

Gemeente Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

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 'Groepsaccommodaties Reek'

Geacht college,

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van een recreatiebedrijf in het buitengebied van Reek. Met deze uitbreiding van in totaal ca. 1.070 m² bebouwing wordt een zogeheten 'Frans dorp' mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding bestaat uit een groepsaccommodatie, verharding, een receptie/personeelskantine en een bijbehorende overkapping.

Op de verbeelding van de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden: attentiezone waterhuishouding, beperkingen veehouderij, bescherming Natura 2000, Groenblauwe mantel, Natuur Netwerk Brabant en stalderingsgebied.

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 omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Het voornemen voor dit plan is een aantal keren besproken tussen de gemeente, initiatiefnemer en provincie. Uit deze overleggen is gebleken dat deze ontwikkeling onder voorwaarden voorstelbaar is. Deze voorwaarden zijn benoemd en gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Wij lichten onze opmerkingen hieronder toe.

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied van deze ontwikkeling is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken. Met dit plan wordt nieuwe bebouwing en worden nieuwe planologische gebruiksactiviteiten toegestaan. Dit is in strijd met artikel 3.15 van de IOV, Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB).

Na enkele overleggen tussen gemeente, provincie en initiatiefnemers zijn wij overeengekomen dat een ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden met een kleinschalige herbegrenzing van het NNB, op basis van artikel 3.21 van de IOV. Dit plan voorziet in een uitbreiding van het bouwperceel waarmee nieuwe bebouwing opgericht kan worden binnen de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. Dit betekent dat de vierkante meters die uit het NNB worden begreind gecompenseerd moeten worden. Dit kan enerzijds fysiek, door zelf ongerealiseerde NNB te realiseren anderzijds kan het ook financieel, door een bedrag over te maken aan het compensatiefonds van de provincie. Uit de plantoelichting blijkt dat u wilt voorzien in een financiële compensatie. Wellicht ten overvloede maar, indien u een andere keuze maakt dan financiële compensatie treden wij hierover graag met u in overleg. U dient hiervoor ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan een herbegrenzing van de werkingsgebieden NNB en Groenblauwe mantel aan te vragen, waarbij NNB wordt verwijderd ter hoogte van de te realiseren bebouwing en groenblauwe mantel wordt toegevoegd.

Bij het plan ontbreekt een benadering van de externe effecten op het NNB. Het gaat hier dan met name om de verstoringseffecten in dit geval op het gebied van licht en geluid op de werking van het NNB. Daarnaast kan de intensiteit van de exploitatie ook van invloed zijn op de werking van het NNB. Deze effecten zijn naar ons weten niet in beeld gebracht. Deze effecten dienen ook gecompenseerd te worden.

In dit plan is gekozen om de parkeerplaatsen ten behoeve van het recreatiebedrijf in het NNB te plaatsen. Parkeerterreinen vinden wij niet passend binnen het NNB en wij stellen voor om deze dan ook mee te nemen in de herbegrenzing. Hierover treden wij graag met u in overleg.

Kwaliteitsverbetering landschap

Na herbegrenzing is sprake van het werkingsgebied 'groenblauwe mantel' als werkingsgebied binnen het 'landelijk gebied'. Dit betekent dan ook dat kwaliteitsverbetering landschap van toepassing is op deze ontwikkeling. De voorwaarden die daaraan verbonden zijn lichten wij hieronder toe.

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Landschapsinvesteringsregeling Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening ontbreekt.

Uit de plantoelichting blijkt dat u onterecht uitgaat dat kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is. Desondanks zien wij dat een aantal maatregelen worden genomen die onder het gemeentelijk uitwerkingskader worden geschaard. Het aanleggen van een palissade om het Franse dorp heen heeft meer met terreininrichting en dus de ruimtelijke ontwikkeling zelf te maken dan met een maatregel op basis van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Een natuurlijke hakhoutsingel lijkt gezien het karakter van de omgeving meer passend als maatregel in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Wij verzoeken u om maatregelen te nemen op basis van uw gemeentelijke uitwerking van het regionale afsprakenkader te nemen. Wij treden hierover graag met u nader in overleg.

Planregels

In de planregels vallen een aantal zaken op. Binnen de bestemming 'Bos' is de doeleindenomschrijving anders dan zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied van uw gemeente. Wij vragen ons af waarom van de omschrijving uit dit bestemmingsplan afgeweken wordt. Ook binnen deze bestemming wordt onder artikel 3.1.2 onder b de definitie 'extensief recreatief medegebruik' verder uitgewerkt. Wij vragen ons af of deze uitwerking niet te onbepaald is, vanwege de omliggende recreatiebestemming. Wij stellen voor om het mogelijke aantal te plaatsen recreatieve voorzieningen te maximaliseren, om te voorkomen dat het bos als recreatieterrein in gebruik wordt genomen.

Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt om oppervlakteverharding tot 100 m² zonder vergunning toe te voegen, terwijl dit niet in lijn is met de doeleinden (de natuur en landschapswaarden, zoals benoemd onder de nadere detaillering van de bestemming onder 3.1.2 onder c) van deze bestemming. Het is onduidelijk waarom gekozen is om een dergelijke bepaling op te nemen in dit bestemmingsplan, vooral vanwege de impact die verharding kan hebben op de ecologische waarden in dit gebied. Bovendien is in onze overleggen besproken dat de paden en parkeerplaatsen enkel onverhard uitgevoerd (mogen) worden. Deze bepaling lijkt niet in overeenstemming met de uitvoering van deze werken zoals aan ons voorgesteld.

In artikel 9.1.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plangebied toe te voegen aan de bebouwde kom of om functies en/of normen te wijzigen. Beide gevallen lijken niet van toepassing te zijn op deze locatie. Wij verzoeken u dan ook om deze wijzigingsbevoegdheid uit de planregels te verwijderen.

In artikel 9.1.7 wordt het mogelijk gemaakt om de maatvoering van de parkeerplaatsen aan te passen. Wij voorzien, mede vanwege de ligging in het NNB, dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied onder druk komt te staan. Wij verzoeken daarom om bij een dergelijk besluit een motivering te vereisen waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft dan wel dat het besluit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is de besluitvorming betreffende deze wijzigingsbevoegdheid een direct gevolg van de aantrekkingskracht van het recreatiebedrijf. Daarom is het redelijk om deze wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan de bestemming. Ook kan de uitbreiding van de parkeerplaatsen ten behoeve van het recreatiebedrijf voorts ook niet plaatsvinden binnen het NNB.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Wij zijn bereid om hierover nader in overleg te treden.

Provincie Noord-Brabant,