

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

Afschrift aan:

- 0 Inspectie VROM (regio Zuid)
- 0 Auteur ROH-ROZO N3-flex
- 0 Relatiebeheerder ROH-ROZO N3-flex
- 0 R. Wetzler ROH-ROZO N3-flex
- 0 A. van Roestel ROH-VG N2-29
- 0 A. van Mameren ROH-ROZO N3-flex
- 0 Dossier

29 JUL 2009

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de bouw van vier woningen aan de Renseweg 47 te De Mortel ten name van gemeentebestuur

Geacht college,

Bij deze besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Aanvraag

Uw aanvraag voorziet in de bouw van vier woningen, op basis van onze beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', aan de Renseweg 47, gelegen in een bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van de kern De Mortel. Het project vormt onderdeel van een grotere planontwikkeling die verplaatsing dan wel beëindiging van alle intensieve veehouderijen ten zuiden van de kern De Mortel en ten noorden van het natuurgebied 'Stippelberg' beoogt. Op de voorliggende locatie bevindt zich een intensieve veehouderij die wordt verplaatst via de provinciale VIV-regeling en gemeentelijk maatwerk. Voor het initiatief is door u in 2008 een aanvulling op de gebiedsvisie "De Mortel - Zuidrand" van april 2007, opgesteld. U hebt de aanvraag ingediend vanwege strijdigheid met vigerende gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Locatie

De locatie aan de Renseweg 47 ligt in de AHS-landbouw en qua reconstructie is sprake van een extensiveringsbied-overig. Gelet op het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is ligging in het landschappelijk raamwerk aan de orde. De verplaatsing van de intensieve veehouderij aan de Renseweg is noodzakelijk vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor het woningbouwproject 'Welpenheuvel' (zuidwestrand De Mortel) waarvoor wij op 15 mei 2007 een verklaring van geen bezwaar hebben verleend.

Datum

21 juli 2009

Ons kenmerk

1446500/1564845

Uw kenmerk

46281

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (pak A)

E-mail

FJeths@brabant.nl

Provinciale belangen

Ten aanzien van voorliggende aanvraag speelt het thema ruimtelijke kwaliteit een rol. Dit thema hanteren wij als overkoepelend thema waarmee wij aangeven dat ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin sturend moet zijn voor ontwikkelingen. Daarnaast is het thema gericht op het behoud en versterken van contrast tussen het stedelijke en landelijke gebied waarbij wij het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland van wezenlijk belang achten. Met een ontwikkelingsgerichte benadering willen wij een bijdrage leveren aan de versterking van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied. Hiervoor is het rood-voor-groenbeleid ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van rode functies op aanvaardbare locaties kan bijdragen aan behoud en ontwikkeling van groene functies. Voorbeelden van rood-voor-groen-regelingen zijn de Ruimte-voor-ruimteregeling en het beleid voor bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling (BiO)'. Voorwaarde voor de ontwikkeling van rode functies is daarbij dat ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied moet zijn gegarandeerd.

Datum

21 juli 2009

Ons kenmerk

1446500/1564845

Beoordeling

Wij onderschrijven uw streven om de intensieve veehouderijen in het gebied ten zuiden van de kern De Mortel en ten noorden van het natuurgebied de Stippelberg te verplaatsen om daarmee een bijdrage te leveren aan de doelstellingen voor de revitalisering van het landelijke gebied.

Ons beleid bepaalt dat toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw niet is toegestaan. Uitzonderingen op dit beleidsuitgangspunt zijn woningen op basis van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' of onze beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Wij hebben er kennis van genomen dat het project geen woningen betreffen die in het kader van de 'Ruimte-voor-ruimteregeling' worden aangevraagd.

Op grond van onze beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling (BiO)' van 20 juli 2004 is onder strikte voorwaarden, toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. U draagt de gebiedsvisie De Mortel - Zuidrand inclusief de aanvulling hierop, aan als een visie zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van onze voornoemde beleidsnota. Zoals hierboven is aangegeven hebben wij beleid ontwikkeld om onder voorwaarden onder meer woningbouw toe te staan in bebouwingsconcentraties. Wij zijn van oordeel dat hiervan ter plaatse van de locatie aan de Renseweg, sprake is. Gelet hierop zijn wij van mening dat toevoeging van de vier beoogde woningen op voorliggende locatie, hier mogelijk is, gezien ons ruimtelijk beleid.

Verder zijn wij van mening dat wordt voldaan aan ons beleid op grond van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling (BiO)'. Hierbij baseren wij ons op de volgende overwegingen.

Inzicht in de manier waarop de zogenaamde bestemmingswinst - zijnde het batig saldo van de beoogde nieuwe planologische constellatie - wordt

aangewend als investering voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of elders in het buitengebied, hebt u aangevuld met een calculatie van 24 juni 2009. Wij constateren dat u de voorgeschreven 'rood-met-groenconstructie', zoals deze is uitgewerkt in onze beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte' (van 27 juni 2006), op aanvaardbare wijze invulling hebt gegeven. In dit kader noemen wij de onderdelen die u als ruimtelijke kwaliteitswinst hebt opgenomen. Het gaat om:

- aanleg van 500 meter wandelpad (plan Welpenheuvel);
- herstel van 1000 meter historische padenstructuur ('Mortels Ommetje');
- aanleg beplanting langs wandelpaden;
- inbrengwaarde ondergrond paden;
- aanplant 2500m² natuur/bos achter de twee woningen ter plaatse van de Bakelseweg 33 te De Mortel;
- herstel natuurgebied/zichtbaar maken Peelrandbreuk (Leijgraaf);
- waardedaling omzetting 7500m² agrarische grond in natuur en rentekosten.

Datum

21 juli 2009

Ons kenmerk

1446500/1564845

Wij constateren dat het onderdeel 'herstel natuurgebied/zichtbaar maken Peelrandbreuk (Leijgraaf)', niet in voornoemde visies is opgenomen alsook niet in de aanvraag of aanvullingen daarvan, is geconcretiseerd. U dient deze landschappelijke kwaliteitswinst evenwel nog verder concreet uit te werken. Tevens blijkt ons dat de uitvoering van de ruimtelijke kwaliteitswinst (nog) niet is verzekerd. Immers, de padenstructuur, de natuurontwikkeling (Bakelseweg 33) alsmede herstel natuurgebied/zichtbaar maken Peelrandbreuk, zullen blijkens uw informatie worden opgenomen en als zodanig worden bestemd in het nog op te stellen bestemmingsplan "De Mortel - Westrand" (Vraant - Welpenheuvel - Leijgraaf). Wij staan erop dat de te realiseren ruimtelijke kwaliteitswinst en inrichtingsmaatregelen onomstotelijk en op korte termijn, planologisch worden geborgd en dat hier de bestemmingswinst aan wordt besteed.

Zowel de hierboven genoemde nadere, concrete uitwerking als de planologische zekerstelling van de zogenaamde 'tegenprestaties', zijn noodzakelijk voordat wij een oordeel kunnen formuleren aangaande mogelijke andere - nieuwe dan wel door u reeds opgestelde - initiatieven die berusten op onze beleidsnota BiO.

Uitdrukkelijk merken wij op dat de door u in de calculatie aangegeven kosten uitsluitend verband houden met de realisering van voorliggende woningen. In eventuele vervolgsituaties over de uitvoering van plannen op basis van de gebiedsontwikkeling De Mortel-Zuidrand/Westrand, waarin mogelijk sprake is van (nieuwe) BIO-kavels, dient u de investering in landschappelijke kwaliteit waar nodig opnieuw uit te werken.

Tot slot staan wij erop dat u periodiek rapporteert over de voortgang van de totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteitswinst en ons meldt zodra afronding hiervan heeft plaatsgevonden.

Datum

21 juli 2009

Ons kenmerk

1446500/1564845

Conclusie

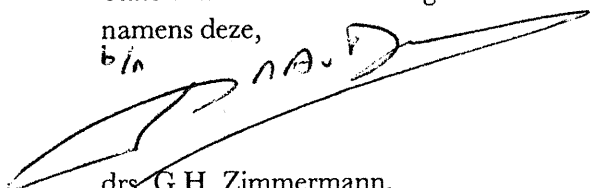
Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat er geen provinciale belangen worden geschaad door realisering van het initiatief. Met nadruk beklemtonen wij evenwel dat u, zoals hierboven is aangegeven, de investering in landschappelijke kwaliteit, planologisch moet zekerstellen.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 18 september 2008 inzake bovenvermeld project gehoord.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

bin



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost