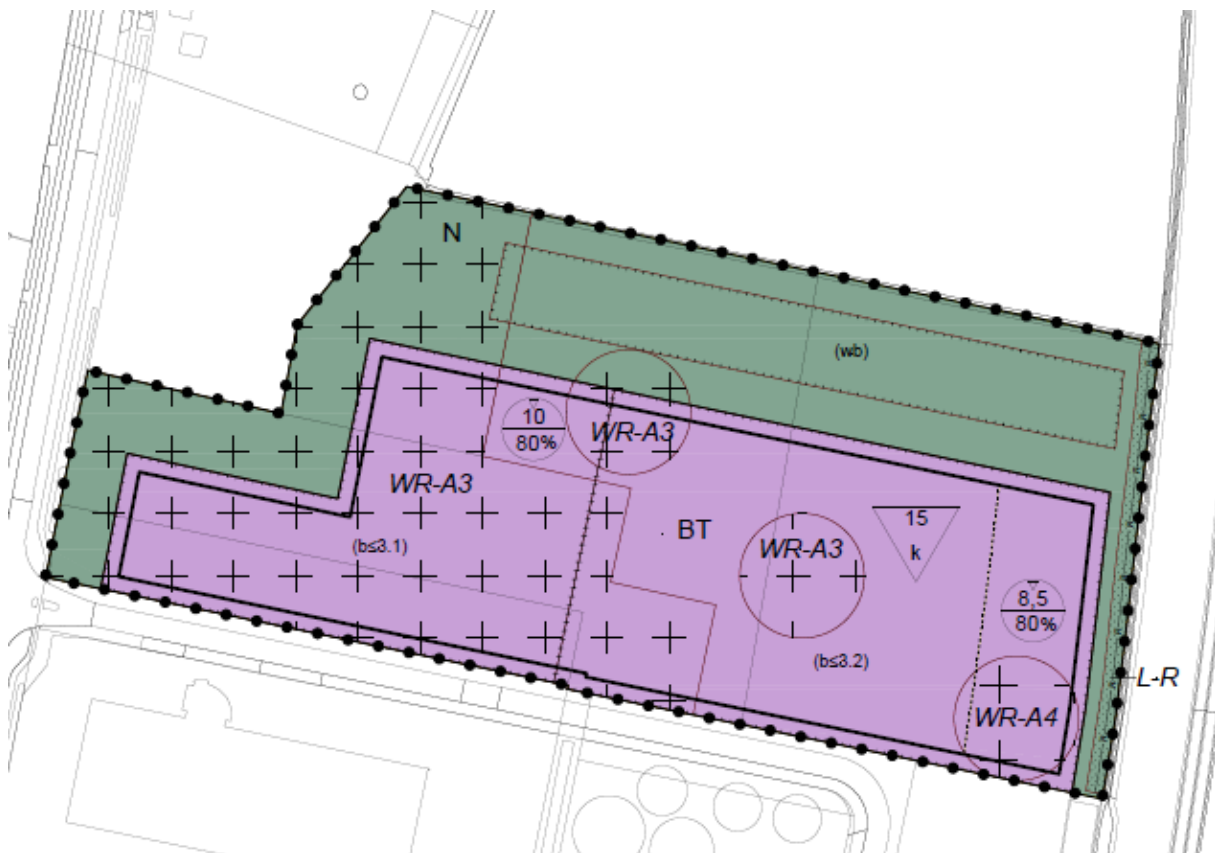


Verzoek tot herbegrenzing 'Stedelijk gebied'

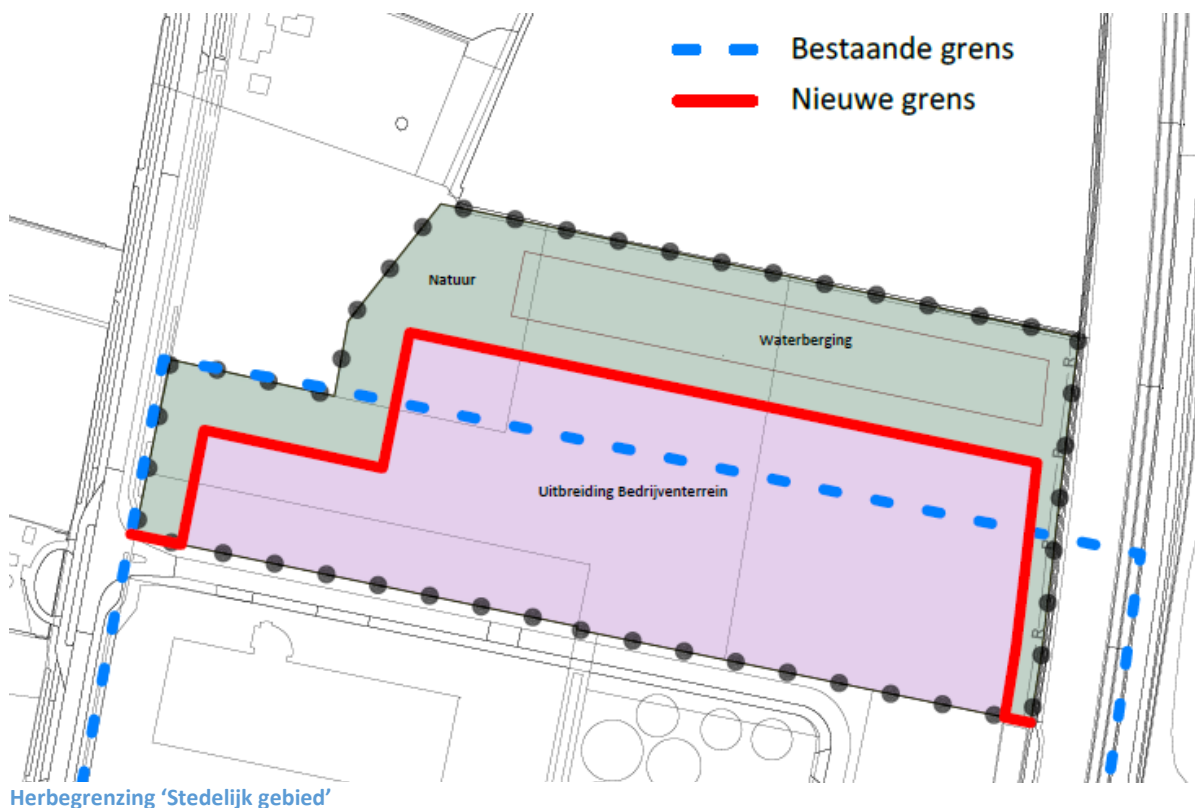
Inleiding

Ten noordoosten van de kern Esbeek in de gemeente Hilvarenbeek ligt het bedrijventerrein De Mierbeek. De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om dit bedrijventerrein uit te breiden. Deze onderliggende percelen hebben momenteel nog een agrarische bestemming. De ontwikkeling ziet toe op het herbestemmen van deze gronden naar 'bedrijf' en 'groen'. Binnen de bestemming bedrijf is het mogelijk om bedrijven te vestigen met een milieucategorie 3 en (deels) 3.1. De bestemming 'groen' is bedoeld voor groen met bijbehorende voorzieningen zoals groenstroken, voetpaden, waterhuishoudkundigen voorzieningen enz. De ontwikkeling samen heeft een omvang van zo'n 5,2 hectare. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Mierbeek-Noord'

Een deel van de locatie ligt buiten het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' zoals opgenomen op de kaart behorende bij de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant.



De provincie kan pas een definitief standpunt innemen als het plan nader is onderbouwd op grond van artikel 5.3 lid 1 en 4 van de Interim omgevingsverordening. Voor een dergelijke ontwikkeling moet een herbegrenzingsprocedure doorlopen worden om het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' te wijzigen op grond van artikel 5.3 lid 1 van de Interim omgevingsverordening.

Wat staat er in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOv) vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening is met ingang van 5 november 2019 in werking getreden. In de Interim Omgevingsverordening ligt het plan gebied deels in 'verstedelijking afweegbaar'.

Verstedelijking afweegbaar

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Landelijk gebied

Voor die delen van het plangebied die in het landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking binnen het landelijk gebied pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Een klein deel van het te realiseren bedrijventerrein valt buiten het werkingsgebied 'Stedelijk

gebied'. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' wijzigen. De gemeente Hilvarenbeek wil gebruik maken van de mogelijkheid in de Interim Omgevingsverordening om de begrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' te wijzigen. De gemeente moet daarvoor een herbegrenzingsprocedure doorlopen op grond van artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening.

Motivatie herbegrenzing 'Stedelijk gebied'

Locatiekeuze

In het programma-akkoord 2018 – 2022 heeft het college de opdracht gekregen om samen met de ondernemers de behoefte aan uitbreiding van bedrijventerreinen, de mogelijkheden tot verdichting van de huidige bedrijventerreinen en de mogelijkheden om uit te breiden, te onderzoeken.

In 2019 is een eerste quickscan naar ontwikkellocaties uitgevoerd. Het resultaat daarvan is dat voor milieucategorie 1 en 2 Slibbroek-Noord in ontwikkeling wordt genomen. De beoogde locatie voor de milieucategorie 3, Mierbeek – Noord, kon niet op draagvlak bij de gemeenteraad rekenen. Dit mede vanwege een eerdere poging om dit gebied te ontwikkelen, maar stuitte destijds op voldoende weerstand uit de omgeving om hier van af te zien. Via een motie is in december 2019 opnieuw gestart aan een locatieonderzoek naar alternatieve mogelijkheden op het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek. De locatiekeuze is een afweging tussen de thema's met bereikbaarheid, omgeving, en kwaliteiten van de locatie, haalbaarheid en toekomstperspectief. Daarnaast zijn de mogelijkheden tot inbreiding bekeken. Als zoeklocatie voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein zijn verschillende locaties in beeld gebracht als alternatieve locatie voor Mierbeek-Noord.

Ondanks het aandragen van diverse alternatieve locaties nam de gemeenteraad op 28 januari 2021 het besluit om toch Mierbeek-Noord te ontwikkelen, met daarnaast een bijbehorende kaderstelling. De gemeente houdt de regie in de aanlegfase en bij de toekomstige duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarbij werkt de gemeente toelatingseisen uit, waarbij zuinig ruimtegebruik leidend is. Met dit voornemen wordt nadrukkelijk ingezet op ontwikkelen voor lokale ondernemers voor MKB.

Kwalitatieve behoefte

Momenteel is het plangebied grotendeels onbebouwd en in gebruik voor agrarische doeleinden. De bedrijfsactiviteiten op deze gronden worden echter beëindigd, waardoor deze dreigen ongebruikt te blijven. De locatie wordt herbestemd, waardoor de gronden binnen het plangebied niet ongebruikt blijven.

Het plangebied sluit aan op de bestaande infrastructuur. De toegangswegen, leidingen en nutsvoorzieningen liggen er al. De ontwikkeling kan worden gezien als een afronding van het bedrijventerrein en is een kans om het ruimtelijk karakter van deze locatie te verbeteren. De locatie is een belangrijke entree voor de kern Esbeek. Door middel van de landschappelijke inpassing wordt deze entree verbeterd. Aan de noordkant van de ontwikkeling wordt namelijk een robuuste groenstrook aangelegd van minimaal 50 meter. Vervolgens krijgt het eerste kavel aan de Esbeekseweg vanwege de zichtlocatie een kwalitatief goede inpassing met een groenzone van 18 meter vanaf het fietspad.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om een bedrijventerrein van 2,7 hectare te ontwikkelen voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 en 3.2. Enkele jaren geleden heeft de provincie Noord-Brabant een prognose op laten stellen voor de behoefte aan bedrijventerrein en kantoren. Gecombineerd met de veranderde marktomstandigheden is een nieuwe inschatting van de ruimtevrage wenselijk om daarmee de regionale afspraken te gaan actualiseren. Uit de prognose is geconcludeerd dat er kwantitatief voldoende hard aanbod is om de verwachte uitbreidingsvraag t/m

2030 in het lage en midden scenario te faciliteren. In het hoge scenario is sprake van een aanzienlijk tekort in het aanbod in voornamelijk de regio Midden-Brabant.

De ontwikkelbehoefte is in januari 2020 nogmaals in beeld gebracht en hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelbehoefte voor 2,7 hectaren nog steeds actueel is. Uit de prognose blijkt dat er in de regio Midden-Brabant zowel op het gebied van functioneel grootschalig al functioneel klein tot middelgroot een tekort is aan hard planaanbod. In het regionaal afsprakenkader 'vraaggericht ontwikkelen bedrijventerreinen 2020 – 2024' zijn deze hectares opgenomen onder de locatie Mierbeek-Noord.

Het verzoek om herbegrenzing

Ten noordoosten van de kern Esbeek in de gemeente Hilvarenbeek ligt het bedrijventerrein De Mierbeek. De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om dit bedrijventerrein uit te breiden. De totale ontwikkeling ziet tot op het realiseren van een bedrijventerrein en een groenstrook. Deze ontwikkeling heeft een omvang van 5,2 hectare. Een klein deel van het te realiseren bedrijventerrein valt buiten het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

Met voorliggende motivering doen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek een verzoek tot het wijzigen van de grens 'Stedelijk gebied' om het ontwikkelen van het bedrijventerrein 'de Mierbeek-Noord' mogelijk te maken.