

Gemeente Boekel
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

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 'Bedrijventerrein Zandhoek, Boekel'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek, Boekel'.

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 herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie (momenteel in gebruik voor nertsenhouderij en plantenteelt onder glas en op containervelden) naar een woon-werklocatie met een totale oppervlakte van ca. 3 hectare, specifiek bedoeld voor de vestiging van een 7-tal bedrijven met bedrijfswoning en een 5-tal bedrijven zonder bedrijfswoning. Alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2 zijn toegestaan en de ontwikkeling vindt plaats binnen de in de Verordening aangegeven structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Een aangrenzend gedeelte van het agrarisch gebied krijgt een groenbestemming, waarbinnen ook een waterberging wordt gerealiseerd.

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 Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

28 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211965/4246113

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.J.L. (Peter) van den Dries

Telefoon

(073) 681 23 95

Email

pvddries@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

28 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211965/4246113

Inhoudelijk standpunt

Wij concluderen dat het op basis van de Verordening mogelijk is om op de planlocatie een stedelijke ontwikkeling te realiseren.

Op 2 onderdelen dient het plan echter aangepast cq nader onderbouwd te worden om aan de Verordening te voldoen:

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap, op basis van de daarover gemaakte regionale afspraken (berekening op basis van 1% van de totale uitgifteprijs van de stedelijke ontwikkeling), wordt ingevuld met de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van groenelementen binnen het plangebied. Dit achten wij onjuist. In het kader van artikel 3.2 Verordening dient de ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met kwaliteit verbeterende maatregelen voor het landschap in het blijvende buitengebied en niet binnen het gebied dat als gevolg van deze stedelijke ontwikkeling transformeert van buitengebied naar stedelijk gebied. Bovendien mag de sloop van bebouwing, ook ingeval er geen transformatie naar stedelijk gebied zou plaatsvinden, alleen toegerekend worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap als ter plaatse een bestemming wordt gelegd (bijv. natuur, groen of agrarisch gebied) waar geen nieuwe bebouwing meer wordt toegestaan (dit leidt daarmee namelijk tot daadwerkelijke ontstening).

Wij dringen aan op een invulling met kwaliteit verbeterende maatregelen in het aangrenzende niet te verstedelijken gebied en zien daarvoor onder meer goede mogelijkheden in het westelijk deel van het plangebied dat als 'Groen' en 'Agrarisch' is bestemd. Verder dient het plan te voorzien in een planologisch-juridische borging van de aanleg en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Afspraken in en afstemming met het regionaal ruimtelijke overleg (RRO)

In de plantoelichting wordt gesteld dat artikel 4.4 van de Verordening inzake de ontwikkeling van bedrijventerreinen niet aan de orde is, omdat binnen het plangebied slechts bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. En dat bijgevolg de toelichting geen verantwoording hoeft te bevatten over de wijze waarop voldaan wordt aan artikel 4.4, lid 1a en lid 1b (betreffende afspraken in en afstemming met het RRO).

Dit achten wij onjuist. Artikel 39.4 Verordening geeft aan dat gemeenten in het kader van het RRO afstemming dienen te plegen over de programmering en planologische voorbereiding van onder meer de bouw van woningen en de aanleg van bedrijventerreinen.

Niet valt in te zien dat de ontwikkeling van een woonwerklocatie van ca. 3 hectare (met 12 nieuwe bedrijven) binnen een zoekgebied voor verstedelijking hier niet onder valt. Wij dringen er op aan om in de plantoelichting alsnog te voorzien van een verantwoording zoals bedoeld in artikel 4.4, lid 1a en lid 1b van de Verordening.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light blue horizontal line.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

28 augustus 2017

Ons kenmerk

C2211965/4246113