

Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant.

De provincie heeft op 15 november 2023 een vooroverlegreactie gestuurd. Deze reactie is hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

	Reactie provincie	Antwoord gemeente
1.	Er dient volgens de provincie gemeentebreed te worden gekeken naar de invulling van de behoefte voor bedrijven.	Het college wenst in alle kernen wonen en werken te ontwikkelen. Dus ook in Bakel.
2.	De provincie is er niet van overtuigd dat de uitbreidingsbehoefte enkel op kernenniveau is. Zij is daarom van mening dat de uitbreiding niet per se in Bakel hoeft te worden gefaciliteerd. De ladderonderbouwing schiet op dit punt tekort.	Onderzoek door de gemeente heeft aangetoond dat er weldegelijk een lokale behoefte in Bakel is.
3.	Los daarvan zijn er rondom Bakel, maar ook elders in de gemeente alternatieve locaties, aansluitend op bestaand bedrijventerrein, aanwezig. Deze locaties bieden nog uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van bedrijvigheid binnen verstedelijking afweegbaar.	Zoals uit de concept-ontwikkelvisie blijkt is er binnen het gebied “Verstedelijking voorstelbaar” slechts 1 alternatieve locatie in Bakel beschikbaar voor bedrijvigheid. Deze locatie is niet optimaal inpasbaar voor bedrijvigheid. Dit motiveren we ook in het bestemmingsplan. Reden waarom de gemeente nu voor onderhavige locatie kiest. De andere locatie wordt na deze ontwikkeling ingevuld. Daarnaast blijkt uit de concept-ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost blijkt dat in Bakel het zuidelijke deel van het gebied “Stedelijk Afweegbaar” vanwege de Rotterdam-Rijn pijpleiding niet kan worden benut. Aan de provincie zal worden voorgesteld om dit deel te verplaatsen naar het plangebied Bolle Akker II en het plangebied meteen op te nemen in het “Stedelijk gebied”.
4.	Uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied in een dalvormige laagte ligt met hoge grondwaterstanden. Het gebied is daardoor gevoelig vooroverstromingen. Een extra waterafvoer vanuit het bedrijventerrein op de nabijgelegen watergang is niet mogelijk. Dit knelpunt wordt in het plan overigens wel onderkend en er wordt gepoogd dit te ondervangen door de aanleg van een waterberging aan de oostzijde van het plangebied. Dat technische maatregelen kunnen worden getroffen ter voorkoming van wateroverlast maakt de locatie op voorhand echter niet geschikt.	De gemeente zal maatregelen nemen, zoals ophogen van het terrein en de aanleg van een waterberging en acht de locatie daarmee op dit punt geschikt voor de ontwikkeling. Hetzelfde kan ook worden gesteld ten aanzien van de locatie die in Bakel in het gebied “Verstedelijking voorstelbaar” is gelegen. De grondwaterstand is in beide gebieden ongeveer gelijk.
5.	Een groot gedeelte van het gebied bestaat uit het bodemtype hoge zwarte enkeerdgronden; deze gronden zijn qua opbouw en eigenschappen het meest geschikt voor de landbouw. Vanuit het leidende principe ‘water en bodem sturend’ dienen gebruiksmogelijkheden aan te sluiten op het natuurlijke systeem. Gelet op de bodemgesteldheid is de locatie geen logische keuze ten behoeve van nieuw ruimtebeslag.	Alle ontwikkelingen van woningbouw en bedrijventerreinen gaan ten koste van landbouwgronden. De kwaliteit van de landbouwgrond is hier niet zodanig dat dit plan niet gerealiseerd zou kunnen worden. Met de aanleg van een waterberging en een landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het natuurlijke systeem.

6.	De gemeente geeft met dit plan prioriteit aan de zuidelijke uitbreidingsrichting. Gelet op het provinciaal ruimtelijk beleid is dit niet de juiste volgorde. Bovendien is de uitbreidingsbehoefte voor bedrijvigheid boven 2 ha niet aangetoond. De provincie acht de uitbreidingsrichting op voorhand niet logisch en voor de hand liggend.	Het gemeentebestuur acht dit wel de juiste volgorde en de juiste richting. De uitbreiding is niet meer dan 2 ha uitgeefbaar bedrijfsterrein. Onderdeel van dit plan is het perceel Hollevoort 3a dat reeds de bestemming "Bedrijf" heeft.
7.	In regionaal verband zijn er afspraken gemaakt over het toepassen van de 'Brainport Principes' bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Deze zijn in dit plan echter niet toegepast.	<u>De Brainport Principes zijn:</u> 1. Koesteren van Identiteit; 2. Ruimte voor Innovatie; 3. Invloed voor bewoners; 4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor; 5. Vraaggericht ontwikkelen; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking. Aan deze principes is getoetst en daar wordt, uitgezonderd punt 4, aan voldaan. Punt 4 is niet van toepassing aangezien dat punt betrekking heeft op woonmilieus en dit betreft een bedrijventerrein.
8.	In de regionale afspraken heeft De Peel uitgangspunten voor lokale bedrijventerreinen opgenomen, waarbij is bepaald dat deze zich dienen te richten op de sectoren industrie en MKB. 'Kantoorachtige bedrijven', welke via het plan mogelijk worden gemaakt, behoren niet tot deze sectoren.	Naar aanleiding van deze reactie zijn de Kantoorachtige bedrijven uit het bestemmingsplan gehaald.
9.	In de regionale afspraken is opgenomen dat voor lokale terreinen de kavelgrootte maximaal 5.000 m ² is. Een eventuele grotere kavelomvang is enkel na instemming in regionaal verband toegestaan. Met het plan wordt een kavel groter dan 5.000 m ² mogelijk gemaakt. Uit het plan wordt niet duidelijk of en, zo ja, met welk resultaat, regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Wij verzoeken u, voor zover van toepassing, het plan ten aanzien van deregionale afspraken nader af te stemmen en te motiveren.	De betreffende kavel heeft als vigerende bestemming "Bedrijf" en heeft een oppervlak bedrijfsbestemming van ca. 6.200 m ² met een bouwvlak van 5.000 m ² . In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze oppervlaktes ongewijzigd. Regionale afstemming is dan ook niet nodig

10.	Zoals eerder aangegeven, wordt met deze ontwikkeling over de Fabrieksloop gesprongen, terwijl deze loop in de huidige situatie een natuurlijke grens is en een logische ruimtelijke afronding. Met deze uitbreiding wordt stedenbouwkundig en landschappelijk gezien onvoldoende rekening gehouden met de structuren in het gebied en er is geen sprake van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De planontwikkeling heeft tot gevolg dat het open landelijk gebied wordt aangetast.	De aantasting van het open landelijk gebied wordt redelijkerwijs voldoende gecompenseerd met de landschappelijke inpassing van het plan en de aanleg van een groene waterberging.
11.	De groenbestemming is weliswaar in het plan opgenomen, echter een landschappelijk inpassingsplan ontbreekt. Het is daardoor niet duidelijk op welke wijze de groene inpassing feitelijk zijn beslag krijgt. Er bestaat hierdoor onvoldoende inzicht in hoe het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Dit komt de omgevingskwaliteit niet ten goede.	Het landschappelijke inpassingsplan is opgesteld en maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingskwaliteit is daarmee geborgd.
12.	Een motivatie aan de hand van de kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de te investeren bijdrage behoort te zijn. Daarnaast ontbreekt een landschappelijk inpassingsplan en wordt niet duidelijk welke maatregelen worden getroffen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Er vindt geen borging plaats van de kwaliteitsverbeterende maatregelen.	Het landschappelijke inpassingsplan is opgesteld en maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. De te investeren bijdrage is berekend en in het ontwerp bestemmingsplan gemotiveerd. De gemeente is eigenaar van de gronden voor de landschappelijke inpassing waarmee de uitvoering geborgd is.
13.	Het voorliggend bestemmingsplan maakt het toevoegen van inpandige bedrijfswoningen mogelijk. Dit is niet wenselijk, aangezien deze het effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken.	Naar aanleiding van deze reactie zijn de inpandige bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan gehaald.