

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

'Voorontwerp bestemmingsplan De Hardel Hoeve'

Datum

10 februari 2021

Ons kenmerk

C2274348/4830188

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het 'Voorontwerp bestemmingsplan De Hardel Hoeve'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van twee agrarische bedrijven. Op de locatie Oordeelsestraat 15a is een intensieve veehouderij en een zorgwoning aanwezig. Op de locatie Oordeelsestraat 17 was een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aanwezig die inmiddels is omgeschakeld naar zorgboerderij De Hardel Hoeve. Deze zorgboerderij is inmiddels uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf. Sinds 2014 wordt aan de Oordeelsestraat 17 ook een minicamping geëxploiteerd, gericht op zorg.

Het nu voorliggend plan bestaat eruit dat de intensieve veehouderij op nr. 15a omschakelt naar een akkerbouwbedrijf en de voorheen aanwezige melkveehouderij op nr. 17 planologisch omschakelt naar een maatschappelijke voorziening waarmee de feitelijke en gewenste situatie weer in overeenstemming worden gebracht met de planologische situatie. Het is tevens de bedoeling dat de zorgboerderij op nr. 17 een deel van de activiteiten onder brengt in de voormalige varkensstallen op nr. 15a. In die zin zijn ontwikkelingen met elkaar verweven. Het bouwperceel op nr. 15a wordt verkleind van 0,97 ha naar 0,24 ha. Het bouwperceel op nr. 17 wordt vergroot van 0,89 ha naar 1,69 ha. De

gezamenlijke oppervlakte van beide bedrijven wordt daarmee vergroot van 1,86 ha naar 1,93 ha.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Om de ontwikkelruimte van beide bedrijven te kunnen bepalen, is het van belang na te gaan wat het vigerend planologisch kader is. Eerder maakte het plangebied deel uit van het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Oostflank (2014). Dit bestemmingsplan is echter door de Raad van State vernietigd. Omdat er geen nieuw bestemmingsplan is opgesteld, geldt op de planlocatie de beheersverordening Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost uit 1990 (herzien in 1994). Door het College is daarnaast in 2010 toestemming verleend om aan de Oordeelsestraat 15a een zorgwoning en aan de Oordeelsestraat 17 een zorgboerderij te exploiteren. Op grond van het provinciaal beleid ligt het plangebied in het gemengd landelijk gebied.

De omschakeling van de intensieve veehouderij op de locatie Oordeelsestraat 15a naar een grondgebonden teeltbedrijf is mogelijk op grond van artikel 3.54 van de interim-omgevingsverordening. Omschakeling van de melkveehouderij aan de Oordeelsestraat 17 naar een maatschappelijke bestemming is mogelijk op grond van artikel 3.73 IOV. Aan de gestelde voorwaarden (waaronder een beschrijving van de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, voorwaardelijke bepaling ten aanzien van sloop en uitvoering van de landschappelijke inpassing) is voldaan, met uitzondering van het onderstaande.

Op grond van artikel 3.73 lid 3 mag de bebouwing van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg een omvang hebben van maximaal 1 ha. Dit is echter nog niet geborgd in de planregels.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen gepaard te gaan met een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de bestemmingswaarde 'maatschappelijk' is naar ons oordeel te laag genomen. Binnen Noord-Brabant worden in algemeenheid bedragen tussen de € 50,00 en € 150,00 gebruikt, terwijl nu met 35 euro wordt gerekend. De minicamping heeft de bestemming 'specifieke vorm van maatschappelijk - mini-camping'. Vervolgens wordt als bestemmingswaarde ook een erg laag bedrag gebruikt. Brabantbreed zien wij bedragen voor dergelijke campings tussen de € 20,00 en € 50,00. Dit betreft dan de bestemming

Datum

10 februari 2021

Ons kenmerk

C2274348/4830188

extensieve recreatie/recreatie zonder gebouwen. In dit plan wordt € 15,00 gebruikt. Wij dringen erop aan de bedragen aan te passen of anders een plausibele onderbouwing te geven waarom een dergelijke lage bedragen hier reëel zijn. Wij merken ook op dat de inrichting *binnen* het terrein niet kan worden gezien als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

Datum

10 februari 2021

Ons kenmerk

C2274348/4830188

Om te voorkomen dat de zorgboerderij, de ondersteunende horeca of de minicamping op termijn uitgroeien tot een zelfstandige functie zonder dat daarbij het zorgelement een rol speelt, verzoeken wij u in de onderbouwing aan te geven wat de beoogde eindsituatie van de ontwikkeling is. De koppeling met zorg dient te allen tijde geborgd te zijn. Wij verzoeken u daar bij de verdere planvorming (planregels, overeenkomsten, omgevingsvergunningen) alert op te zijn.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.