

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Bolle Akker II

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bolle Akker II' ligt tot en met 23 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bolle Akker II' voorziet in de wijziging van de vigerende bestemmingen Agrarisch en Agrarisch-Agrarisch bedrijf naar de bestemmingen Bedrijf, verkeer, Groen en Water.

Aan de bestemming Bedrijf worden 3 bouwvlakken toegekend. Daarnaast worden de bouwaanduidingen 'afwijkend bedrijfsperceel' en 'representatieve zone' toegekend. Ter hoogte van 'afwijkend bedrijfsperceel' is een grotere omvang (6211 m²) toegestaan. De bouwaanduiding 'representatieve zone' ziet op het bouwen achter de voorgevelrooilijn.

Ook worden maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 8m'

Met het plan wordt tevens verzocht om ter hoogte van het plangebied de grenzen van de werkingsgebieden aan te passen van Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied naar Stedelijk gebied

Hiertoe zijn op de Verbeelding onder meer de gebiedsaanduidingen 'in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied' en 'in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied' opgenomen.

Dit ten behoeve van de realisatie van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor werken in de vorm van een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is bedoeld voor:

- industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen in cat. 2 t/m 3.2;
- groothandelsbedrijven in cat. 2 t/m 3.2

Datum

18 januari 2024

Ons kenmerk

C2326781/5846158

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoon

5.1.2.e

Email

5.1.2.e@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

18 januari 2024

Ons kenmerk

C2326781/5846158

Vooroverleg

Bij brief van 15 november 2023, kenmerk C2321947/5361279, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Landelijk gebied-Gemengd landelijk gebied en Beperking veehouderij van toepassing.

Het betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hoewel sprake is van twee vigerende (agrarische) bouwpercelen in het plangebied, vindt de ontwikkeling grotendeels plaats in Landelijk gebied buiten bestaand ruimtebeslag en betreft het voor het overgrote deel nieuwvestiging van meerdere bedrijfskavels.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42, lid 1 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied. Ter hoogte van het plangebied is geen sprake van Stedelijk gebied en ook is ter hoogte van het plangebied geen Verstedelijking afweegbaar aangeduid.

Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Met het plan wordt het voornemen kenbaar gemaakt om GS te verzoeken om ter hoogte van het plangebied de grenzen van de werkingsgebieden aan te passen van 'Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied'.

Hiertoe zijn onder meer op de Verbeelding de gebiedsaanduidingen 'in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied' en 'in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied'.

In artikel 5.3, lid 1 IOV is een algemene bevoegdheid voor Gedeputeerde Staten opgenomen om -onder voorwaarden- de grenzen van werkingsgebieden te wijzigen. Het ligt niet in de rede dat wij een eventueel definitief verzoek om wijziging van de grenzen zullen honoreren. Het plan past ons inziens namelijk niet binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

Datum

18 januari 2024

Ons kenmerk

C2326781/5846158

De locatiekeuze kan ons inziens logischerwijs niet worden onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet niet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien ons inziens op geschiktere locaties binnen de gemeente in de behoefte kan worden voorzien. Tot slot wordt met de Fabrieksloop reeds een logische afronding gevormd van het bestaand stedelijk gebied, hetgeen met deze ontwikkeling wordt aangetast. Bovendien wordt met de ontwikkeling naar onze inzichten onvoldoende rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en wordt niet (alsnog) voorzien in een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Regionale afstemming

Artikel 3.42, lid 1 IOV bepaalt bovendien dat voornoemde plannen, welke voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

In regionaal verband heeft uw gemeente afspraken over het toepassen van de zogenaamde Brainport Principes bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. In de reactie op de provinciale vooroverlegreactie wordt aangegeven dat aan deze principes is getoetst en dat daaraan wordt voldaan. Het plan bevat hiervan echter geen nadere onderbouwing en motivering.

Gelet op het vorenstaande is het plan in strijd met artikel 3.42, lid 1 IOV Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij een ontwikkeling in het Landelijk gebied dient de ontwikkeling op grond van artikel 3.9 IOV gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Over de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Op gemeentelijk niveau is de regeling nader uitgewerkt in de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel (LIR).

Weliswaar is een landschappelijk inpassingsplan bij het plan gevoegd, een motivatie aan de hand van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel (LIR) ontbreekt. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de op grond daarvan te investeren bijdrage behoort te zijn en hoe de fysieke tegenprestatie zich daartoe verhoudt.

De wijze waarop de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt uitgevoerd, is bovendien financieel, juridisch en feitelijk niet geborgd in het plan.

Hiermee voldoet het plan niet aan artikel 3.9 IOV Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

5.1.2.e



5.1.2.e



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

18 januari 2024

Ons kenmerk

C2326781/5846158