

Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26 Heukelom'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26 Heukelom'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand tuincentrum Coppelmans aan de Heukelomseweg 26 te Oisterwijk. Met de uitbreiding wordt het vigerende bouwblok vergroot van 10.800 m2 naar 15.000 m2. De ontwikkeling bestaat samengevat uit de volgende onderdelen:

- De winkelloppervlakte wordt verruimd met 1.860 m2 tot 5.865 m2
- Met een buitenterrein voor buitenverkoop 575 m2
- Er wordt 750 m2 magazijnruimte toegevoegd voor het deels vervangen van buitenopslag.
- Er wordt ondergeschikte horeca met keuken en toilet toegevoegd 750 m2 plus 130 m2
- Goothoogte wordt aangepast
- Parkeerruimte wordt uitgebreid van 108 pp. Met 59 pp. Totaal 167 pp.

Het plan is gelegen aan een bebouwingslint in gemengd landelijk gebied op grond van de Interim omgevingsverordening.

Datum

10 december 2020

Ons kenmerk

C2272106/4797086

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. (Gaby) Toenbreker

Telefoon

(06) 52 79 42 05

Email

gtoenbreker@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

10 december 2020

Ons kenmerk

C2272106/4797086

Inhoudelijke standpunt

Het plan voorziet in de doorontwikkeling van een bestaand tuincentrum gelegen in gemengd landelijk gebied.

Tuincentrum

Uit de plantoelichting blijkt dat het plan is onderbouwd op grond van artikel 3.71 IOV (bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied).

In beginsel is detailhandel een stedelijke voorziening welke thuishoort binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier echter om een specifieke vorm van detailhandel, waarvoor in de IOV apart beleid is opgenomen. Artikel 3.45 IOV biedt ontwikkelingsruimte aan tuincentra als deze zijn gelegen in een kernrandzone. Op grond van het gemeentelijk beleid 'visie bebouwingsconcentraties' behoort Hoog Heukelom tot één van de 5 bebouwingsconcentraties van Oisterwijk. Onderhavig tuincentrum is gelegen in de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom.

In artikel 3.45 onder sub a. onder 1 IOV is aangegeven dat de ontwikkeling van het tuincentrum moet passen in de omgeving, gelet op een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Regionale afstemming

Zoals in de Toelichting aangegeven, gaat het hier om een vrij forse ontwikkeling van een specifieke vorm van detailhandel met een regionaal werkingsgebied. Voor plannen met een bovenlokaal verzorgingsgebied is in de regionale detailhandelsafspraken aangegeven, dat in dat geval afgestemd moet worden met de buurgemeenten, dan wel wordt opgeschaald naar de regio. Dit volgt ook uit artikel 5.20 lid 3 IOV. Het plan geeft nog geen inzicht of er regionale afstemming heeft plaatsgevonden en wat de resultaten zijn van dit overleg. Wij vragen hier nader inzicht in.

Daarnaast wijzen wij op artikel 3.45 onder sub a. onder 2 IOV, waarin is aangegeven dat regels dienen te worden gesteld ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel.

Om oneigenlijke vormen van detailhandel te voorkomen, adviseren wij om in artikel 3.1 sub a van de planregels aan te geven 'detailhandel *uitsluitend* in de vorm van een tuincentrum'.

In de begripsbepalingen van de planregels wordt in artikel 1.42 voor de definitie van een tuincentrum aangegeven onder:

- sub b 'niet levend basis assortiment: gereedschap, decoratie buitenhuis & binnenhuis (sfeer & interieur), klein en groot tuinonderhoud, tuinmeubelen en bijbehorende; '

en onder

- sub f 'overige detailhandel maximum van 5% van het verkoopvloeroppervlak, waarbij een supermarkt is uitgesloten'.

Met het oog op hetgeen onder sub b is opgenomen is niet duidelijk wat met 'overige detailhandel' onder sub f wordt bedoeld.

Wij dringen erop aan om heldere en handhaafbare gebruiksregels op te nemen ten behoeve van het tuincentrum om oneigenlijke vormen van detailhandel te voorkomen.

Datum

10 december 2020

Ons kenmerk

C2272106/4797086

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap voorziet het plan in een landschappelijk inpassingsplan.

Er wordt daarbij opgemerkt dat de investering die gedaan moet worden € 44.307,00 bedraagt. Het is niet duidelijk hoe dit bedrag is opgebouwd. Wij verzoeken u een verantwoording hiervoor te geven.

In Tabel 3 is voor de 10 jaar beheersvergoeding en opbrengstderving een bedrag van € 29.528,46 opgenomen. Dit bedrag is buitenproportioneel in verhouding tot de kosten voor de aanleg van het groen.

De berekening van opbrengstderving valt bovendien buiten de regionale afspraken. Kosten van onderhoud kunnen wel meegenomen worden, mits dit in verhouding staat tot de investering. De kosten voor het beheer voor 10 jaar zijn op zo'n € 17.000 berekend. Elders staat beschreven dat het beheer in de beginjaren minimaal zal zijn. Dit stemt niet met elkaar overeen.

Wij vragen daarom om een reële berekening te maken voor bovengenoemde aspecten.

Overige opmerkingen

Op de Verbeelding zijn aanduidingen opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en functie aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-buitenverkoop'.

Deze aanduidingen komen niet terug in de planregels. Wij verzoeken u specifiek aan te geven wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn binnen deze aanduidingen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

10 december 2020

Ons kenmerk

C2272106/4797086

Provincie Noord-Brabant,

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,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.