



Van Provincie Noord-Brabant <provincie-noord-brabant>
Aan Gemeente Son en Breugel <gemeente-sonenbreugel>
Onderwerp **Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan
'Buitengebied, Olen 5a en 5b'**
Ter attentie van
Zaak identificatie
Datum 27-05-2016 13:20:44

Geachte lezer,

zie in de bijlage het document behorende bij de door u gedane aanmelding inzake ruimtelijke plannen.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant,
P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

Bijlage:

- Son_Vooroverlegreactie_voorontwerp_bestemmingsplan_Buitengebied_Olen_5a_en_5b.pdf (91.39 kB)

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

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



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Olen 5a en 5b'

Datum

27 mei 2016

Ons kenmerk

C2189248/3991447

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, Olen 5a en 5b'.

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

Planbeschrijving

Het plan voorziet in uitbreiding van het bouwblok van een boomteeltbedrijf, gelegen in Gemengd landelijk gebied, met nagenoeg 3 hectare ter realisering van permanente teeltondersteunende voorzieningen (containervelden). De locatie van de uitbreiding ligt in de structuur Groenblauwe mantel en voor het gehele bouwblok zijn de aanduidingen 'Cultuurhistorisch vlak' en 'Boringsvrije zone' aan de orde. Het nu vigerende, gekoppelde bouwblok wordt door een bescheiden vergroting aaneengesloten.

Voorafgaand aan de aanbidding van het voorontwerp-plan is er meermaals ambtelijk contact geweest over de provinciale belangen die in het geding zijn. Concreet ging het om de planologisch-juridische regeling van de uitbreiding om te voorkomen dat er sprake zou zijn van nieuwvestiging in de zin van de Vr.

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 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

Op diverse onderdelen volgt het plan de Vr nog niet. In onze reactie gaan wij hier nader op in.

Vooraf

Het nu vigerende, gekoppelde bouwblok ten zuiden van de Lieshoutseweg met enerzijds een bouwblok voor gebouwen en anderzijds een bouwblok voor containervelden, wordt door een smalle aansluiting tussen beide bouwblokken, omgevormd tot één aaneengesloten bouwblok. Het verheugt ons dat hiermee een ongewenste situatie, namelijk een gekoppeld bouwblok, verdwijnt.

Datum

27 mei 2016

Ons kenmerk

C2189248/3991447

Algemene regels

De Vr kent twee hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, te weten:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en
- kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 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 waaronder het gebruikmaken van een bestaand bouwperceel.

De bedrijfsuitbreiding van het bedrijf vindt plaats aan de noordzijde van de Lieshoutseweg. In ambtelijk vooroverleg is overeenstemming bereikt over de wijze van planologisch-juridische regeling van de beoogde uitbreiding. Wij constateren dat dit nagenoeg correct in het plan is geland, maar adviseren in de planregels nog verbaal te duiden dat er sprake is van één bouwperceel/bouwvlak ter plaatse van het gehele plangebied.

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 zeker gesteld 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 op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

Voor de uitbreiding van het bouwvlak met de aanduiding 'bomenteelt' (circa 3 hectare) hanteert u een meerwaarde van €2,- per m² ten opzichte van de thans vigerende agrarische gebiedsbestemming. Wij zijn van mening dat de 'bestemmingswaarde' van een bouwvlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen in algemene zin (duidelijk) meer bedraagt dan de nu gehanteerde €7,- per m² maar wel lager zal zijn dan de 'bestemmingswaarde' van €25,- per m² voor een regulier agrarisch bouwblok. Wij adviseren dan ook een hogere 'bestemmingswaarde' voor het beoogde containerveld te hanteren, teneinde een grotere landschappelijke kwaliteitsverbetering te kunnen

genereren, met name nu ook de waardevolle structuur Groenblauwe mantel aan de orde is. Conform artikel 6.2, 1^e lid onder a.II van de Vr dient de uitbreiding van het bouwvlak immers een positieve bijdrage te leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Datum

27 mei 2016

Ons kenmerk

C2189248/3991447

Daarnaast dringen wij er op aan om de landschappelijke inpassing ook aan de (noordelijke) buitenrand van het nieuwe containerveld te situeren zodat een meer kwalitatieve afstemming op de structuur Groenblauwe mantel gestalte kan krijgen.

Groenblauwe mantel/Gemengd landelijk gebied/Boringsvrije zone/Cultuurhistorisch vlak

Artikel 6 van de Vr bevat bepalingen over bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden binnen de structuur Groenblauwe mantel. Verder bevat dit artikel regels over ontwikkelingsmogelijkheden voor onder meer agrarische en niet-agrarische functies. Artikel 7 van de Vr bevat bepalingen over ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische en niet-agrarische functies waaronder veehouderijen, (vollegronds)teeltbedrijven, semi-agrarische bedrijvigheid en mestbewerking binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. Verder bevatten de artikelen 17 en 22 van de Vr bepalingen over boringsvrije zones en cultuurhistorische vlakken.

Plangebied in twee structuren

Vanwege de ligging in twee verschillende structuren is op grond van artikel 2,4^e lid Vr de meest beperkende bepaling van toepassing, ook voor neven- en vervolgvacatures. De bepalingen in de Vr voor de Groenblauwe mantel zijn voor dit plan dus leidend. Wij adviseren om alle flexibiliteitsbepalingen (planregels hoofdstukken 3.5 en 3.7) aan te passen/dan wel aan te vullen aan/met de criteria van de artikelen 6.10 e.v. van de Vr mits wij hieronder geen opmerkingen hebben gemaakt over niet met de Vr verenigbare neven- dan wel vervolgvacatures. Hierbij is van belang dat wij paardenhouderijen beschouwen als agrarisch-verwante bedrijvigheid en hier dus artikel 6.10 Vr van toepassing is. Tevens verzoeken wij u om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 Vr) te huldigen bij wijzigingsbevoegdheden en in dat kader een criterium op te nemen voor gepaste verkleining van het bouwvlak van meerdere hectaren.

Noodzaak omvang

Artikel 6.2 Vr bepaalt dat uitbreiding van een (vollegronds) teeltbedrijf mogelijk kan zijn indien het plan - onder meer - een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. De verantwoording in het plan van de noodzaak voor de beoogde uitbreiding, overtuigt ons niet en biedt onvoldoende duidelijkheid in de (huidige) bedrijfssituatie. Wij verzoeken inzichtelijk te maken en te motiveren dat uitbreidingmogelijkheden aansluitend aan het bestaande bouwvlak binnen de

minder waardevolle structuur Gemengd landelijk gebied ontbreken. Dit geldt te meer nu het bedrijf nabij voorliggende locatie ook een bouwblok binnen de structuur Gemengd landelijk gebied heeft, gelegen in de gemeente Nuenen. Een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) zou in deze verhelderend kunnen zijn. Nu het plan artikel 6.2, 1^e lid onder 'a' van de Vr nog niet volgt, adviseren wij de noodzaak van uitbreiding adequaat te verantwoorden en ook te verantwoorden dat de uitbreiding niet in het Gemengd landelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Datum

27 mei 2016

Ons kenmerk

C2189248/3991447

Boringsvrije zone

Slechts de plantoelichting besteedt aandacht aan deze zone. Wij adviseren deze zone te borgen in het plan (verbeelding, regels). Vooralsnog is het plan op dit punt niet in overeenstemming met artikel 17 Vr.

Verder vragen wij u om in het aanlegvergunningstelsel ten aanzien van het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen (planartikel 3.6.4) alsook in de planregel 10.2 over ondergronds bouwen, een afweging toe te voegen in relatie tot deze zone.

Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied ligt in twee cultuurhistorische vlakken (Akkercomplex Olenakkers en Broekgebied tussen Breugel en Nuenen) hetgeen betekent dat het plan moet voldoen aan het gestelde in artikel 22 Vr. Dit artikel bevat bepalingen voor bescherming, herstel en duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In planartikel 3 zijn deze waarden en kenmerken niet beschermd. Wij adviseren om het plan in lijn met de Vr te brengen. Verder verzoeken wij u inzicht te bieden in hoeverre de beoogde strook met struweelbeplanting bijdraagt aan herstel van cultuurhistorische waarden.

Planregels

Mest

Het plan biedt mogelijkheden voor mestverwerking en -vergisting, zoals in de artikelen 3.1.2. onder 'e', 3.2.3, 3.4.1 en 3.5.2. Deze activiteiten zijn niet verenigbaar met de artikelen 7.12 en 33 van de Vr en in de Groenblauwe mantel in ieder geval uitgesloten. Wij verwachten dat u de planregels, inclusief de desbetreffende begripsbepalingen (artikelen 1.11/1.48/1.49), verwijderd.

Kassen

In de Groenblauwe mantel zijn (teeltondersteunende) kassen in de zin van de Vr niet toegestaan op grond van artikel 6.2, 1^e lid onder 'b' van de Vr. Wij gaan er van uit dat u de planregels en begripsbepalingen hierover schrapt.

Intensieve veehouderij

Planartikel 3.7.1 maakt omschakeling naar een intensieve veehouderij mogelijk en daarnaast bevat planartikel 3.7.3 ook bepalingen voor deze veehouderij. De

criteria volgen artikel 6.3 Vr niet. Wij adviseren deze planartikelen alsook de begripsbepalingen aan te passen/aan te vullen in lijn met de Vr.

Datum

27 mei 2016

Ons kenmerk

C2189248/3991447

Herbouw woning

Planartikel 3.3.5 biedt de mogelijkheid tot herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie. In de criteria missen wij de bepalingen van artikel 7.7, 3^e lid onder 'a'. U kunt de voorwaarden in dit planartikel aanvullen.

Landschappelijke inpassing

Planartikel 4.4.4 bevat een aanlegvergunningstelsel voor de bestemming 'Groen - landschapselement'. De landschappelijke inpassing is planologisch-juridisch via planartikel 4 vastgelegd. Wij missen evenwel een voorwaarde voor de kwantitatieve en kwalitatieve instandhouding van de landschappelijke inpassing in planartikel 4.4.4. Wij gaan er van uit dat u het artikel aanvult.

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 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.