

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
Postbus 10000
5670 GA NUENEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5'.

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 cultuurtechnisch grondverzetbedrijf Beerens B.V. aan Pastoorsmast 3 in westelijke richting, over het voormalig verkeersoefenterrein aan Pastoorsmast 5 en enkele aangrenzende bosgronden. De overige verharde gronden van het voormalige slipschoolterrein worden teruggegeven aan de natuur (ecologische hoofdstructuur).

Het kantoorgebouwtje aan Pastoorsmast 5 (bouwvlak van 174 m²) behoudt een algemene bedrijfsbestemming, en is niet specifiek bestemd voor het grondverzetbedrijf.

Het plan beoogt een duurzame rood-groene inrichting van het bosrijke kernrandgebied Oude Landen door clustering van functies.

De ecologische hoofdstructuur (ehs) dient i.v.m. de herstructurering en vormverandering van de bouwpercelen te worden herbegrensd.

Bij het plan is een natuurontwikkelingsplan gevoegd.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van
Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

E-mail

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Bereikbaarheid met
openbaarvervoer: zie
www.brabant.nl/busentaxi

In het voorontwerp wordt op diverse plaatsen gerefereerd aan de Verordening ruimte 2012. Wellicht ten overvloede merken wij op dat op de voorliggende ontwikkeling de Verordening ruimte 2014 van toepassing is.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Gelet op de bepalingen van de Verordening hebben wij de volgende opmerkingen bij het voorontwerp.

Algemeen

Het plangebied is volgens de Verordening deels gelegen in de groenblauwe mantel, en deels in de ecologische hoofdstructuur (ehs).

Bestemmingen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oude Landen 2013 is sprake van twee bedrijven (een rijvaardigheidscentrum en de gemeentewerf).

Volgens de toelichting op het voorontwerp is daarnaast sprake van een bestaand recht voor een derde bedrijf aan Pastoorsmast 3, binnen het vigerende bestemmingsvlak van de werf.

Wij verzoeken u in de toelichting te verantwoorden op basis van welk besluit (bouwvergunning of anderszins) het grondverzetbedrijf is gevestigd en handhaving als bedoeld in artikel 2, derde lid van de Verordening niet meer mogelijk is.

Deze aanvulling achten wij van belang voor de keuze van 3 zelfstandige bedrijven, waarmee het bouwperceel van 174m² voor het kantoor van de voormalige slipschool als zelfstandige bedrijfsbestemming kan worden gehandhaafd.

Ten aanzien van Pastoorsmast 3 is in dat geval sprake van een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, die toegestaan is onder de voorwaarden van artikel 6.10, eerste en tweede lid van de Verordening.

Nieuwe bestemming

In de toelichting staat dat het gebouwtje aan Pastoorsmast nr. 5 wordt gehandhaafd om kapitaalvernietiging te voorkomen. Het bouwperceel heeft in het plan een algemene bedrijfsbestemming.

Vestiging van een niet-agrarische functie op dit bouwperceel dient te voldoen aan de voorwaarden van artikel 6.10, eerste lid van de Verordening.

Wij verzoeken u de planregels hiermee in overeenstemming te brengen, en uit te sluiten dat zich hier een bedrijf vestigt in milieucategorie 3 of hoger .

Er is een nieuwe half-verharde weg nodig voor ontsluiting van het gebouwtje aan nr. 5 op de Pastoorsmast. Hiermee kunnen wij instemmen.

Nieuwe (interne) wegen, bijvoorbeeld van Pastoorsmast nr. 5 naar nr. 3 zijn

niet toelaatbaar op grond van artikel 5.1 eerste lid van de Verordening. Wij verzoeken u in de planregels voor de bestemming Bos in 4.1.1. onder e te borgen dat alleen ontsluiting voor extensieve recreatie is toegestaan.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Uitbreiding Pastoorsmast 3

Uitbreiding op gronden die op de kaart bij de Verordening zijn aangeduid als ehs, is niet mogelijk, gelet op artikel 5.1 eerste lid van de Verordening. In het kader van het bestemmingsplan zal daarom een verzoek tot herbegrenzing worden gedaan.

Herbegrenzing en compensatie ehs

Gedeeltes van bestaande bospercelen worden door het plan met vormverandering van de bedrijfsbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Hiervoor is compensatie nodig. Anderzijds wordt een gedeelte van de bedrijfsgronden van de voormalige slipschool ontdaan van verharding en teruggegeven aan de natuur.

Compensatieplan

De uitvoering van de te nemen maatregelen i.v.m. compensatie dienen te zijn geborgd in een compensatieplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan, en de uitvoering dient te zijn geborgd (artikel 5.7 Verordening).

Bij herbegrenzing i.v.m. aantasting van de ehs dient de voorgestelde ingreep te leiden tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel. (zie art. 5.4, tweede lid of artikel 5.5, tweede lid onder b Verordening).

Wij onderschrijven de keuze voor een duurzame rood-groene herinrichting, maar het compensatieplan is nog niet voldoende, gelet op artikel 5.6 van de Verordening.

Er wordt nu 0,7 ha ehs omgezet naar bedrijventerrein, waarvan ongeveer de helft bos van 25 jaar en ouder. Dit betekent een compensatieverplichting van minimaal $0,35 + (0,35 \times 1,67) = 0,93$ ha.

Nu voorziet het plan in 0,68 ha, ook nog inclusief de wadi (die feitelijk ten dienste staat van het bedrijfsterrein), en zonder bosaanplant. Wij wijzen in dit verband ook op de verplichtingen ingevolge de Boswet.

We geven u in overweging om het natuurcompensatieplan aan te vullen, en daarbij ten minste uit te gaan van de compensatieomvang zoals vereist in artikel 5.6, tweede lid Verordening; dan wel een andere vormverandering van het bouwperceel met minder aantasting van de ehs.

Gelet op het vereiste dat de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwantiteit of kwaliteit als geheel, verzoeken wij in het compensatieplan zowel het resterende bos als de nieuw te realiseren ehs te betrekken, en te komen tot een adequaat ontwikkelingsplan met voldoende oppervlakte boscompensatie en bosbeheer.

In het plan ontbreekt verder de planologisch-juridische zekerstelling van de realisatie en instandhouding van de compensatie (bijvoorbeeld een voorwaardelijke gebruiksbepaling, rekening houdend met de termijn voor uitvoering in artikel 5.7, zesde en zevende lid Verordening).

Ook de financiële onderbouwing en zekerstelling in een privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 5.7 lid 9 en volgende Verordening) is nog niet bijgevoegd. Wij verzoeken u het plan aan te vullen zodat voldaan wordt aan artikel 5.6 en 5.7 van de Verordening.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Bescherming EHS (artikel 5.1 Verordening)

De planregels voor de bestemming 'Bos' in artikel 4.4.1 laten nog teveel ruimte voor activiteiten die niet passen in een bosbestemming(ehs); nutsvoorzieningen, ontsluiting, beeldende kunstwerken en gedenktekens, retentievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en extensief medegebruik.

Deze regeling voor de bestemming Bos is overgenomen uit het vigerende plan Oude Landen 2013, maar is gelet op de gewenste versterking van de ehs niet passend.

Wij verzoeken u de bestemmingsregeling in overeenstemming te brengen met artikel 5.1, eerste lid van de Verordening, zodat de ecologische waarden en kenmerken niet aangetast worden en de kwalitatieve versterking is geborgd.

Bij een aantal functies hebben wij nog de volgende opmerkingen.

Retentievoorziening

De beoogde retentievoorziening (wadi) staat feitelijk ten dienste van het bedrijfsterrein en hoort binnen het bouwperceel van de bedrijfsbestemming (artikel 3.1, tweede lid onder d van de Verordening).

Indien de ecologische functie voorop staat, verzoeken wij u de aanwezigheid van deze functie binnen de bosbestemming (ehs) aanvullend te verantwoorden en een daarop gerichte beschermingsregeling op te nemen.

Geluidwerende voorzieningen

Uit het natuurontwikkelingsplan leiden wij af dat de bestemming in 4.4.1 onder i. voor geluidswerende voorzieningen betrekking heeft op de bestaande aarden geluidswal langs de A270 (Helmondse weg) waarop zich een deel van het bos bevindt. Op basis van de bouwregels zijn echter gebouwde voorzieningen niet uitgesloten.

Wij verzoeken u in de regels te borgen dat de aanleg van nieuwe, gebouwde geluidswerende voorzieningen niet zijn toegestaan zodat voldaan wordt aan artikel 5.1, eerste lid van de Verordening.

Herbegrenzing; grondslag en procedure

Het plan gaat uit van herbegrenzing in verband met een kleinschalige ingreep (artikel 5.5 Verordening). Omdat sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 compensatie dient plaats te vinden in nog niet

gerealiseerde delen van de EHS of ecologische verbindingzones, is deze grondslag voor dit plan met de huidige insteek niet toepasbaar.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Gelet op de compensatieregels in de Verordening ruimte 2014 zijn wij van mening dat het voorliggende geval zich het beste leent voor herbegrenzing met toepassing van de saldo-benadering, artikel 5.4 van de Verordening ruimte juncto artikel 5.6 en 5.7, tweede lid van de Verordening.

Er is sprake van een combinatie van handelingen, waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op de ecologische hoofdstructuur; maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel. Fysieke compensatie vindt plaats aansluitend op of nabij het aangetaste gebied.

De ruimtelijke visie op het gebied waarnaar het plan in dit verband verwijst conform artikel 5.4, derde en vierde lid van de Verordening, is de intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa, meer in het bijzonder het projectgebied Bosplan Vaarle (paragraaf 2.4.2 van het plan).

Wij geven u in overweging de toelichting op het plan aan te passen, en de verantwoording in paragraaf 2.3 en 2.4 met artikel 6.10 tweede lid en 5.4 van de Verordening in overeenstemming te brengen.

De verwijzingen naar artikel 5.5 (kleinschalige ingreep) of 5.2 (herbegrenzing om ecologische redenen) komen in dat geval te vervallen.

Vervolg

De procedure voor herbegrenzing is bepaald in artikel 36.5 van de Verordening (zie artikel 5.4, zesde lid Verordening.)

De herbegrenzingsprocedure loopt parallel aan de bestemmingsplan-procedure. Op de ontwerpplankaart die ter inzage wordt gelegd dient u de volgende gebiedsaanduidingen op te nemen: 'overig - in de Verordening ruimte te verwijderen ehs'; 'overig - in de Verordening ruimte toe te voegen ehs'. De te verwijderen ehs wordt herbegrensd tot groen blauwe mantel.

In de bekendmaking bij de terinzagelegging van het ontwerp dient u aan te kondigen dat u ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan voornemens bent een verzoek tot herbegrenzing als bedoeld in artikel 5.4 van de Verordening ruimte te doen, en dat eveneens zienswijzen ten aanzien van dit voornemen kunnen worden ingebracht.

Na afloop van de terinzagelegging dient u het verzoek tot herbegrenzing zo snel mogelijk in, onder vermelding van de eventueel daartegen ingekomen zienswijzen. Vervolgens beslissen Gedeputeerde Staten binnen 4 weken over het verzoek. Zodra het besluit tot herbegrenzing is genomen kan het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Conclusie

Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord ten aanzien van de provinciale ruimtelijke belangen.

Datum

19 maart 2015

Ons kenmerk

C2164626/3784884

Indien u voor de terinzagelegging van het ontwerp nader overleg wenst over de aanpassingen of de herbegrenzingsprocedure zijn wij uiteraard daartoe bereid.

U kunt daarvoor contact opnemen met de coördinerend behandelend ambtenaar, mevrouw R. van Goethem.

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte.