Provincie Noord-Brabant

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

Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017'

Datum
10 augustus 2017
Ons kenmerk
C2211568/4238212
Uw kenmerk
-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017'.

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

Bijlage(n)
-

Planbeschrijving
Het plan betreft een halfjaarlijkse herziening voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel. Het betreft vijf nieuwe ontwikkelingen waarbij voor twee locaties, behorende tot de structuur Gemengd landelijk gebied, herbegrenzing van bestaand stedelijk gebied op grond van de Verordening ruimte aan de orde is. De andere drie locaties liggen in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'.

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.

Inhoudelijke standpunt
Over het algemeen is het provinciaal beleid op een goede wijze vertaald maar een enkel onderdeel leidt tot een reactie. Hieronder gaan wij daar op in.

Algemene regels/Gemengd landelijk gebied/Bestaand stedelijk gebied
De Vr kent als één van de hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr). Over kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met het feitelijk, juridisch en financieel zekerstellen van een fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in buitengebied.

Locaties met herbegrenzingen

- *Burgemeester Wijtvlietlaan 2, De Rips*

De bestemming van het ter plaatse aanwezige mengvoederbedrijf wordt uitgebreid voor parkeren van vrachtwagens binnen de structuur Gemengd landelijk gebied waarvoor u een herbegrenzing van de structuur Bestaand stedelijk gebied beoogt. Wij zijn van mening dat deze herbegrenzing leidt tot een logische stedenbouwkundige opzet. Ons blijkt evenwel dat u hiervoor geen passende kwaliteitsverbetering van het landschap inzet.
U geeft aan dat asbestverwijdering (zonder subsidie) binnen het bedrijfscomplex wordt beoogd. Blijkens uw informatie is deze optie genoemd in bijlage 2 van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel versie 3. Over dit gemeentelijk kader voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn echter geen afspraken met Gedeputeerde Staten gemaakt. Hierdoor kunnen wij bij onze beoordeling niet terugvallen op uw gemeentelijke handreiking. Asbestverwijdering op zich zien wij niet als fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap, zelfs niet als dit gebeurt zonder subsidieverstrekking. Bovendien bevindt het bedrijf zich al in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' en fysieke kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd en instandgehouden buiten deze provinciale structuur, in het buitengebied.
Verder merken wij op dat de kwaliteitsverbetering dient te worden gerelateerd aan de ingebruikname van de nieuwe parkeervoorziening. Wij adviseren een concreet plan voor fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap uit te werken en de borging daarvan in de planregels aan te passen. Indien u over een 'groenfonds' beschikt kan initiatiefnemer ook overwegen om hierin een passende bijdrage te storten. Uitwerking van dit onderdeel zien wij graag tegemoet voor ambtelijke consultatie voordat het plan als ontwerp ter inzage gaat.

Tot slot staat op de verbeelding een 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' maar ontbreken hiervoor planregels. Wij adviseren planregels en verbeelding op elkaar af te stemmen.

- *Handelseweg 104, Handel*

Het plan voorziet op dit adres in de bouw van een bio-ecologische woning in de tuin van het woonperceel Handelseweg 104 te Handel. De bestaande woning ligt binnen de structuur Bestaand stedelijk gebied. De locatie van de beoogde woning, gelegen in de structuur Gemengd landelijk gebied, kent een vigerende bestemming 'Wonen' echter zonder bouwvlak. U beoogt een herbegrenzing van de structuur Bestaand stedelijk gebied in verband met de nieuwe woning. Wij

zijn van mening dat deze herbegrenzing, gezien de feitelijke situatie, leidt tot een logische stedenbouwkundige opzet.
Als inspanningsverplichting voor kwaliteitsverbetering van het landschap voert u de hogere bouwkosten van de bio-ecologische woning op. Inhoudelijk stuit dit voor ons niet op problemen. In de planregels staan algemene bepalingen voor borging van kwaliteitsverbetering. In die planregels missen wij evenwel de borging van de specifieke uitvoering van de woning in relatie tot de ingebruikname daarvan. Wij adviseren de borging in de planregels aan te passen.

- *Procedure herbegrenzing*

Ons blijkt dat u de herbegrenzingsprocedure correct hebt beschreven in de plantoelichting.
Wij gaan ervan uit dat u de opgenomen aanduidingen over te verwijderen en toe te voegen structuren op basis van de Vr, ter plaatse van het adres Burgemeester Wijtvlietlaan 2 te De Rips, hiervoor ook in het ontwerp-plan opneemt (planregels, verbeelding).

Met betrekking tot het adres Handelseweg 104 te Handel missen wij in de verbeelding evenwel de aanduidingen 'Overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen gemengd landelijk gebied' en 'Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied'. Wij adviseren om deze aanduidingen op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Volledigheidshalve merken wij op dat bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan ook duidelijk dient te worden gemaakt dat in verband met het bestemmingsplan het voornemen bestaat, om Gedeputeerde Staten (GS) te verzoeken om de begrenzingen van Bestaand stedelijk gebied/Gemengd landelijk gebied aan te passen voor bovengenoemde twee locaties en dat daarop (separaat) zienswijzen ingediend kunnen worden. Dit dient in de publicatie van het ontwerpplan tot uitdrukking te komen. Na afloop van de terinzagelegging kunt u het verzoek om herbegrenzing indienen bij GS (met een specifiek E-formulier), vergezeld van onder andere de eventuele zienswijzen die betrekking hebben op de herbegrenzing en het gemeentelijk standpunt daarover.

Planregels

- artikelen 16.2/16.3 gaan over de herbegrenzingslocaties. Gemengd landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied zijn geen aanduidingen maar structuren op grond van de Vr.

Wij adviseren deze planregels hierop aan te passen.

Provincie Noord-Brabant

Datum
10 augustus 2017
Ons kenmerk
C2211568/4238212

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in lijn zijn met de Vr aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Daarbij vragen wij om een uitgewerkt plan voor kwaliteitsverbetering van het landschap in verband met de ontwikkeling ter plaatse van Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan voor ambtelijke consultatie aan te bieden. 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.