



Het college van burgemeester
en wethouders van Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

B. en W		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	28 MEI 2013	
No.	Sect. RO/fhl	
B.	S.	W. 25

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



VERZONDEN 27 MEI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ulicoten'

Datum

16 mei 2013

Ons kenmerk

C2117148/3404751

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F. van Lievenooogen-Grube

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 09

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fvlievenooogen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ulicoten'.

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 voorziet in de bouw van 8 ruimte voor ruimtewoningen, de omzetting van een IV-bedrijf in een woonbestemming en de omzetting van een IV-bedrijf in een bedrijfsbestemming. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in Ulicoten.

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 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

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



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 het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

16 mei 2013

Ons kenmerk

C2117148/3404751

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2)

De Verordening 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)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Vr verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan. Daarnaast gaat dit principe er vanuit dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de naastgelegen gronden en de omgevings(waarden). Bovendien dient de omvang van de beoogde ontwikkelingen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende en/of publieksaantrekkende werking te passen in de omgeving.

Het plan beoogt de VAB-vestiging van een, behoudens de maximaal bepaalde milieucategorie 2, niet nader omschreven niet-agrarisch bedrijf. Bij voorbaat wordt een bouwblok van 5000m² opgenomen zonder duidelijkheid te geven over de ruimtebehoefte van het te vestigen bedrijf. Vanwege deze onduidelijkheid kan ook niet worden onderbouwd dat er sprake is van een gunstige bruto-nettoverhouding en een passend bebouwingspercentage, zoals artikel 11.6. lid 2 onder c en d Vr bepaalt.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Bij de VAB-vestiging van het niet-agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 7 wordt geen aandacht besteed aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het bestemmingsplan maakt niet inzichtelijk of en hoe hiermee wordt omgegaan. Wij dringen erop aan dit aan te passen.

Datum

16 mei 2013

Ons kenmerk

C2117148/3404751

Thema niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11)

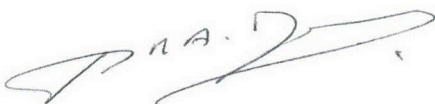
Hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Wij constateren dat het plan op het navolgende onderdeel ontwikkelingen bevat ten aanzien van niet-agrarische activiteiten die strijdig zijn met het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Verordening.

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijf' wordt productiegebonden detailhandel mogelijk gemaakt. Hieraan is geen maximale oppervlakte gegeven. In art 11.6 lid 1 onder f van de Verordening is bepaald dat er maximaal 200m² aan detailhandelsvoorziening mogelijk is binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak. Wij dringen erop aan om dit aan te passen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening 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.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

B en W		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek. - 5 JULI 2013		
No.	Sect. <i>20/10</i>	
B.	S.	W. <i>31</i>



Gemeente Baarle-Nassau
 De heer J. Klei
 Postbus 105
 5110 AC BAARLE-NASSAU



Uw e-mail van : 24 april 2013
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk : *13UT008658*
 Barcode : 
 Behandeld door : mevrouw J. Nooren
 Doorkiesnummer : 076 564 10 83
 Datum : 4 juli 2013
 Verzendsdatum :

04 JULI 2013

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ulicoten'

Geachte heer Klei,

Op 24 april 2013 heeft u voorontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ulicoten' toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 5.3 is opgenomen dat onderhavig plangebied niet nabij een oppervlaktewater ligt zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Verderop in deze paragraaf wordt aangegeven dat een in het plangebied aanwezige zaksloot gedempt zal worden en vervangen zal worden door een 'hemelwaterriool' welke zal gaan lozen aan de oostzijde van het plangebied. Dit spreekt elkaar tegen en moet aangepast worden.

Indien een oppervlaktewaterlichaam gedempt wordt dan is hiervoor altijd een Watervergunning vereist. Ook voor de lozingsconstructie in een oppervlaktewaterlichaam is een melding of een Watervergunning vereist.

Verder loopt er een afvalwatertransportleiding door en langs het plangebied. Het waterschap heeft zakelijk recht gevestigd voor het tracé van de afvalwatertransportleiding binnen het plangebied.

De ligging van deze afvalwatertransportleiding kunt u zien op onze Watertoets Viewer, welke te vinden is op onze website www.brabantsedelta.nl > Homepage > Beleid > Watertoets.

Voor de exacte ligging en het zakelijk recht dient contact opgenomen te worden met de heer Loonen van ons waterschap, het telefoonnummer van de heer Loonen is 076 564 14 48.

Wij verzoeken u om bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de aanwezigheid van deze leiding en het feit dat het waterschap hier zakelijk recht heeft.

Planregels en verbeelding

De afvalwatertransportleiding moet in de verbeelding en planregels opgenomen worden.

Wij verzoeken u om een dubbelbestemming toe te kennen aan het tracé waar het waterschap zakelijk recht heeft binnen het deelgebied waar de 5 woningen gepland zijn.

Wateradvies

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op: het opnemen van de afvalwatertransportleiding en het zakelijk recht in de verbeelding, planregels en toelichting.

Vragen

Voor vragen over de Keur en het aanvragen van een Watervergunning kunt u contact opnemen met onze afdeling via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap op telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

BR

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by 'outen'.

ir. A.H.J. Bouten