

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

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 10 SEP. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Burgemeester Nooijenlaan 8, De Rips'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Burgemeester Nooijenlaan 8, De Rips'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in uitbreiding van het bestemmingsvlak van een niet-agrarisch bedrijf in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Beoogd wordt om de omvang van 0,25 naar 0,9 hectare te vergoten.

Bij brief van 10 december 2012, kenmerk C2096485/3313895, hebben wij gereageerd op een voorontwerp-wijzigingsplan dat voorzag in dezelfde ontwikkeling. U hebt er nu voor gekozen om de beoogde ontwikkeling te geleiden via een herzieningsplan.

Voornoemde brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze reactie ten grondslag. Daarnaast hebben wij in de periode tussen onze reactie op het eerste voorontwerp en het thans voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan, op diverse momenten ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale ruimtelijke belangen die in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen

Datum

6 september 2013

Ons kenmerk

C2126125/3457426

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073)680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013, de wijzigingsverordening Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij, vastgesteld welke op 1 juni 2013 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

6 september 2013

Ons kenmerk

C2126125/3457426

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De Vr kent 'Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr)' als één van de hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel (bijvoorbeeld uitbreiding van een bouwblok).

Ontwikkeling

In het plan is sprake van een relevante ruimtelijke ontwikkeling. De huidige omvang van de niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt substantieel uitgebreid, te weten van 0,25 naar 0,9 hectare waarbij 0,15 hectare is voorzien voor landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak. Het (gekwantificeerd) plan voor landschappelijke inpassing met daarin een verantwoording over de kwaliteitsbijdrage voor verbetering van het landschap, geven ons geen aanleiding tot opmerkingen. Wel dient u de daadwerkelijke realisering en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap te zeker te stellen, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst en/of regeling in de gebruiksbepalingen van het plan.

Planregels

De planartikelen 10, 2^e lid (algemene ontheffing tot 10% van maten, afmetingen en percentages) en 13.5 (uitbreiden bedrijfsbebouwing tot 15%) achten wij strijdig met artikel 2.2 van de Vr vanwege het ontbreken van het criterium dat toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.



Wij adviseren deze planartikelen met een voorwaarde op dat punt aan te vullen, mede met het oog op kenbaarheid naar burgers en bedrijf toe.

Datum

6 september 2013


Ons kenmerk

C2126125/3457426

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,

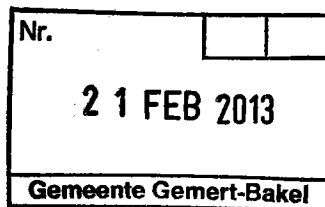


P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 20 FEB. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijziging bestemmingsplan Buitengebied, Burgemeester Nooijenlaan 8'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijziging bestemmingsplan Buitengebied, Burgemeester Nooijenlaan 8'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in uitbreiding van het bestemmingsvlak van een niet-agrarisch bedrijf in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Beoogd wordt om de omvang van 0,25 naar 0,9 hectare te vergoten.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 februari 2013

Ons kenmerk

C2106645/3354397

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het bestemmingsplan vooralsnog in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

19 februari 2013

Ons kenmerk

C2106645/3354397

Vooraf

Wij hebben ons beperkt tot beoordeling van de regels die specifiek van toepassing zijn voor onderhavig plan. Zo bevat artikel 6 "Bedrijf" bijvoorbeeld tal van adressen die geen betrekking hebben op voorliggend plan.

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De Vr kent als hoofduitgangspunt ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied onder meer het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr)'. Ten aanzien hiervan bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

De directie constateert dat sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling. De huidige omvang van de niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt substantieel uitgebreid, te weten van 0,25 naar 0,9 hectare. Verder hebben wij er kennis van genomen dat een concreet en gekwantificeerd plan voor landschappelijke inpassing is opgesteld. Gezien de omvang hiervan, achten wij de investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering evenwel niet in verhouding staan tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In dit kader attenderen wij u op de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling)' die op 1 november 2011 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Een concept hiervan is medio 2011 aan gemeenten ter beschikking is gesteld. In de 'Handreiking' wordt het principe gehuldigd dat waardevermeerdering van gronden kan optreden bij bestemmingswijzigingen, zoals hier aan de orde is. Wij verzoeken u de vereiste kwaliteitsverbetering (concreet en gekwantificeerd) te relateren aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, met inachtneming van de uitgangspunten en systematiek van voornoemde 'Handreiking'.

Voorts dient de daadwerkelijke realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Tot slot bevatten de planartikelen 30.11 en 31.12 mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor toepassing van artikel 2.2 van de Vr is



vereist. Wij constateren dat toepassing van het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' niet in deze flexibiliteitsbepalingen is opgenomen. De directie adviseert beide planartikelen met een voorwaarde op dat punt aan te vullen, mede met het oog op kenbaarheid naar burgers en bedrijven toe.

Datum

19 februari 2013

Ons kenmerk

C2106645/3354397

Thema intensieve veehouderij

Artikel 9.4 Vr bevat regels voor intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebieden. Planartikel 31.3 kent een wijzigingsbevoegdheid, om onder voorwaarden, de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' met de aanduiding intensieve veehouderij. De directie adviseert om artikel 9.4, 1^e lid onder 'b' en 'e' van de Vr, in samenhang met artikel 9.6 Vr, hierin leidend te laten zijn.

Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Hoofdstuk 11 van de Vr stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied.

Het plan beoogt de uitbreiding van een vigerend bestemmingsvlak voor een niet-agrarisch bedrijf, gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Inmiddels is een bedrijf, met als activiteiten 'reparatie en handel in landbouwwerktuigen', op deze locatie gevestigd via een binnenplanse ontheffing voor omschakeling van bedrijfsvorm. Deze bedrijfsvorm karakteriseert u als 'agrarisch-verwant' en de onderbouwing van het plan stoelt u daarom op artikel 11.7 Vr.

De directie is van mening dat gelet op de begripsbepaling in artikel 1.1 Vr (onder 8 'agrarisch verwant bedrijf') er evenwel geen sprake is van een agrarisch-verwant maar van een niet-agrarisch bedrijf. Op basis van artikel 11.6, 3^e lid Vr (en de daar in samenhang genoemde artikelen) dient u dan ook in een verantwoording aan te tonen dat sprake is van een redelijke uitbreiding.

Gelet op het voorgaande beveelt de directie voorts aan om in planartikel 2 "Begripsbepalingen", de definiëring van 'agrarisch-verwant bedrijf' over te nemen uit artikel 1.1 onder 8) van de Vr.

Planregels

Wij constateren dat de planartikelen:

- 26.3.2 ('Niet-agrarische activiteiten in LOG'),
- 30.11 (ontheffing voor uitbreiding bedrijf),
- 30.24 (ontheffing omschakeling bedrijfsvorm van bedrijf) en
- 31.12 (wijzigingsbevoegdheid vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'bedrijf'),

uitbreidingsmogelijkheden bieden voor niet-agrarische bedrijven in een LOG, die niet in lijn zijn met bepalingen van de Vr. Wij adviseren om deze planartikelen af te stemmen op artikel 11.6 Vr.



Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het wijzigingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

19 februari 2013

Ons kenmerk

C2106645/3354397

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

