

Memo inzake zienswijze provincie ontwerp BP Bolle Akker II .

Te bespreken met de provincie in het casusoverleg van 27 augustus 2024.

De gemeente Gemert-Bakel heeft het voornemen om het bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel uit te breiden met Bolle Akker II. Daarvoor is in december 2023 de concept Ontwikkelvisie Bakel Zuidoost gepubliceerd en ook het ontwerpbestemmingsplan Bolle Akker II. Door de provincie is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In totaal zijn 13 zienswijzen ingediend. Op 20 februari 2024 zijn het plan en de zienswijze op bestuurlijk niveau (gedeputeerde en wethouder) besproken. Hierbij is afgesproken dat provincie en gemeente samen in overleg gaan, voordat er besluiten worden genomen over het vervolg van de procedure.

Ten behoeve van dit overleg is deze memo gemaakt. In de memo staat onze reactie op de belangrijkste twee punten van de zienswijze van de provincie: de locatiekeuze en de afronding van bestaand stedelijk gebied.

Graag horen we een eerste reactie van de provincie op de beantwoording van de zienswijzen. Daarnaast zijn we bij de beantwoording van de zienswijzen tegen enkele vragen aangelopen waarover we graag van gedachten willen wisselen. Deze vragen staan aan het eind van de memo.

Zienswijze provincie onderdeel 1

- De locatiekeuze kan ons inziens logischerwijs niet worden onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet niet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien ons inziens op geschiktere locaties binnen de gemeente in de behoefte kan worden voorzien.

Beantwoording zienswijze onderdeel 1 door gemeente.

Voorzien in lokale behoefte

Om te beginnen willen we de zienswijze graag inkaderen. Er wordt gesteld dat er binnen de gemeente op geschiktere locaties in de behoefte kan worden voorzien.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak eerder heeft overwogen¹ heeft de gemeenteraad beleidsruimte om het verzorgingsgebied te bepalen waarin de behoefte wordt onderzocht.

Het is daarom in beginsel niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro om op kernniveau te beoordelen of er een behoefte bestaat aan de desbetreffende bedrijfsperven.

Wel moet in dat geval zowel de beoordeling van de behoefte als de beoordeling of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, op hetzelfde niveau plaatsvinden. In dit geval heeft de gemeente de behoefte aan de voorziene bedrijfsperven specifiek voor de kern Bakel beoordeeld. Reden hiervan is dat er in dorp Bakel momenteel geen bedrijfsperven uitgifbaar zijn. In 2022 is de laatste kavel op bedrijventerrein Bolle Akker I uitgifbaar. Daarom heeft de gemeente de beoordeling of in die behoefte kan

¹ Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:359 r.o. 9.3.1.

worden voorzien ook mogen beperken tot de kern Bakel. Ruimte bieden aan lokale ondernemers draagt bij aan het behouden van leefbaarheid in het dorp. Er zal dus voldoende moeten worden ingezet op voldoende ruimte voor bedrijven om de toenemende vraag te kunnen opvangen. Onze ondernemers zijn van grote betekenis voor de gemeenschap. Zij zorgen voor werkgelegenheid op korte afstand en met hun maatschappelijke betrokkenheid voor ondersteuning van maatschappelijke initiatieven.

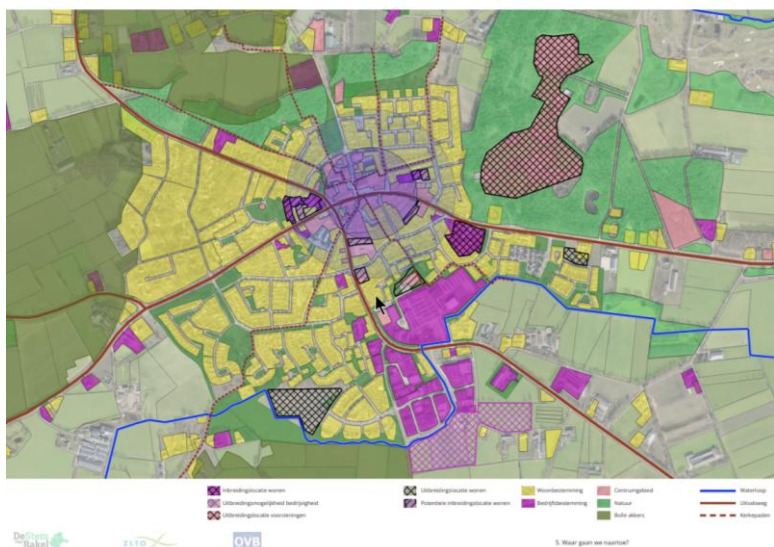
Daarnaast is van belang dat er ook op het bedrijventerrein in Gemert (of elders in de gemeente) nauwelijks nog kavels beschikbaar zijn, terwijl er wel vraag is. Ook in Gemert wordt daarom gewerkt aan uitbreiding van het bedrijventerrein.

Vanwege dit tekort aan bedrijventerrein zijn de deelgebieden 2 en 3 in de concept Omgevingsvisie Gemert-Bakel opgenomen als ontwikkelrichting bedrijventerrein Bakel.



Afbeelding 1: Deelgebieden in de concept-ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost.

Hierbij is voor het gemeentebestuur ook van belang dat de ondernemers en bewoners van Bakel deelgebied 3 (het plangebied Bolle Akker II) in de concept Omgevingsvisie Gemert-Bakel hebben ingebracht als locatie voor het nieuwe bedrijventerrein in Bakel.



Afbeelding 2: Input vanuit Bakel voor Omgevingsvisie Gemert-Bakel.



Afbeelding 3: Concept Omgevingsvisie Gemert-Bakel met uitsnede van Bakel.

Daarnaast kan ons inziens niet voorbij worden gegaan aan het feit dat op regionaal niveau (inclusief de provincie) op 24 februari 2021 goedkeuring is gegeven aan de ontwikkeling van 2 hectare bedrijventerrein in Bakel.

Verder is op 4 juli 2024 de “Visie Werklocaties Metropool regio Eindhoven” regionaal vastgesteld waarin ook de lokale ontwikkeling van bedrijvigheid wordt benadrukt:

Visie Werklocaties pagina 21 & 43:

“Bovendien zijn er nieuwe terreinen nodig om de gewenste groei te kunnen faciliteren. We houden aandacht voor voldoende ruimte voor lokaal mkb omwille van leefbaarheid en benutten de hefboom van de groei van bedrijvigheid om deze opgave in te vullen.”

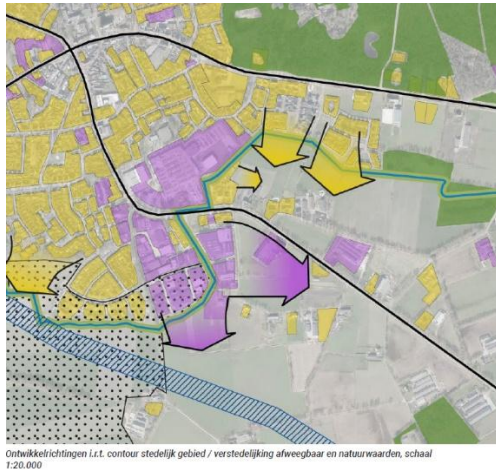
Visie Werklocaties pagina 27:

“Lokaal moet voldoende ruimte zijn om het mkb een plek te geven, ook het mkb dat niet binnen het economisch profiel valt, maar wel voorzienend is voor de regio.”

De locatie keuze in Bakel

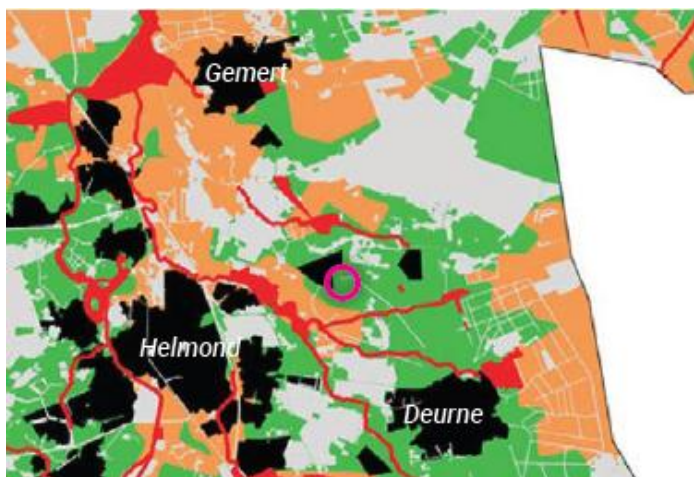
Nadat de gemeenteraad de keuze had gemaakt om een nieuw bedrijventerrein in Bakel te ontwikkelen was de vraag: waar in Bakel? Voor de locatie keuze zijn de mogelijkheden in Bakel onderzocht en in de concept-ontwikkelvisie Bakel Zuid Oost beschreven (Is in december 2023 bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan naar de provincie gezonden). Bakel wordt van bijna alle kanten omgeven door bolle akkers en/of natuurgebieden, die een ontwikkeling voor wonen en werken belemmeren. Alleen in de Zuid-Oost hoek van Bakel is er ruimte voor verstedelijking. Aansluitend op woongebied Soersel is

er in deelgebied 1 van de visie ruimte voor Wonen en is er ruimte voor Werken in de deelgebieden 2 en 3, aansluitend op bedrijventerrein Bolle Akker I.



Afbeelding 4: In paars de ontwikkelrichting voor bedrijvigheid in Bakel (Concept Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost.)

Bij de afweging van nieuwe stedelijke ontwikkellocaties is vanuit voorzorg en klimaatrobuust ontwikkelen een goede toepassing van de lagenbenadering en het principe van water en bodem sturend essentieel. Als hulpmiddel bij de afweging welke gebieden vanuit het water en bodemsysteem geschikt zijn voor verstedelijking hebben overheden gezamenlijk de watersignaleringskaart ontwikkeld. Daarbij is tevens afgesproken dat overheden die kaart gebruiken bij de afweging van stedelijke ontwikkeling buiten bestaande stedelijke gebieden op lokaal of op regionaal schaalniveau (afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling). De vier verschillende kleuren in de kaart (zwart, groen, oranje en rood) tonen de mate van geschiktheid voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus, bekeken vanuit het watersysteem en klimaatverandering. Het gehele plangebied van de visie Ontwikkelvisie Bakel Zuid Oost is in de watersignaleringskaart gelegen in gebied met de kleur Groen, dat betekent dat het gebied vanuit het watersysteem afweegbaar is voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus.

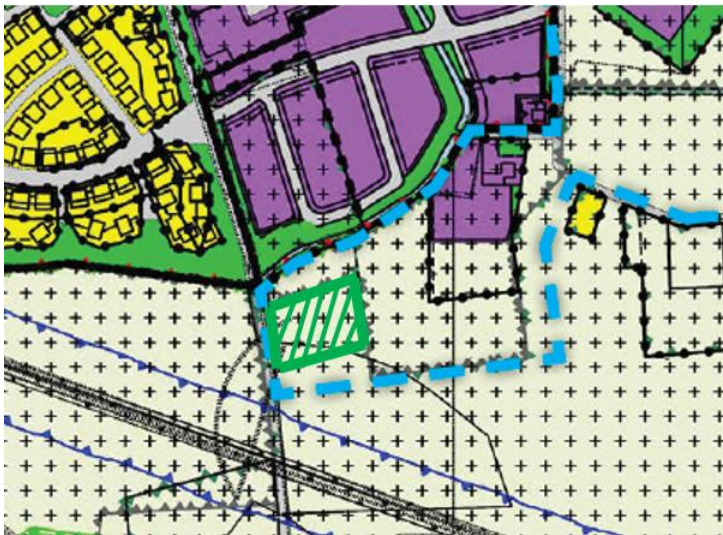


Afbeelding 5: Het plangebied op de Watersignaleringskaart.

Op basis van de maatwerkbepaling (art. 3.77 iov) moeten de ruimtelijke voordelen van een plan in beeld worden gebracht. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat het oppervlak van Bolle Akker II slechts 2 hectare beslaat (netto). De ruimtelijke voordelen die

volgens de maatwerkbepaling kunnen/moeten worden bereikt zijn dan ook niet gigantisch. De voordelen die met dit plan worden bereikt zijn:

- Aanleg recreatief wandel/fietspad.
- Waterberging/infiltratie, het water wordt nu vanaf het landbouwperceel op de Fabrieksloop afgevoerd.
- Grondwater wordt gevoed door infiltratie in de waterberging i.p.v. afvoer op de Fabrieksloop.
- Nieuwe natuur, de waterberging wordt natuurlijk/ecologisch ingericht met een oppervlak van ca. 8.500 m².
- Bevordering biodiversiteit door de natuurlijke inrichting van de waterberging.
- Twee bouwblokken (Agrarisch- Agrarisch bedrijf en Bedrijf) worden in het plan geïntegreerd.



Afbeelding 6: De twee bouwblokken in het plangebied van Bolle Akker II.

Uit de 'Toets ladder voor duurzame verstedelijking' volgt dat er getoetst moet worden aan de behoefte aan extra bedrijfsruimte. Hiervoor is in de zomer van 2024 door bureau STEC aanvullend onderzoek (aanvullend aan de gemeentelijk inventarisatie) uitgevoerd. Uit het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat de behoefte aan bedrijventerreinen in Bakel ongeveer 3,5 hectare is. Vandaar ook de fasering: eerst de ontwikkeling van deelgebied 3 (2 hectare) en daarna de ontwikkeling van deelgebied 2 (ca. 1,5 hectare). Deelgebied 2 is 2,6 hectare groot, daar kan geen bedrijventerrein van 2 hectare op worden gerealiseerd (infrastructuur, landschappelijke inpassing, waterberging, etc.). En deelgebied 2 kan vanwege de vorm van het plangebied (driehoekig) minder doelmatig worden ingericht dan deelgebied 3. Verder zijn de onderlinge verhoudingen tussen gemeente en de grondeigenaar van deelgebied 2 zodanig dat het niet mogelijk wordt geacht om binnen afzienbare tijd het nieuwe bedrijventerrein op deelgebied 2 te realiseren. Mede reden waarom de gemeente kiest voor deelgebied 3, hoewel dat buiten "Verstedelijking afweegbaar" ligt.

Verder willen we nog reageren op enkele onderdelen van de lagenbenadering.

[illegible]

Ten behoeve van de regulering van water is/wordt ten behoeve van bedrijventerrein Bolle Akker II grond verworven om een waterberging voor ca. 1.400 m³ te realiseren. De bodemopbouw bestaat uit zand. In de watertoets is dit voor de voorkeurslocatie nader uitgezocht. Hieruit blijkt dat de bodem vanaf maaiveld bestaat uit zand tot 2,0 m-mv. Vanaf 2,0 m-mv is een kleig zand, zandige klei en leemlaag gelegen tot circa 5,5 m-mv. Onder de leemlaag is een dunne veenlaag (0,5 m) gelegen. Vanaf de veenlaag is tot circa 30 m-mv een zandpakket aanwezig. De watertoets bevestigt dat water lokaal kan infiltreren in wadi's, waarbij de bodem voldoende infiltratiecapaciteit heeft om de wadi tussentijds door infiltratie leeg te laten lopen. Vanuit Bolle Akker II wordt er dus vanwege de nieuwe lokale infiltratie geen water op de Fabrieksloop geloosd.

Gelet op het voorgaande hebben wij de typerende geomorfologische kenmerken, bodemopbouw en hoogteligging van het gebied in voldoende mate in de afweging betrokken om te concluderen dat de ontwikkeling in het plangebied passend is.

Zienswijze provincie onderdeel 2

Tot slot wordt met de Fabriekslloop reeds een logische afronding gevormd van het bestaand stedelijk gebied, hetgeen met deze ontwikkeling wordt aangetast. Bovendien wordt met de ontwikkeling naar onze inzichten onvoldoende rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en wordt niet (alsnog) voorzien in een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Beantwoording zienswijze onderdeel 2 door gemeente.

De Fabriekslloop is ruimtelijk niet (meer) de natuurlijke begrenzing van Bakel-zuid. Met de herziening van bestemmingsplan Bolle Akker in 2013 zijn reeds een tweetal bedrijfsbestemmingen toegevoegd ten oosten van de Fabriekslloop (tussen Fabriekslloop en Hollevoort). Ook aan de zuidzijde vormt de Fabriekslloop niet meer de natuurlijke begrenzing, omdat daar zoals in de zienswijze ook wordt aangegeven, al sprake is van 2 vigerende bouwpercelen (waaronder bedrijfsp perceel Hollevoort 3a) die een flink deel van het plangebied beslaan. Van het over de Fabriekslloop springen zoals in de zienswijze wordt gesteld, is dan ook geen sprake. Deze sprong is bij vorige ontwikkelingen al gemaakt. Bij het onderstaande verwijzen wij naar de gebieden 1, 2 en 3 op de kaart in de Lagenbenadering Bolle Akker II (pagina 35).



Afbeelding 8: Deelgebieden in de concept-Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost.

Het gebied 1, ten zuiden van de wijk Soersel (tussen Soersel en de N604) is aangewezen als “Verstedelijking afweegbaar”. Met de visie van de gemeenteraad dat dit noordelijk deel van het visiegebied door haar ligging en haar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten geschikt en aantrekkelijk is voor functies als wonen, groen en water wordt ook hier de Fabriekslloop ‘overgesprongen’. De Fabriekslloop wordt binnen het te ontwikkelen gebied onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met als beoogde functie wonen, water en groen. Waarbij ook hier opgemerkt kan worden dat ook in gebied 1 de sprong over de Fabriekslloop al bij vorige ontwikkelingen is gemaakt.

De Fabriekslloop wordt in de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft gebied 1 ingezet als ruimtelijke kwaliteit (intern) bij de beoogde woon, water en groen functie ter bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit zelfde geldt voor de visie op Bolle Akker II op de nu beoogde locatie 3. Het inzetten van de Fabriekslloop als ruimtelijke kwaliteit

voor de te ontwikkelen bedrijfspercelen binnen het plan in plaats van aan de rand van het plan heeft een meerwaarde voor de werk- en leefomgeving, o.a. door het toevoegen van een recreatieve langzaamverkeersverbinding voor het maken van een ommetje.

Tevens krijgt met deze ruimtelijke meerwaarde creatie voor de werk- en leefomgeving en de herinrichting/ uitbreiding van de oevers van de Fabrieksloop ook de biodiversiteit rondom de Fabrieksloop een impuls. Ruimtelijk wordt de Fabrieksloop aan de zuidkant van Bakel nauwelijks ervaren als afronding van de dorpsrand. Het is wel een ruimtelijk element dat kwaliteit toevoegt aan de diverse ontwikkelingen aan de dorpsrand. De ruimtelijke kwaliteit moet geborgd worden door de uitstraling van de bebouwde dorpsranden als het gaat om woningbouw (te voldoen aan de Nota Welstand en Beeldkwaliteit) samen met robuuste landschappelijke inpassingen passend bij het Kampenlandschap. Wat dit laatste betreft is er aan de zuidrand van Bakel een kwaliteitsimpuls te behalen door het verder feitelijk visueel overspringen van de Fabrieksloop en de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van deelgebied 3 (beoogde locatie Bolle Akker II).

Het plangebied voor Bolle Akker II ligt tussen de Fabrieksloop en de DeltaRijn corridor. Zoals hierboven aangegeven is de Fabrieksloop al op diverse punten (zowel ten noorden als ten zuiden van de N604) overschreden t.b.v. ruimtelijke ontwikkelingen. Met de ontwikkeling van bestemmingsplan Bolle Akker II wordt deze zuidelijke rand van Bakel definitief afgerond vanwege de nieuwe grens die de DeltaRijn corridor met het plangebied vormt. Hierbij is er aandacht voor een kwalitatieve landschappelijke inrichting/afronding.

Samenvatting beantwoording zienswijzen.

Op basis van de Lagenbenadering kunnen de deelgebieden 2 en 3 (zie afbeelding 1) als gelijkwaardige locaties voor Werken worden beoordeeld. Daarom ook dat beide deelgebieden in de concept-Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost worden aangewezen als ontwikkelgebied voor Werken. Het verschil is dat deelgebied 2 gelegen is in “Verstedelijking afweegbaar”.

In deze memo is op hoofdlijnen onderbouwd waarom het plangebied geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling en het gemeentebestuur deze keuze maakt. (Dit wordt nog verder uitgewerkt in het document ‘Analyse, lagenbenadering en uitgangspuntenkaart’.) De Fabrieksloop is al met eerdere plannen overgestoken. Met het plan Bolle Akker II is er aan de zuidrand van Bakel een kwaliteitsimpuls te behalen door de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van het plangebied. Met de ontwikkeling van bestemmingsplan Bolle Akker II wordt de zuidelijke rand van Bakel definitief afgerond vanwege de nieuwe grens die de DeltaRijn corridor met het plangebied vormt. Hierbij is er aandacht voor een kwalitatieve landschappelijke inrichting/afronding.

V.w.b. zorgvuldig ruimtegebruik hebben we o.a. getoetst op ontsluiting, grondwaterstanden, cultuurhistorie, archeologie, etc.. Zorgvuldig ruimtegebruik heeft ook te maken met het optimaal (voor alle functies) kunnen inrichten van de beschikbare ruimte. De conclusie is dat de beoogde locatie (deelgebied 3) goed aansluit op de bestaande functies. En deelgebied 3 vanwege de vorm van het plangebied doelmatiger voor 2 ha bedrijventerrein kan worden

ingericht dan de alternatieve locatie (deelgebied 2), ook al is die dan in "Verstedelijking afweegbaar" gelegen. Het enkele feit dat een locatie gelegen is in "Verstedelijking afweegbaar" wil niet zeggen dat de fysieke omstandigheden (lagenbenadering) van die locatie per definitie beter zijn dan die van een andere locatie die deze aanduiding niet heeft.

Vragen/discussie voor behandeling in casusoverleg d.d. 27 augustus 2024.

Inzake bestemmingsplan Bolle Akker II zijn we het ambtelijk advies aan het college aan het voorbereiden en de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen. Daarbij hebben we enkele vragen die we graag willen bespreken:

- Verzoek: graag een eerste reactie van de provincie op de concept gemeentelijke beantwoording van de provinciale zienswijze.
- Vraag: Zijn er vergelijkbare verzoeken (uitbreiding in gebied buiten "Verstedelijking Afweegbaar") tot herziening van het bestemmingsplan van gemeenten in Noord-Brabant bekend? En is hier jurisprudentie over?
- In de Omgevingsverordening zijn geen gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Stel dat de gemeente de huidige bestemmingsplanprocedure afbreekt en een nieuwe procedure opstart onder de Omgevingswet, we denken dat de wijziging van het omgevingsplan Bolle Akker II dan beter te motiveren is.
Vraag: Deelt de provincie die mening?