



0038201

R

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

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
Postbank 1070176

VERZONDEN 19 NOV. 2010

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Ottermeer'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Ottermeer' ligt met ingang van 11 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit Bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan omvat de aanleg van een nieuw landgoed in het buitengebied van de gemeente Roosendaal. Op het landgoed worden naast de aanleg van nieuwe natuur 2 landgoedwoningen mogelijk gemaakt.

Vooroverleg

Bij brief van 12 februari 2007, kenmerk 1240109/1275280, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Ottermeer'

Deze brief als ook uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast hebben wij in de periode tussen onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan diverse keren ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

Op 1 juni 2010 hebben wij het ontwerp van de Verordening ruimte, 2^e fase, vastgesteld.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 november 2010

Ons kenmerk

C1730532/2360985

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

GvdBroek@brabant.nl

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



Provinciale belangen

In de Verordening Ruimte fase 1 en ontwerp fase 2 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in een aantal onderwerpen. Ten aanzien van de volgende onderwerpen zijn wij van mening dat (op onderdelen) het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 1^e fase en/of de ontwerp Verordening ruimte, 2^e fase. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

19 november 2010

Ons kenmerk

C1730532/2360985

Ecologie/ Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied: regels voor landgoederen

De regeling ten aanzien van Nieuwe landgoederen zoals opgenomen in de ontwerp Verordening ruimte, 2^e fase (artikel 3.8.6) alsook eerder in de Nota Nieuwe Landgoederen in Brabant gaat uit van de aanleg van nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden aansluitend op bestaande groenstructuren. Hierbij wordt de bouw van landgoedwoningen mogelijk gemaakt.

Op de bij de Verordening ruimte fase 1 behorende verbeelding van de EHS is een groot deel van het plangebied als EHS opgenomen. Inmiddels hebben wij op 2 november 2010 de conceptverordening vastgesteld zoals deze in december 2010 ter vaststelling in Provinciale Staten zal voorliggen. Ingegeven door een verzoek van de initiatiefnemer hebben wij in de conceptverordening ter plaatse van het voorliggende plan een herbegrenzing van de EHS opgenomen. Hierdoor is een nadere afweging mogelijk omtrent de vraag in hoeverre sprake is van te realiseren nieuw natuur.

Een groot deel van de nieuwe natuur welke onderdeel uitmaakt van het voorliggende plangebied is aangelegd met gebruikmaking van subsidiegelden. Zowel in onze vooroverlegreactie als in de hierop volgende ambtelijke overleggen in mei 2007 en maart 2010 is aangegeven dat deze gronden naar ons oordeel niet als nieuwe natuur op basis van de landgoederenregeling kunnen worden aangemerkt.

Zoals eerder aangegeven is voor ons niet inzichtelijk hoeveel oppervlakte nieuwe natuur er binnen het plan resteert na aftrek van het areaal waarvoor subsidie is ontvangen. Onduidelijk is daarmee of wordt voldaan aan de vereiste aanleg van 5 ha nieuwe natuur, wat de bouw van voorgenomen twee landgoedwoningen rechtvaardigt.

Wij dringen er op aan in het vastgestelde plan deze duidelijkheid te verschaffen en de aanleg van nieuwe natuur in voldoende mate te borgen.

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat tot de inwerkingtreding van de Verordening fase 2 (naar verwachting februari 2011) de aanduiding EHS geldt en daarmee de spelregels zoals opgenomen in de Verordening ruimte, fase 1.

Ten aanzien van de houtwal/houtsingel op het terrein van het natuurkampeerterrein en het stukje bos tussen de zwemplas en het natuurkampeerterrein (aangeduid als resp. 5 en 6 op de bijlage Oppervlakte



nieuwe natuur en natuurdoeltypen) hebben wij vraagtekens bij het toekomstige ecologische functioneren van deze elementen gezien de geringe omvang en de ligging tussen genoemde recreatieve activiteiten. Ook hierover vragen wij duidelijkheid omdat dit bij het bepalen van de totale oppervlakte aan nieuwe natuur mee kan spelen.

Datum

19 november 2010

Ons kenmerk

C1730532/2360985

Zorgplicht Ruimtelijke Kwaliteit (hoofdstuk 2 Verordening)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' wordt de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. Dit is in strijd met het provinciale belang vanuit ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder vanuit het oogpunt van het tegengaan van verstening van het buitengebied. Wij dringen erop aan om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

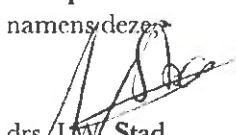
In de voorschriften is voor het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid opgenomen om middels ontheffing diverse vormen van niet-agrarisch gebruik als nevenactiviteit op te starten. Hiertoe zijn onder meer agrarische nevenactiviteiten en agrarisch-technische hulpbedrijven zonder maximering van de milieucategorie en statische opslag mogelijk. De praktijk leert dat het niet is uitgesloten dat een nevenfunctie uitgroeit tot een hoofdfunctie. Voornoemde activiteiten vinden wij niet passend als hoofdfunctie op een landgoed. Wij dringen erop aan een nadere afweging te maken van de toelaatbaarheid van (vervolg)activiteiten op een landgoed.

Conclusie

Wij achten dat het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punten strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen erop aan om het plan 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


drs. J.W. Stad,

hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West