

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
Postbank 1070176

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'BP Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herziening oktober 2010'

Datum

16 september 2010

Ons kenmerk

1716629

Uw kenmerk

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'BP Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herziening oktober 2010'.

Contactpersoon

S.C.S. Hendriks

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

8275

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

SHendriks@brabant.nl

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

1. Planbeschrijving

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die strijdig zijn met de verschillende vigerende bestemmingsplannen en reden zijn voor een partiële herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen. Eénmaal per half jaar worden de bestemmingsplannen met betrekking tot de ontwikkelingslocaties partieel herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, op deze wijze te realiseren. De ontwikkelingslocaties zijn gelegen in de stedelijke gebieden van Gemert, Bakel, Milheeze en De Rips.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn en zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking

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

is getreden.

De Paraplunota is per 1 juni 2010 komen te vervallen. Tegelijkertijd hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 op 1 juni 2010 vastgesteld.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op fase 1 van de Verordening Ruimte en het ontwerp van fase 2 van de Verordening Ruimte.

Onze reactie beperkt zich tot het deelplan Royackers te Milheeze.

Deelplan Royackers

Tegen de kern van Milheeze, aan de Hof 2, bevindt zich de betoncentrale van Royackers, met bijbehorend logistiek bedrijf. Royackers heeft een verzoek ingediend om uit te breiden en tevens om twee woningen aan de Kreijtenberg te realiseren. Het bedrijf Royackers is van milieucategorie 3.2 en heeft reeds een omvang van 9.812 m². De beoogde uitbreiding heeft een omvang van 3.908m² (totaal oppervlak 13.720 m²).

Niet-agrarische bedrijven

Het plan beoogt de herinrichting en uitbreiding van de betoncentrale en het logistiek bedrijf. In artikel 3.8.10 van de ontwerp Verordening ruimte fase 2 worden regels gesteld voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. In het bestemmingsplan wordt toegelicht dat sprake is (op deze locatie) van een bestaand bedrijf in de milieucategorie 3.2.

Artikel 3.8.10 lid 3 en 4 ontwerp Verordening ruimte fase 2 maken het mogelijk om bestaande niet-agrarische bedrijven in agrarisch gebied met een milieucategorie hoger dan 3 een redelijke uitbreidingsmogelijkheid te bieden. In lid 4 staat beschreven waar de verantwoording aan dient te voldoen. Zo dienen de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 2.1.9, lid 4 beschreven te worden; de wijze waarop tegemoet gekomen wordt aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik, de ruimtelijk-economische noodzaak en de (on-) mogelijkheden voor verplaatsing en vestiging elders. Tevens zal een verantwoording gegeven dienen te worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 1.2.1 en hoe toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in artikel 1.2.2.

In het bestemmingsplan ontbreekt betreffende verantwoording en toelichting.

(Burger)woningen in het buitengebied

Het plan beoogt een toevoeging van twee woningen aan de Kreijtenberg. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is alleen toegestaan op basis van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' (conform

Datum

16 september 2010

Ons kenmerk

1716629

artikel 3.8.3 en 3.8.4 van de Verordening ruimte) of in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' (conform artikel 3.8.5 van de Verordening ruimte).

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat Royackers gebruik maakt van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR), om zo de rechten te kopen om gebruik te maken van "twee-ruimte- voor ruimtekavels".

Wij concluderen dat de bewijsstukken voor de aankoop van deze twee ruimte voor-ruimte-titels ontbreken.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte 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.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze

.....,

Wvd bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

16 september 2010

Ons kenmerk

1716629

Schlegel, Norbert

Van: Marianne Docters Van Leeuwen-Bekers [Marianne.DoctersvanLeeuwen@minvrom.nl]
namens Postbus VIZ Ruimtelijke plannen [VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl]
Verzonden: maandag 27 september 2010 12:31
Aan: Schlegel, Norbert
CC: 'iap@brabant.nl'
Onderwerp: Overleg vooraf art.3.1.1 Bro Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herz. Okt. 2010



ijtnodiging enquête
Handreikin...

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel. Ter attentie van dhr. N. Schlegel.

Op 18 augustus 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening stedelijke gebieden Gemert-Bakel" (H34933).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.
ing. K. Rigterink

Ministerie van VROM
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14 Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven
.....
T 040-2652911
F 040-2653030
viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Schlegel, Norbert [mailto:norbert.schlegel@gemert-bakel.nl]
Verzonden: woensdag 18 augustus 2010 10:42
Aan: Postbus VIZ Ruimtelijke plannen
CC: Postbus VIZ
Onderwerp: Overleg vooraf art.3.1.1 Bro Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herz. Okt. 2010

Collegae,

Bijgaand stuur ik u de planstukken m.b.t. ons BP Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herziening oktober 2010 in het kader van onze halfjaarlijkse herziening model Gemert-

Bakel. Gaarne ontvang ik i.v.m. onze planning zo spoedig mogelijk een reactie van VROM over het plan en de daarvan onderdeel uitmakende deelplannen.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

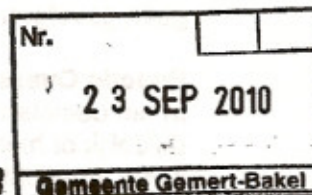
Norbert Schlegel

Tel. 0492-378686 / 0653-554881

<<100818-VROM.pdf>> <<plan.zip>> <<deelplannen.zip>> <<verbeelding.zip>>



Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. dhr. Schlegel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT



22 SEP. 2010

Datum	17 september 2010
Ons zaaknummer	2010/13474
Ons kenmerk	2010/ 14174
Uw kenmerk	RO/BCT/NS/302725
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingplan "Stedelijke gebieden Gemert - Bakel herziening oktober 2010"

Geachte heer Schlegel,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2010".

Het plan

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel hebben een aantal ontwikkelingen plaats gevonden die strijdig zijn met de verschillende vigerende bestemmingsplannen en reden zijn voor een partiële herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen. Het plan betreft de volgende deelplannen:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Oliemolen | (71 woningen en maatschappelijke functie); |
| 2. Heuvel ong. | (1 woning); |
| 3. De Haag | (splitsing woning en toevoeging); |
| 4. Overschot | (1 woning); |
| 5. Neerakker | (aanpassing regels en verbeelding); |
| 6. Royacker | (uitbreiding bedrijf en 2 woningen) |
| 7. Burg. Vd Wildenberglaan | (aanpassing plankaart) |
| 8. Marialaan 2 | (opname woonperceel wegens omissie) |

Reactie Oliemolen

In hoofdstuk 4.1.6 Water, van het deelplan, zijn de wateraspecten nader uitgewerkt. Door de afname van verhard oppervlak is het plan hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied wordt het hemelwater wel afgekoppeld. Met behulp van de HNO tool is bergingsopgave voor T=100 bepaald op 399 m³. Door een aantal maatregelen (semiverharding, infiltratie groenvoorzieningen en mogelijk door de aanleg van groenen daken) wordt in een deel van deze opgave voorzien. Het resterende deel van het hemelwater wordt via een gescheiden rioelstelsel afgevoerd. In overleg met de gemeente wordt in de civieltechnische uitwerking bekeken hoe de bergingsopgave buiten het plangebied wordt ingevuld. Mogelijk kan er worden aangesloten op bestaande IT-riolering ten westen buiten het gebied. De afvoer naar de bestaande IT riolering dient te worden afgestemd op de benodigde dekking, de

Met water in de weer

grondwaterstand en het hydraulisch verhang. Graag vernemen hoe dit resterende deel van de bergingsopgave wordt ingevuld.

Reactie Heuvel (ong)

Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Reactie De Haag

Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk of het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Graag eventuele gevolgen opnemen dan wel een vermelding dat het plan geen gevolgen heeft op de waterhuishouding.

Reactie Overschot

In het deelplan wordt gesproken over het natuurlijk inrichten van de fabrieksloop. Het is niet duidelijk of hierover contact is geweest met het waterschap. Indien de fabrieksloop natuurlijk wordt ingericht contact opnemen met waterschap en de resultaten uit dit overleg verwerken in het ontwerp plan.

Reactie Neerakker

Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Reactie Royackers

Binnen het plan, in de nieuwe situatie, sprake is van een toename van het verhard bedrijfsoppervlak van ca. 4.000 m². Via een waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. Het afstromende of afgekoppelde hemelwater wordt afgevoerd naar een waterbergings-voorziening. Het is momenteel nog niet duidelijk hoe deze voorziening wordt vormgegeven. Maar een soort van infiltratievijver in de groenvoorziening is daarbij denkbaar. De woningen worden voorzien van zelfstandige voorzieningen. Bij extreme neerslag (T is groter dan 10 + 10%) vindt een overstort plaats op het gemeentelijke rioleringsstelsel om lokale wateroverlast en schade te voorkomen. Bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast.

Gezien de toename van 4.000 m² verhard oppervlak, dient in het ontwerp, de bergingsopgave nader te worden uitgewerkt. Ook maatregelen om deze bergingsopgave te bereiken moeten nader (getalsmatig) worden beschreven.

Reactie burgemeester van de Wildenberglaan de Rips

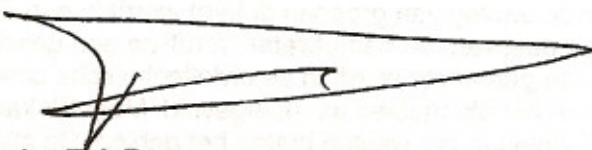
Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Reactie Marialaan 2

Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over deze brief, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

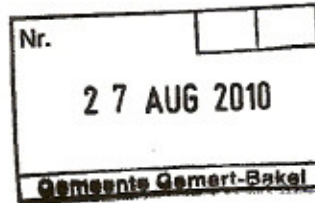
Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,



drs. T.J. Boer



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven



Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5800 AZ Eindhoven
Tel: 040 2594594
Fax: 040 2594540
E-mail: info@sre.nl
Internet: www.sre.nl
KvK: 1724531
Bankrek.nr.: 67.89.12.084
Iban: NL03 INGB 067

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. N. Schlegel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

uw kenmerk RO/BCT/NS/302725	uw brief van 18 augustus	ons kenmerk 22612\22163\RBR\MGE	datum 26 augustus 2010
onderwerp Bestemmingsplan		e-mail r.debrouwer@sre.nl	doorkiesnummer 040 259 45 53

Geachte heer Schlegel,

U heeft ons onlangs in het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Stedelijke Gebieden oktober 2010' per mail toegezonden.

Het plan is in overeenstemming met de door ons beoogde regionaal ruimtelijke ontwikkeling en wij hebben ten aanzien van dit plan dan ook geen opmerkingen. Wel willen wij een kleine kanttekening plaatsen.

In Bijlage 1, Deelplan Oliemolen Gemert, staat op pagina 9 (paragraaf 2.3.1) onder het kopje *Regionaal woningbouwprogramma (SRE)* vermeld dat de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders een uitzondering vormt op het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Dit is echter alleen van toepassing wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders, die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. In de prognose is immers al rekening gehouden met een bepaald aantal woningen voor statushouders en een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt. Dit staat ook op deze manier in het Regionaal woningbouwprogramma beschreven. Wij vragen u dan ook dit in uw plan aan te passen.

Mocht u nog vragen hebben omtrent de bestemmingsplanadvisering door het SRE dan kunt u contact opnemen met Harm Mertens, beleidsadviseur Ruimte en Wonen. Hij is telefonisch bereikbaar op 040 - 259 45 87 of per e-mail: h.mertens@sre.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het Dagelijks Bestuur
van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,

J.P. Kroese,
directielid.

C01-1-05 \ 22162 \ 22163 \ RBR \ MGE