

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
www.brabant.nl
IBAN NL86ING80674560043

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

Onderwerp

Voorontwerp-omgevingsvergunning 'Den Heikop 5, Elsendorp'

Datum

28 februari 2018

Ons kenmerk

C2221432/4323154

Uw kenmerk

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Den Heikop 5, Elsendorp'.

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

Planbeschrijving

De voorontwerp-omgevingsvergunning ziet op realisering van parkeerplaatsen bij een transportbedrijf in de kern Elsendorp. De locatie hiervan ligt op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant in de structuur Gemengd landelijk gebied terwijl de vigerende bedrijfsbestemming behoort tot 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

De voorontwerp-omgevingsvergunning is op één onderdeel nog niet in lijn met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hieronder daarop in.

Algemene regels

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 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 gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel.

- Zekerstelling realisering en instandhouding landschappelijke inpassing

U geeft aan dat zowel via een overeenkomst met de initiatiefnemer als door opname van voorschriften in de WABO-vergunning (in relatie tot gebruik), zekerstelling plaatsvindt. Dit leidt onzerzijds niet tot opmerkingen. De concept WABO-vergunning zien wij te zijner tijd graag tegemoet.

- Hoogte inspanningsverplichting

Ter bepaling van de investeringsverplichting gaat u uit van een niet-agrarisch bedrijf waarvoor de gemeentelijke handreiking een waarde van €62,50 per m² hanteert. Dit bedrag heeft in eerder plannen niet tot opmerkingen onzerzijds geleid. Voor deze situatie gaat u evenwel uit van een waarde van €15,- per m² omdat er sprake is van enkel erfverharding en geen bebouwing. Wij achten een dergelijke bestemmingswaarde te laag omdat niet slechts sprake is van louter een erfverharding sec maar van een bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van een niet-agrarische functie in het buitengebied. Wij adviseren om van een substantieel hogere bestemmingswaarde uit te gaan die zich conformeert aan waarden waartegen wij in eerdere plannen/projecten geen reactie dan wel zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Het hogere bedrag dat beschikbaar komt voor kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden besteed aan uitbreiding van de landschappelijke inpassing of als storting in het gemeentelijk 'groenfonds'.

Conclusie

Wij verzoeken u om een nieuwe berekening op te stellen ten aanzien van de hoogte van de inspanningsverplichting voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de uitkomst daarvan, met inachtneming van bovenstaande overwegingen, in het project te verwerken. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Beleidsveld Ruimte,

Datum

28 februari 2018

Ons kenmerk

C2221432/4323154

Datum

28 februari 2018

Ons kenmerk

C2221432/4323154

Hallo,

De aangepaste berekening heb ik intern besproken, onder meer met senior-buitengebiedplanoloog. Wij komen tot de volgende overwegingen:

- het gehanteerde bedrag van €25,- per m² achten wij als (uiterste) ondergrens aanvaardbaar, mits- zoals je al aangeeft - wordt geborgd dat bebouwing op de gronden van het parkeerterrein is uitgesloten;
- het landschappelijk inpassingsplan is aangepast o.b.v. de nieuwe berekening. Dit komt tot uiting door aanleg van een Wadi, extra bomen als laanbeplanting en meer bomen in het bosplantsoen. Wel valt ons op dat door de aanleg van de Wadi, het totale bosplantsoen kleiner wordt maar er ondanks dat, meer beplanting (qua aantallen stuks) zal komen dan in het voorontwerp; dit vereist wel een nadere verantwoording/uitleg..

Hopelijk kun je hiermee uit de voeten.

Met vriendelijke groeten,

Beleidsveld Ruimte | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost