Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum
22 augustus 2019
Ons kenmerk
C2248746/4568355
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
N.E. (Nienke) Monnee
Telefoon
(073) 681 26 20
Email
nmonnee@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019'

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 2019'.

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 een aantal ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Het betreft zowel ontwikkelingen als herstelacties en actualisaties.

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.

Datum
22 augustus 2019
Ons kenmerk
C2248746/4568355

Inhoudelijk standpunt
Het plan bestaat uit een aantal ontwikkeling, actualisaties en herstelacties. Het merendeel van de ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleid. Er zijn ook ontwikkelingen waar wij nog opmerkingen en vragen bij hebben. Op deze ontwikkelingen gaan wij hierna verder in

1. *Doonheide ongenummerd Gemert*

Naar onze mening past deze ontwikkelingen binnen het provinciale beleid. Wij missen alleen nog de bewijsstukken met betrekking tot de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels.

2. *IJzerzijp ongenummerd Gemert*

Dit betreft de ontwikkeling van een sportruimte op een perceel binnen bedrijventerrein Wolfsveld. Dit betreft een middelzwaar bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 4.4 lid 4 sub b Vr worden leisurevoorzieningen op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein gezien als oneigenlijk ruimtegebruik. Tenzij de leisurevoorziening direct verband houdt met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

Een leisurevoorziening is in zijn algemeenheid goed in te passen in een woonomgeving of een centrumgebied. Bij vestiging op een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein, waar juist ruimte geboden wordt aan bedrijven met een hinderprofiel, levert een dergelijke functie juist beperkingen op voor die bedrijven. De Vr bevat geen absoluut verbod, maar om een dergelijke voorziening/functie toch te kunnen laten landen op een middelzwaar bedrijventerrein geldt een zware motiveringsplicht.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt, kortgezegd, aangegeven dat in het centrumgebied een sportruimte ongewenst is en geen bijdrage levert aan de levendigheid van het centrum. Ook wordt aangegeven dat op andere locaties geen ruimte beschikbaar is. Tot slot is aangegeven dat een sportruimte niet in het centrum past op grond van het gemeentelijke beleid.

Wij kunnen ons niet vinden in deze motivering. Naar onze mening kan een leisurevoorziening bijdragen aan de levendigheid van het centrumgebied. In de gemeentelijke detailhandelsvisie (en specifiek voor centrum Gemert) d.d. 25 april 2018 wordt juist ingezet op een versterking van het verblijfsklimaat. Volgens het gemeentelijke beleid wordt naast dagelijks- en niet dagelijks aanbod, compact centrum en aantrekkelijk inrichting openbare ruimte o.a. ingezet op een *"ruim aanvullend aanbod op het gebied van horeca, ambachten, cultuur, leisure, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, bij voorkeur in de randen van het kernwinkelgebieden daarnaast aan het Ridderplein. Er is ruimte voor onderscheidende mengvormen van functies (blurring). "*

Daarnaast is onvoldoende onderbouwd dat deze functie niet op een andere locatie kan landen. In ieder geval is dit onvoldoende om aan de zware motiveringsplicht te voldoen die nodig is om een dergelijke voorziening op een middelzwaar bedrijventerrein te kunnen laten landen.

3. Oost-Om Gemert

De ontwikkeling betreft het wegbestemmen van de milieustraat/groencomposteringsbedrijf op bedrijventerrein Wolfsveld. De daar momenteel nog gevestigde milieustraat/groencomposteringsbedrijf wordt daarmee onder het overgangsrecht geplaatst. Daarnaast wordt het bedrijfsperceel vergroot tot ca. 2.8 ha, met maximale milieucategorie 3.2. De ontwikkeling dient volgens de ruimtelijke onderbouwing primair ter facilitering van nieuwe bedrijfsontwikkelingen op het bedrijventerrein. In dat kader zijn er twee concrete initiatieven voorzien. Voor het resterende deel van het perceel bestaan nog geen concrete initiatieven.

Naar onze mening betreft het an sich een wenselijke ontwikkeling. Het plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein dat grootschaliger is van opzet dan het noordwestelijke gedeelte. Daarnaast grenst het aan Smartpark dat ruimer is opgezet (gebouwen tussen 2.000 en 16.000 m2). Het bedrijfsperceel van 2,8 hectare wordt opgesplitst in 3 delen. Een dergelijke schaal is passend binnen dit deel van het bedrijventerrein.

De subregio De Peel heeft veel harde plancapaciteit en daarmee meer aanbod dan de geprognosticeerde vraag. Regionaal is afgesproken dat wanneer een bedrijf met een ruimtebehoefte die groter is dan 10.000 m² zich ergens wil vestigen, de voorkeur uitgaat naar vestiging in Helmond of op Bemmer IV. De bedrijfseconomische belangen van het bedrijf worden echter in hoge mate meegewogen bij de locatiekeuze. In casu heeft de gemeente naar onze mening voldoende onderbouwd dat de bedrijven gezien de bedrijfseconomische belangen en de al bestaande banden met Gemert zich kunnen vestigen op bedrijventerrein Wolfsveld. Naar onze mening ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing nog wel de verhouding met de regionale afspraken. Zeker voor het gedeelte van het perceel waar nog geen concreet initiatief is.

Naar onze mening bestaat er in deze ontwikkeling echter een samenhang met de toekomstige locatie van de milieustraat/groencomposteringsbedrijf. De door de gemeente gewenste toekomstige locatie voor dit bedrijf betreft De Fuik. Dit betreft een traject tussen de gemeente en de provincie met een nog onduidelijke uitkomst. Met het nu voorliggende plan wordt naar onze mening voorgesorteerd op een nog zeer onduidelijke toekomstige oplossing. Het verhuizen van een groencomposteringsbedrijf van een middelzwaar bedrijventerrein, wat in onze ogen juist een geschikte locatie is, naar het buitengebied is in onze ogen geen logische beweging. Ook in samenhang met het zojuist genoemde overaanbod aan harde plancapaciteit in de subregio De Peel.

Het nu voorliggende plan mist in zijn algemeenheid een verantwoording met betrekking tot de toekomstige locatie van het groencomposteringsbedrijf. Naar onze mening wordt daarmee mogelijk een onwenselijke toekomstige situatie gecreëerd. Wij verzoeken u daarom de toekomstige situatie van het groencomposteringsbedrijf te betrekken bij de nu voorliggende ontwikkeling. Daarbij verzoeken wij u ook rekening te houden met de regionale afspraken.

4. Van Kessel Olie Milheeze

Betreft het wijzigen van de groenbestemming die onderdeel was van het groene inrichtingsplan dat onderdeel is van het nu geldende bestemmingsplan en opgesteld was ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf. Het betreffende perceelsgedeelte met de bestemming groen is in strijd met het bestemmingplan ingericht en wordt gebruikt als parkeerplaats. In principe betreft dit geen provinciaal belang. Toch vragen wij ons af waarom, met name ook in het licht van klimaatadaptatie, gekozen wordt voor wijziging van de bestemming in plaats van handhaving van uitvoering van het groene inrichtingsplan. In het kader van de klimaatadaptatie is in de toekomst 'groen' wenselijk en noodzakelijk. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan opgenomen planwijziging van diverse groenstroken die door de gemeente verkocht zijn.

Daarnaast merken wij op dat het overige deel van het groene inrichtingsplan op deze locatie ook niet uitgevoerd is terwijl de uitbreiding van het bedrijf wel heeft plaatsgevonden.

5. Weerijs ongenummerd te Gemert

Betreft de ontwikkeling van een bedrijfskavel aansluitend aan bedrijventerrein 't Wolfsveld. Feitelijk wordt daarmee het bedrijventerrein uitgebreid. In de subregio De Peel bestaat veel harde plancapaciteit en daarmee meer aanbod dan de geprognotiseerde vraag. In dat kader dient iedere toevoeging van een bedrijventerrein, hoe klein ook, regionaal afgestemd te worden. Daarbij is van belang of er al een concreet initiatief voor de locatie in beeld in beeld is (vraaggericht ontwikkelen) of dat er planologisch voorraad vergroot wordt. Als dit laatste het geval is dan is dit in strijd met het regionaal/provinciaal beleid. In het eerste geval dient de ladder (kan deze ontwikkeling niet ergens anders landen op het bedrijventerrein of in stedelijk gebied?) doorlopen te worden (met daarbij regionale afstemming). Het plan mist echter de hiervoor noodzakelijke onderbouwing.

6. Verkoop diverse groenstroken

Het plan bevat bestemmingswijzigingen voor een behoorlijk aantal 'reststroken' die door de gemeente verkocht zijn. Bij twee locaties lijkt als gevolg hiervan sprake te zijn van een uitbreiding in het gemengd landelijk. Het betreft de locaties Beatrixstraat 12 te Bakel (uitbreiding woonbestemming) en Paardenmarkt 4 (uitbreiding woonbestemming) te Bakel. In dat geval is artikel 3.2 Vr van toepassing. In het plan ontbreekt met betrekking hiertoe echter een motivering/onderbouwing. Het plan is daarmee vooralsnog in strijd met de Vr.

7. Verwerken Vr voor diverse agrarische bedrijven

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van de planregels voor diverse agrarische bedrijven (aanpassen aan de Vr). De toelichting in het plan is vrij summier. Er is niet aangegeven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de nu geldende planologische situatie. Er bevinden zich volgens de toelichting diverse agrarische bedrijven binnen het plangebied, er is echter niet per bedrijf aangegeven wat de planologische situatie is. Wij hebben dan ook niet naar elk afzonderlijk bedrijf gekeken, slechts naar de algemene planregeling. Daarbij hebben wij de volgende opmerkingen.

In het algemeen vragen wij ons af waarom niet gekozen is voor dezelfde systematiek als in het bestemmingsplan buitengebied. Dit is immers het doel zoals omschreven in de toelichting. Naar onze mening is de regeling zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan onoverzichtelijk en onduidelijk. Hieronder gaan wij hier nog specifiek op in, hoewel niet uitputtend.

Daarnaast merken wij op dat er geen onderscheid gemaakt lijkt te zijn tussen agrarische bedrijven/veehouderijen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen binnen bestaand stedelijk gebied is artikel 4.10 Vr van toepassing. In het kort geldt voor deze bedrijven een strikt 'slot op de deur'. Voor veehouderijen buiten bestaand stedelijk gebied gelden strikte voorwaarden voor uitbreiding.

<u>Begrippen</u>

- Artikel 1.75: deze begripsbepaling sluit niet aan bij de begripsbepaling voor grondgebonden veehouderij in de Vr en uw begripsbepaling in het bestemmingsplan buitengebied. Wij verzoeken u de begripsbepaling aan te passen overeenkomstig de Vr;
- Idem voor artikel 1.83;
- Een begripsbepaling voor veehouderij ontbreekt;
- Wij verzoeken u in het algemeen de begripsbepalingen na te kijken op actualiteit en aan te laten sluiten op de Vr en het bestemmingsplan buitengebied. Op dit moment is het plan voor ons eigenlijk niet te toetsen door het niet actueel zijn van de begripsbepalingen;

<u>Artikel Agrarisch – Agrarisch bedrijf:</u>

- De planregeling bevat twee keer artikel 3;
- De nummering van artikelen lijkt niet goed te kloppen;
- Met artikel 3.1 sub c lijkt u invulling te willen geven aan het Bor. Dit betreft echter geen bestemmingsomschrijving, maar een bouwregel. Daarnaast is het in strijd met de Vr omdat uitbreiding bebouwing van een agrarisch bedrijf niet is toegestaan (binnen bestaand stedelijk gebied) of slechts onder strikte voorwaarden (buiten bestaand stedelijk gebied);
- Ook sub d betreft geen bestemmingsomschrijving maar een bouwregel;

- Wat voor toegevoegde waarde heeft sub h?
- Wij vragen ons af wat bedoeld wordt met artikel 3.1.1 sub b. Meer specifiek begrijpen wij niet waarom de aanduiding grondgebonden gebruikt wordt voor een legaal aanwezig niet-grondgebonden bedrijf. Naar onze mening is dit een onwenselijke onduidelijkheid en genereert rechtsonduidelijkheid;
- Naar onze mening is artikel 3.1.1 sub d onwenselijk. De redactie impliceert immers dat op een bestemmingsvlak zonder aanduiding ook een IV mag zitten. Ook deze bepaling creëert verwarring en onduidelijkheid in het algemeen en in relatie tot de rest van de regeling;
- In zijn algemeenheid merken wij op dat door de wijze van bestemmen, het feitelijk toestaan van veehouderij binnen elke bestemming agrarisch bedrijf (veehouderijen zijn immers toegestaan binnen elke aanduiding of als er geen specifieke aanduiding is), het strengste regime voor veehouderij geldt op grond van de Vr;
- Artikel 3.2.2 sub d is in strijd met de Vr. Deze bepaling voorziet immers in de mogelijkheid tot uitbreiding
- Voor artikel 3.2.2 sub e geldt hetzelfde in het geval de aanwezige bebouwing nog niet het maximum bebouwingspercentage betreft;
- Ook voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen (artikel 3.2.4) dient elke uitbreiding uitgesloten te worden;
- Idem voor bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- Wij begrijpen niet wat bedoeld wordt met artikel 3.2.6 sub a;
- In artikel 3.2.6 sub b wordt gesproken over extensiveringsgebied. Deze aanduiding bestaat niet meer op basis van het provinciale beleid. Ook in het voorliggende plan komt de gebiedsaanduiding extensiveringsgebied niet voor;
- In artikel 3.3.1 wordt verwezen naar artikel 3.3.6. Dit betreft echter een niet bestaand artikel;
- Voor artikel 3.3.2 geldt dat wat betreft veehouderijen deze bepaling in strijd is met de Vr omdat hiermee uitbreiding mogelijk wordt gemaakt;
- De verwijzing in artikel 3.3.3 aanhef naar artikel 3.1 is onjuist. Artikel 3.1 betreft immers een bestemmingsomschrijving;
- Ook voor artikel 3.3.3 geldt dat deze in strijd is met de Vr als het gaat om veehouderijen gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied is uitbreiding niet toegestaan, ook niet onder voorwaarden;
- Artikel 3.3.3 is voor ons niet te toetsen wegens het ontbreken van een adequate begripsbepaling. Ook is geen onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en de overige structuren of onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden. Dit geldt eigenlijk voor het gehele artikel 3.3;
- Wij begrijpen het doel en de redactie van artikel 3.3 niet. Wat strijdig is met de Wabo staat naar onze mening omschreven in de Wabo;

8. Planregeling algemeen

Gezien onze opmerkingen bij artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf hebben we de overige onderdelen van de planregeling niet verder nagekeken.

Datum
22 augustus 2019
Ons kenmerk
C2248746/4568355

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 onze bovengenoemde opmerkingen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.