

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

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 'De Mortel Zuidrand'

Datum

2 september 2019

Ons kenmerk

C2249012/4572171

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

N.E. (Nienke) Monnee

Telefoon

(073) 681 26 20

Email

nmonnee@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Mortel Zuidrand'.

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 12 woon-werk locaties en de uitbreiding van een bestaand bedrijf aan de zuid kant van De Mortel. Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, met uitzondering van de locatie Leeuwerikweg 31. Met betrekking tot deze locatie wordt een verzoek om herbegrenzing van zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling gedaan.

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 Verordening). Op 24 mei 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

Met interesse hebben wij kennisgenomen van voorliggende herontwikkeling van de zuidrand van De Mortel. Het plan is vanuit een bottom-up gedachte en gezamenlijk in de omgeving tot stand gekomen en dat spreekt ons, mede ook vanuit het provinciale beleid, aan. In het algemeen zijn wij ook van mening dat het plan past binnen het provinciale beleid. Wel hebben wij nog een aantal opmerkingen met betrekking tot de onderbouwing van de herbegrenzing van zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en enkele planregels.

Datum

2 september 2019

Ons kenmerk

C2249012/4572171

Herbegrenzing zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Om een klein deel van voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is herbegrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling noodzakelijk. Een perceel waar een ontwikkeling gaat plaatsvinden ligt immers buiten het zoekgebied.

Met betrekking tot deze herbegrenzing heeft eerder ambtelijk contact tussen de gemeente en de provincie plaatsgevonden. Daarbij hebben wij aangegeven dat een herbegrenzing voorstelbaar is mits goed onderbouwd. Belangrijk onderdeel van de onderbouwing is de lagenbenadering. In de toelichting bij het plan wordt ingegaan op de lagenbenadering. Kortgezegd wordt in de toelichting aangegeven dat 'de locatie op de drie verschillende lagen 'geen onderscheid maakt met de plandelen die wel onderdeel uitmaken van het zoekgebied''. Dit is naar onze mening wel een erg summiere onderbouwing. Wij verzoeken u dan ook om een nadere onderbouwing.

Ter informatie merken wij op dat in verband met de aankomende vaststelling van de interim Omgevingsverordening (en de daarmee samenhangende wijzigingen) het eerstvolgende moment waarop GS een herbegrenzingsbesluit kan nemen 12 november is. De voorbereidingen voor het herbegrenzingsbesluit kunnen wel gewoon door gaan.

Planregels

In de planregels zijn bij de verschillende bestemmingen voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen ter borging van de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. Binnen de bestemming 'Gemengd-1' is echter, in tegenstelling tot bij de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf', niet opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan het verwijderen van de groene inrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing. Juist deze bepaling in combinatie met de voorwaardelijke gebruiksbepaling zorgt voor voldoende borging van de landschappelijke inpassing. Op dit punt is naar onze mening dan ook nog onvoldoende de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, en daarmee artikel 3.2 Vr. geborgd.

Tot slot merken wij op dat artikel 5.4.1 van de planregels nog de borging mist dat de ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

Conclusie

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan aan te passen en daarbij rekening te houden met bovenstaande opmerkingen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

2 september 2019

Ons kenmerk

C2249012/4572171

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a faint, light blue grid background.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.