kleine mate. Op grond hiervan bestaat onzerzijds geen aanleiding om aanpassing van de berekening te adviseren omdat per saldo voldoende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. De gehanteerde te lage bestemmingswaarde is voor u echter een aandachtspunt voor komende plannen met permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast zien wij voor de nieuwe situatie voor de locatie in Hulsel een post voor 'Agrarisch' met een oppervlakte van 4190m² die niet terugkomt op de verbeelding. Wij verzoeken u om inzicht hierin.

- **Vooreind 11a te Hulsel**

Voor dit adres missen wij de publiekrechtelijke borging (via voorwaardelijke gebruiksbepalingen in de planregels) van de sloop van de 5200m² kassen alsook van de landschappelijke inpassing in relatie tot ingebruikname van de nieuwe voorzieningen (zoals stellingen, trayvelden e.d.). Daarnaast is niet verzekerd dat er geen toename van verstening kan plaatsvinden zoals afgesproken in bovengenoemd ambtelijk overleg. Wij adviseren de planregels nauwkeurig na te lopen en bebouwingsmogelijkheden (gebouwen, bouwwerken) op het bouwperceel uit te sluiten. Als voorbeeld - niet limitatief - noemen wij de planartikelen 3.2.2, 3.2.6, 3.3.1, 3.3.3, 15.2 en 16. Wij adviseren aanpassing van de planregels.

Ecologische verbindingzones (EvZ)

Op beide planlocaties vindt inrichting plaats van (delen van) EvZ's. Wij zijn hiermee ingenomen maar vragen wel aandacht voor afstemming van de inrichting met de plannen voor de totale EvZ's.

(Overige) planregels

In algemene zin hebben wij slechts planregels gezien die relevant zijn voor dit plan maar ook over enkele andere bepalingen brengen wij de volgende punten onder uw aandacht.

- artikelen 1.10/1.11: enkele definities wijken af van de betreffende begripsbepalingen in de Vr. Wij adviseren overigens om niet relevante begrippen te schrappen;

- artikel 1.22 'a' en 'b', artikel 3.6.2.c, artikel 4.4.2.b, artikel 5.4.2.b: sprake moet zijn van legaal aanwezig of in uitvoering zijn;
- artikel 1.70: buitengebied-gebonden bedrijf is niet gedefinieerd;
- artikel 1.89.a 'teeltondersteunende kas': verzoek letterlijk overnemen definitie van artikel 1.46 Vr;
- artikel 1.89.b 'permanente (teeltondersteunende) voorzieningen': tunnel- en boogkassen (hoger dan 1,5 meter) behoren niet tot dit begrip maar zijn een kas op grond van artikel 1.46 Vr;
- artikel 1.89.d 'hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen': plastic-foliekassen en tunnels/regenkappen uitsluiten als 'kas', zie artikel 1.46 Vr;
- artikel 1.89.e lage (teelt)ondersteunende voorzieningen: de voorzieningen (citaat) 'containervelden klinkerbestratingen' behoren tot permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- artikel 1.89.f: overige (teelt)ondersteunende voorzieningen voor boomteelt zijn hier niet aan de orde;
- artikel 1.100 'zorgboerderij': hier mag geen sprake zijn van permanente bewoning;
- artikel 3.1.1.e: het gaat om huisvesting van tijdelijke werknemers. Ook de verbeelding behoeft deze tekstuele aanpassing;
- artikel 3.2.3. e en f: in de Groenblauwe mantel zijn kassen - ook hobbymatige - niet toegestaan;
- artikel 3.2.6.f: mestilo's zijn niet toegestaan bij de agrarische bedrijfstypen die hier aanwezig zijn;
- artikel 3.2.6.e en g: toren-, voeder- en sleufsilo's passen niet bij onderhavige bedrijfsvoeringen;
- artikel 3.2.7.b: overige teeltondersteunende voorzieningen zijn permanent en aldus niet toegestaan bij het glastuinbouwbedrijf Leijenstraat 4 te Reusel. Indien deze voorziening slechts ziet op boomteelt, adviseren wij deze bepaling te schrappen;
- artikel 3.4.3 (planologisch-juridische borging kwaliteitsverbetering landschap): zie boven bij 'Kwaliteitsverbetering landschap Vooreind 11a Hulsel';
- artikel 4.4.4: onvoldoende borging instandhouding landschappelijke inpassingen nu via omgevingsvergunning (hoewel onder voorwaarden) aantasting kan plaatsvinden. Bovendien liggen delen hiervan binnen de aanduiding 'Behoud/herstel watersystemen' waarbinnen op grond van artikel 18.1, 2° lid Vr beperkingen gelden voor oppervlakteverhardingen;
- artikel 5.1.1.b: verhardingen binnen de bestemming 'Natuur' (zijnde NNB) zijn slechts aanvaardbaar voorzover sprake is van bestaande verharding;
- artikel 5.1.1. letter 'l': waarschijnlijk is hier bedoeld 'bomenzone 3';
- artikel 5.4.1.g: in deze bestemming achten wij het verwijderen van natuur- en landschapselementen in ieder geval, ook de reeds aanwezige ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, niet aanvaardbaar;
- artikel 5.4.1.i: aanleg/verharding wegen/paden dan wel oppervlakteverhardingen > 100m² (maar ook < 100m²) achten wij niet aanvaardbaar binnen de bestemming 'Natuur' (grotendeels NNB).

Datum

7 februari 2018

Ons kenmerk

C2219497/4307678

- Bovendien is hier sprake van de aanduiding 'Behoud/herstel watersystemen' waarbinnen op grond van artikel 18.1, 2^e lid Vr beperkingen gelden voor oppervlakteverhardingen;
- artikel 6.1.1.b/d: verhardingen en voorzieningen voor verkeer/verblijf binnen de bestemming 'Water' (zijnde NNB) zijn slechts aanvaardbaar voorzover sprake is van bestaande verharding;
 - artikel 16.a biedt mogelijkheden voor afwijken met maximaal 10% van in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. Enerzijds missen wij de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.2 Vr en anderzijds kan strijdigheid ontstaan met het advies d.d. 22 december 2011 van de adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw solitaire bedrijven nu de maximale oppervlakte kassen is geregeld in planartikel 3.2.3.d.
 - artikel 16.f maakt realisering van kleinschalige windmolens mogelijk, ook binnen het NNB. Dergelijke voorzieningen staan haaks op de doelstellingen van het NNB zoals verwoordt in artikel 5 van de Vr.

Wij adviseren bovenstaande planartikelen aan te passen dan wel aan te vullen zodat deze in lijn met de Vr komen. Met name vragen wij hierbij aandacht voor een regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen die zich verhoudt met de Vr. Verder is het, gezien onze bovenstaande opmerkingen, nodig om bepaalde planregels te differentiëren naar adres en het NNB te vrijwaren van ongewenste ingrepen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Vr aan te passen en daarbij rekening te houden bovengenoemde opmerkingen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Beleidsveld Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

7 februari 2018

Ons kenmerk

C2219497/4307678