

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 13 (GRIENDSTEEG 17 EN HOGE DIJK)

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2.1 Vooroverleg	3
2.2 Vaststellingsprocedure	3
2.3 Vervolg procedure	4
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	4
3.1. Inleiding	4
3.2. Lijst indieners zienswijzen	4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	5
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	6

1. Aanleiding

Het intensief veehouderijbedrijf aan de Griendsteeg 17 te Oosteind is in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling gesaneerd (sloop van 6.863 m² aan stallen en het uit de markt nemen van 5.543 kg aan fosfaat- c.q. productierechten). Met deze sanering zijn twee (brabantbreed inzetbare) bouwtitels voor een Ruimte voor Ruimte-woning verkregen. Eén van deze bouwtitels wil men inzetten om op de locatie Hoge Dijk ongenummerd een Ruimte voor Ruimte-woning te bouwen. Niet bekend is waar de andere bouwtitel zal worden ingezet. De locatie Griendsteeg 17 wil men gaan gebruiken als paardenhouderij (africhten en opfok). Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de resterende bebouwing, zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. Om de toevoeging van een woning op het perceel Hoge Dijk ongenummerd mogelijk te maken en zeker te stellen dat er plaats is van de locatie Griendsteeg 17 geen veehouderijbedrijf, anders dan een paardenfokkerij (ook wel productiegerichte paardenhouderij), zich kan gaan vestigen en er geen bebouwing kan worden toegevoegd, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

2. Procedure

2.1 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft op 9 oktober 2017 aangegeven aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 7 september 2018 een positief wateradvies afgegeven. De genoemde reacties zijn als bijlage 1 aan de onderhavige nota toegevoegd.

2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 (Griendsteeg 17 en Hoge Dijk) is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt. Daarnaast is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijze is in de onderhavige nota samengevat, waarbij is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. De ingediende zienswijze is als bijlage 2 aan de onderhavige reactienota zienswijzen bijgevoegd.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er één of meerdere zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 (Griendsteeg 17 en Hoge Dijk) dient dus plaats te vinden voor 6 juni 2018. Overigens is dit een termijn van orde c.q. aan deze termijn zijn geen

sancties verbonden. Enige gevolg van een eventuele termijnoverschrijding is dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

2.3 Vervolg procedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijze

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 (Griendsteeg 17 en Hoge Dijk) is door 1 instanties gebruik gemaakt.

De zienswijze is tijdig ingediend en is dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijze is in de onderhavige nota samengevat. Hierbij is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie. Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijze.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	Postadres	Datum van ontvangst
1	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	22-2-2018

3.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1.	<u>Provincie Noord-Brabant</u>	
a.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsgebouwen (o.a. via artikel 3.7.3, welke een wijziging naar semi-agrarisch bedrijf/manege mogelijk maakt). Dat is in strijd met artikel 7.8.2.h uit de Verordening ruimte. Verzocht wordt alle bepalingen die het mogelijk maken bebouwing toe te voegen te verwijderen uit het plan.	Conform de Verordening ruimte zullen alle mogelijkheden tot uitbreiding van bedrijfsbebouwing worden geschrapt uit de regels.
b.	Om ook in de toekomst duidelijk te kunnen achterhalen welke locaties zijn ingezet in het kader van ruimte-voor-ruimte, geven wij u in overweging om op onderhavige locatie in de verbeelding een specifieke aanduiding RVR te leggen met daaraan gekoppeld een overkoepelend voorschrift waaruit blijkt dat deze locatie is ingezet voor sloop van bedrijfsgebouwen en beëindiging intensieve veehouderij. Op deze wijze blijft ook in de toekomst duidelijk dat op deze locatie specifieke voorwaarden van toepassing zijn. Ook naar derden toe geeft dit qua rechtszekerheid een duidelijk signaal.	Het plan (verbeelding en regels) zal worden voorzien van een dergelijke aanduiding. <u>Gegrontheid/ conclusie:</u> De zienswijze is geheel gegrond en is aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oostend), herziening 13 (Griendsteeg 17 en Hoge Dijk).

Artikel 3.1.2 lid d onder 10: de bepaling “*het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen*” wordt vervangen door “*het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf vindt uitsluitend plaats in aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen*”.

Artikel 3.3.1: dit artikel, welke voorziet in een afwijking van de maximale standaard goot- en nokhoogte en daarmee dus een toename in bebouwing, wordt uit de planregels verwijderd.

Artikel 3.5.2 lid b: de bepaling “*Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien aangetoond wordt dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een aanwezig gebouw*”, wordt vervangen door “*Nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan*”.

Artikel 3.5.3: de bepaling “*de inpandige nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in aanwezige gebouwen; nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan*” wordt als lid c aan artikel 3.5.3 toegevoegd.

Artikel 3.7.3: welke voorziet in een omschakeling naar een semi-agrarisch bedrijf/manege en tevens een toename in bebouwing wordt uit de planregels verwijderd.

Op de verbeelding wordt aan het agrarisch bouwvlak van de locatie Griendsteeg 17 de aanduiding ‘ruimte-voor-ruimte’ toegekend.

Artikel 9; aan dit artikel wordt artikel 9.3 “Ruimte-voor-ruimte” toegevoegd met de volgende bepaling: “De gronden, welke op de verbeelding nader zijn aangeduid met de aanduiding ‘ruimte-voor-ruimte’, zijn ingezet voor sloop van bedrijfsgebouwen en beëindiging van een intensieve veehouderij, met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. De specifieke voorwaarden voor locaties waar ruimte-voor-ruimte is toegepast, conform de Verordening ruimte Noord-Brabant, zijn op deze gronden van toepassing.”

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Naast het hernummeren van de regels door bovengemelde wijzigingen, zal ten behoeve van een consistent gebruik van terminologie in artikel 3.4.1 lid m de term ‘paardenfokkerij’ worden gewijzigd in de term ‘productiegericht paardenhouderij’.

Bijlage 1: Reacties vooroverleg



Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

Uw schrijven van : 30 augustus 2017

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 17.ZK05562

Ons kenmerk : 17UT008649

Barcode :

Behandeld door : de heer F. van Oosterwijck

Doorkiesnummer : 076 564 15 82

Datum : 7 september 2017

Verzenddatum : 8 september 2017

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)
Herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk' te Oosteind

Geachte heer, mevrouw,

Op 30 augustus 2017 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind) Herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk' te Oosteind toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer F. van Oosterwijck van het waterschap via telefoonnummer 076 564 15 82.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

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 2013 (incl. Lint Oosteind)
Herziening 13 Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'

Datum

9 oktober 2017

Ons kenmerk

C2213959/4257005

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 13 Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'.

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de opheffing van een intensieve veehouderij aan de Griendsteeg in gemengd landelijk gebied met een daarmee gepaard gaande herbestemming, de inzet van deze locatie in het kader van ruimte-voor-ruimte (hierna RvR) en de bouw van een RvR-woning aan de Hoge Dijk. Laatstgenoemde locatie is gelegen in de groenblauwe mantel.

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, als ook de voorgeschiedenis inzake deze kwestie.

Inhoudelijke standpunt

Datum

9 oktober 2017

Ons kenmerk

C2213959/4257005

Algemeen

De ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij aan de Griendsteeg is inmiddels gesaneerd en wordt ingezet in het kader van RvR, voor onder meer de realisering van een woning aan de Hoge Dijk. Beide locaties maken deel uit van voorliggend plan.

Ruimte-voor-ruimte

Algemeen

Op voorliggend plan zijn de regels in artikel 6.8 van toepassing. Wij constateren dat qua sloop van opstallen en de inlevering van rechten het plan voldoet om de oprichting van een RvR-woning aan de Hoge Dijk mogelijk te maken. Verder merken wij op dat in de plantoelichting nog niet wordt uitgegaan van de meest actuele versie en regels van de Vr (zie hierboven provinciaal beleidskader). Wij verzoeken u de plantoelichting op dit onderdeel aan te passen en het plan te verantwoorden op basis van de criteria, genoemd in artikel 6.8 Vr.

Herbestemming

Op de beëindigingslocatie staat nog de bedrijfswoning en één bedrijfsgebouw. Initiatiefnemer wenst ter plaatse een productiegerichte paardenhouderij te exploiteren. Daartoe zullen de benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd als ook een nieuwe paardenstal van beperkte omvang. Het agrarisch bouwvlak blijft qua omvang gehandhaafd op 17167 m². De bestemmingsplanregels voorzien onder meer in de mogelijkheid om ter plaatse van het 'bouwvlak' een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen en 'onbeperkt' bedrijfsgebouwen op te richten. Ook de complete regelgeving met betrekking tot veehouderij is in artikel 3 opgenomen.

Artikel 6.8 Vr bepaalt in lid 2, sub h, dat op de beëindigingslocatie een passende herbestemming moet zijn gelegd, waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Wij constateren dat hieraan niet wordt voldaan. Het plan maakt immers nieuwe bedrijfsgebouwen mogelijk. De juridische regeling in artikel 3 van de planvoorschriften is naar onze mening tevens te algemeen en niet toegesneden op de beoogde situatie (paardenhouderij). Ook qua terminologie/begripsbepalingen en maximale oppervlakte bouwblok (1,5 ha overige agrarische bedrijven) sluit het plan niet aan bij de regels van de Vr en biedt tevens onvoldoende duidelijkheid als het om de interpretatie van de planregels gaat. Zo is een paardenhouderij (productiegericht of niet) een 'overig agrarisch bedrijf' in de zin van de Vr, waarop de regels ten aanzien van (zorgvuldige)veehouderij niet van toepassing zijn. Ook is onder andere mestbewerking (artikel 3.1.1) hier niet aan de orde. Gezien de gebezigde begripsbepalingen in artikel 1 van voorliggend plan in relatie tot de geboden bebouwingsmogelijkheden in artikel 3, is naar onze mening ook niet uitgesloten

dat zich ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een (grondgebonden)veehouderij kan vestigen.

Datum

9 oktober 2017

Ons kenmerk

C2213959/4257005

Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u om de zeer uitgebreide regelgeving in artikel 3 drastisch in te perken tot uitsluitend datgene wat relevant is voor deze specifieke situatie en om aansluiting te zoeken bij de gebezigde begrippen in de Vr. Ook dient de oppervlakte van het bouwvlak te worden teruggebracht tot in ieder geval maximaal 1,5 hectare. Omdat het hier een zogenaamd 'postzegelplan' betreft, is er naar ons oordeel geen reden om te opteren voor een andersoortige regeling. Ook dient ter voldoening aan artikel 6.8, lid 2, sub h, Vr de huidige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden bevroren en nieuwe bedrijfsgebouwen expliciet te worden uitgesloten. De thans opgenomen algemene regels gaan niet uit van de maatwerkgedachte. Dat had in voorliggend geval wel in de rede gelegen, zeker gezien de uitgebreide voorgeschiedenis van deze zaak.

Conclusie

Wij zijn van mening dat op de locatie Griendsteeg 17 thans geen sprake is van een passende herbestemming als bedoeld in de Vr. Wij verzoeken u om het plan op dit punt te herzien/aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bijlage 2: Zienswijzen

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

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

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Herziening 13 Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'

Datum

22 februari 2018

Ons kenmerk

C2220975/4319476

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt tot en met 14 maart 2018 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de opheffing van een intensieve veehouderij aan de Griendsteeg in gemengd landelijk gebied met een daarmee gepaard gaande herbestemming, de inzet van deze locatie in het kader van ruimte-voor-ruimte (hierna RvR) en de bouw van een RvR-woning aan de Hoge Dijk.

Bij brief van 9 oktober 2017, kenmerk C2213959/4257005, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

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.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet in overeenstemming is met de Vr.

Datum

22 februari 2018

Ons kenmerk

C2220975/4319476

Algemeen

De provinciale vooroverlegreactie is grotendeels goed verwerkt in het plan. Alleen in de planvoorschriften zitten enkele tegenstrijdigheden waardoor een passende herbestemming niet is gewaarborgd. In onderstaande reactie gaan wij hier nader op in.

Passende herbestemming, uitsluiten houden van vee en het uitsluiten van nieuwe bedrijfsgebouwen (artikel 7.8, sub h Vr)

Wij constateren dat in voorliggende situatie uitsluitend een productiegerichte paardenhouderij wordt toegestaan met een maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 1600 m². Dit komt overeen met de oppervlakte van het enige nog resterende bedrijfsgebouw ter plaatse. Ook is het bouwvlak verkleind naar 1,5 ha en is de landschappelijke inpassing van zowel het agrarisch bouwblok als de locatie voor de ruimte-voor-ruimte-woning geborgd in de voorschriften. Op zich is dit passend binnen de kaders van de Vr, doch wij constateren een hiaat/inconsistentie in de planvoorschriften als het gaat om handhaving van het verbod voor het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen in de toekomst, voor welke (vervolg)functie dan ook, niet zijnde veehouderij. Het gaat hierbij onder andere om artikel 3.5.2., sub b, waar in strijd met de Vr nieuwbouwmogelijkheden worden geboden. Voor de overige nevenactiviteiten in artikel 3.5.1. onder c, worden deze mogelijkheden terecht niet geboden. Hetgeen thans is opgenomen, past niet binnen hetgeen is verwoord in artikel 7.8, lid h van de Vr.

Verder is ons niet duidelijk waarom een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.3 is opgenomen voor omzetting naar een semi-agrarisch bedrijf/manege, gezien het verbod in lid k voor die locaties waarbij sloop heeft plaatsgevonden in het kader van ruimte-voor-ruimte, zoals ook hier het geval is. Niet duidelijk is wat met het woord 'het' in dit artikellid wordt bedoeld. Een dergelijk verbod maakt geheel artikel 3.7.3. overbodig. Daarnaast wordt in artikel 3.7.3. sub q en sub s verwezen naar de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied 2013 en wordt in lid s het houden van vee weer mogelijk gemaakt, zolang het maar stikstofneutraal is. Een dergelijke regeling in lid s is in strijd met het bepaalde in artikel 7.8, sub h, van de Vr en is bovendien in tegenspraak met het door u opgenomen gebruiksverbod in artikel 3.4.1 van de planvoorschriften. Verder achten wij het verwijzen naar de regels van artikel 8 en 18 in een ander bestemmingsplan juridisch niet juist. We hebben hier immers te maken met een eigenstandig juridisch plan met zelfstandige planvoorschriften. U dient de verwijzing dan ook om te zetten naar zelfstandige voorschriften in dit plan. Dit geldt uiteraard alleen indien u artikel 3.7.3. in gewijzigde vorm wenst te handhaven.

Verzoek

Uit het voorgaande blijkt dat niet geheel duidelijk is, dat in alle gevallen – ook bij vervolgfuncties – het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Wij verzoeken u dan ook, gelet op het vorenstaande, om de genoemde planvoorschriften opnieuw te bezien/aan te passen.

Om ook in de toekomst duidelijk te kunnen achterhalen welke locaties zijn ingezet in het kader van ruimte-voor-ruimte, geven wij u in overweging om op onderhavige locatie in de verbeelding een specifieke aanduiding RVR te leggen met daaraan gekoppeld een overkoepelend voorschrift waaruit blijkt dat deze locatie is ingezet voor sloop van bedrijfsgebouwen en beëindiging intensieve veehouderij, en dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (ook bij vervolgfuncties) nimmer meer mag bedragen dan de bestaande omvang, zijnde 1600 m². Op deze wijze blijft ook in de toekomst duidelijk dat op deze locatie specifieke voorwaarden van toepassing zijn. Ook naar derden toe geeft dit qua rechtszekerheid een duidelijk signaal.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten nog niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

22 februari 2018

Ons kenmerk

C2220975/4319476