

VERSLAG WETTELIJK VOOROVERLEG

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN VERBREDE REIKWIJDTE DE KUILEN

WETTELIJK VOOROVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord;
4. Ministerie van Binnenlandse Zaken, Rijksvastgoed;
5. GGD
6. Gemeenten Boxmeer, Sint Anthonis, Uden

Ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

Gedurende de termijn van terinzagelegging van woensdag 7 juli tot en met dinsdag 17 augustus 2021 is in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ingediend door:

1. Waterschap Aa en Maas;
2. Regionale Brandweer Brabant-Noord;
3. Gemeente Boxmeer
4. Ministerie van Binnenlandse Zaken, Rijksvastgoed
5. Provincie Noord - Brabant

Overwegingen naar aanleiding van de ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

1. Waterschap Aa en Maas, Regionale Brandweer Brabant- Noord en Gemeente Boxmeer

Geven aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp-bestemmingsplan verbrede reikwijdte De Kuilen en wensen de gemeente Mill en Sint Hubert succes met het vervolg. De reacties leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Ministerie van Binnenlandse Zaken, Rijksvastgoed

Het oefenterrein Langenboom valt onder artikel 13, bestemming Bos, zonder dat het op de verbeelding verder is aangeduid. Conform de artikelen 2.6.2 en 2.6.3 van het Barro en artikel 2.1 van het Rarro (waarvan het kaartje uit bijlage 1 is bijgevoegd) is het wenselijk dat het oefenterrein op de verbeelding specifiek wordt aangeduid.



Beoordeling

Het belang van een aanduiding wordt onderschreven. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het terrein de aanduiding 'specifieke vorm van bos - militair oefenterrein' opgenomen. In de regels voor de bestemming 'Bos' wordt art. 13.1 onder f gewijzigd van *militair oefenterrein* in: *f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - militair oefenterrein' een militair oefenterrein*.

Naar aanleiding van de reactie zijn de verbeelding en de regels gewijzigd.

3. Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een aantal opmerkingen die hierna worden samengevat.

- a) In het plan wordt een pilot gestart waarin meerwaarde van ruimtelijke ontwikkelingen wordt beloofd door een lagere bijdrage te vragen ten behoeve van kwaliteitsverbetering landschap. Hierbij wordt gezocht naar meerwaarde door verschillende publieke opgaven te combineren. Het huidige regionale beleid maakt dit echter niet mogelijk. Het meerwaardeplan is in strijd met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV).
- b) In de regels wordt nog een aantal keren verwezen naar de Verordening Ruimte. Deze is echter vervangen door de Interim omgevingsverordening.
- c) In het plan zijn diverse omgevingsvergunningen 'aangehaakt' die niet in het plangebied vallen.
- d) In artikel 29.6 van de planregels is een regime opgenomen teneinde woningen te splitsen. Woningssplitsing is vanuit het provinciaal beleid enkel mogelijk indien sprake is van cultuurhistorische waarden in het pand, conform artikel 3.69, sub b van de IOV.
- e) Voor de locatie Zwaluwstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze locatie ligt in de groenblauwe mantel en dit betekent dat artikel 3.32 IOV van toepassing is.
- f) Ter hoogte van de Langenboomseweg 110-112 en de Grinderijweg 4 te Langenboom geldt de bestemming Bedrijf – 3, waarin in totaal twee bestaande bedrijfswoningen worden toegestaan bij de aanduiding 'bedrijfswoning'. De koppeling tussen de drie bestemmingsvlakken is losgelaten, waardoor sprake is van nieuwvestiging van twee van de drie bestemmingsvlakken. Dit is in strijd met artikel 3.6 van de IOV.

- g) De begrenzing van de zonering 'groenblauwe mantel' is niet juist overgenomen op de verbeelding, daarnaast ontbreken de zoneringen 'Natuur Netwerk Brabant', 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Stalderingsgebied'.
- h) Binnen het plangebied liggen drie voormalige stortplaatsen. Dit zijn de locaties aan de Zeelandsedijk in de nabijheid van de Langenboomseweg, locatie aan de Arendstraat en een locatie die wordt doorsneden door een zandweg die begint bij de Graafseweg en eindigt bij het voormalige motorcrossterrein de Kuilen. Deze ontbreken op de verbeelding. Vanuit artikel 2.35 van de IOV worden beperkingen aan activiteiten bij voormalige stortplaatsen gesteld. In onderhavig bestemmingsplan zijn hier geen regels voor opgenomen.

Beoordeling

- a) Het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld met verbrede reikwijdte. Hiermee wordt vooruitgelopen op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting medio 2022 in werking zal treden. Daarnaast biedt de ontwerp-Omgevingsverordening Brabant die door GS is vastgesteld op 23 maart 2021 en binnen afzienbare termijn door PS zal worden vastgesteld wel ruimte voor meerwaarde. Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. In het voorontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte De Kuilen is daartoe een bouw-sloop regeling en een groen-bonus regeling vormgegeven en is een meerwaarderegeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.

Voor het overige verwijzen wij ook naar andere 'verbrede reikwijdte plannen', zoals Elsendorp en Boekel waarin een soortgelijke meerwaarderegeling is opgenomen. De regeling is voorgelegd aan de Regio Noordoost Brabant. Daarbij bleek dat vooruitlopend op het nieuwe afsprakenkader Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit meerdere gemeenten experimenteren met een verbreding van de regeling. De pilot van de gemeente Mill en Sint Hubert levert als een van die experimenten een bijdrage aan het gesprek hierover. Vanuit het RNOB zijn tegen het meerwaardeplan geen bezwaren ingediend.

- b) In de regels is de 'Verordening Ruimte' vervangen door 'Interim Omgevingsverordening Noord - Brabant'.
- c) In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' zijn als bijlage bij de regels lijsten opgenomen met verleende vergunningen. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een kleiner plangebied dan het vigerende plan en derhalve zijn op de lijsten ook vergunningen opgenomen die niet van toepassing zijn in het onderhavige plangebied. Deze lijsten zijn aangepast en alleen vergunningen die betrekking op het nieuwe plangebied zijn op deze lijsten opgenomen.
- d) In artikel 3.69, sub b IOV is het volgende opgenomen: *'In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in: b. de vestiging van of de*

splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.'

In artikel 29.6 hebben wij als voorwaarde voor woningsplitsing onder a. het volgende opgenomen: *'Splitsing is alleen toegestaan indien het een karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij betreft op basis van erfgoedbeleid.'* Daarnaast is onder e. het volgende opgenomen: *'Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast.'*

Dit komt ons inziens overeen met artikel 3.69, sub b IOV. Dit onderdeel is dan ook niet aangepast.

- e) Ter plaatse van Zwaluwstraat 6 is de provinciale zone 'Groenblauwe mantel' van toepassing.

In artikel 3.32 IOV is het volgende opgenomen over deze zone:

'Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.'

Voor de locatie Zwaluwstraat 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat de bestemming is overgenomen conform het feitelijke en positief bestemde gebruik. Een toelichting omtrent de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is pas aan de orde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Omdat er in het bestemmingsplan meerdere wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen en op meerdere locaties sprake kan zijn van de zonering 'groenblauwe mantel', is aan artikel 32 'Algemene regels bij nieuwe ontwikkelingen' een extra lid toegevoegd met aanvullende voorwaarden op basis van de IOV. Hiermee is niet alleen een voorziening getroffen voor de door de provincie aangeduide locatie, maar ook voor andere locaties waar de 'groenblauwe mantel' van toepassing is.

- f) De locaties Langenboomseweg 110-112 en Grinderijweg 4, bestemd als 'Bedrijf – 3' zijn op de verbeelding aan elkaar gekoppeld met de aanduiding 'Relatie'. Dit is eveneens

opgenomen in de algemene bouwregels (artikel 9.2.1) en de toelichting op de regels.

- g) De begrenzing van de 'groenblauwe mantel' is aangepast conform de IOV. Daarnaast zijn de ontbrekende zoneringen 'Natuur Netwerk Brabant', 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Stalderingsgebied' toegevoegd op de verbeelding, opgenomen in de regels en toegevoegd aan de toelichting op de regels.
- h) De voormalige drie stortplaatsen, die zijn gelegen binnen onderhavig plangebied en tevens zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, zijn toegevoegd aan de verbeelding als 'overige zone – voormalige stortplaats'. Omdat de bescherming van de stortplaatsen al uitputtend geregeld is in de IOV, is in de regeling slechts opgenomen dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van een voormalige stortplaats. Dit is ook opgenomen in de toelichting.

Naar aanleiding van de reactie is het voorontwerpbestemmingsplan op diverse onderdelen gewijzigd.

Conclusie

De ingekomen reacties geven aanleiding tot wijziging van de verbeelding, de toelichting, de regels en de bijlage bij de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan verbrede reikwijdte 'De Kuilen'.

Verbeelding

1. Ter plaatse van militair oefenterrein Langenboom wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bos - militair oefenterrein' opgenomen.
2. Op de verbeelding is de begrenzing van de navolgende provinciale zone aangepast: 'overige zone – groenblauwe mantel'.
3. Op de verbeelding zijn de navolgende provinciale zones toegevoegd:
 - 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant';
 - 'overige zone – attentiezone waterhuishouding';
 - 'overige zone – stalderingsgebied'.
4. Op de verbeelding zijn de voormalige stortplaatsen toegevoegd als 'overige zone – voormalige stortplaats'.
5. De bij het bedrijf aan de Langenboomseweg 112 behorende bedrijfswoningen, bestemd als 'Bedrijf – 3', zijn middels een koppelteken (figuur: 'Relatie') aan elkaar gerelateerd.

Toelichting

1. In paragraaf 5.2.3 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn aan de beschrijving omtrent de kaarten die behoren bij de IOV nog een tweetal kaarten toegevoegd, zijnde kaart 1 en kaart 8 waaruit volgt dat binnen het plangebied sprake is van een 'attentiezone waterhuishouding' en drie voormalige stortplaatsen.
2. In hoofdstuk 7 'Juridische planopzet', dat een toelichting betreft op de planregeling, zijn alle aanpassingen in de regels benoemd bij de desbetreffende onderdelen.

Regels

1. In alle artikelen waarin 'provinciale verordening' of 'Verordening ruimte' is opgenomen, is dit vervangen door 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.
2. Aan de begripsbepalingen is een definitie voor Natuur Netwerk Brabant toegevoegd:
'samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden, zoals door Gedeputeerde Staten is aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (artikel 1.85).
3. In de bestemming 'Bedrijf – 3', dat voorziet in een regeling voor een betonbedrijf en 2 bedrijfswoningen is een koppeling opgenomen tussen de bouwvlakken. In artikel 9.2.1 is onder d het volgende opgenomen: *'Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven dan worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.'*
4. Artikel 13, bestemming 'Bos' wordt gewijzigd. Art. 13.1 onder f komt te luiden: *f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - militair oefenterrein', een militair oefenterrein'.*
5. In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn onder 'Algemene aanduidingsregels' (artikel 27) de navolgende drie gebiedsaanduidingen toegevoegd: 'overige zone – attentiezone waterhuishouding' (artikel 27.4), 'overige zone – stalderingsgebied' (artikel 27.5) en 'overige zone – voormalige stortplaats' (artikel 27.6).
6. In hoofdstuk 4 'Nieuwe ontwikkelingen' is onder 'Algemene regels bij nieuwe ontwikkelingen' (artikel 32) een nieuw lid toegevoegd 'Voorwaarden nieuwe ontwikkelingen op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' (artikel 32.3) met daarin voorwaarden voor de navolgende gebiedsaanduidingen: 'overige zone – groenblauwe mantel' (artikel 32.3.1) en 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' (artikel 32.3.2).

Bijlagen bij de regels

De navolgende bijlagen zijn vervangen:

- Bijlage 2 'Onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen';
- Bijlage 3 'Onherroepelijke omgevingsvergunningen ('aanhakers')';
- Bijlage 4 'Geregistreerde meldingen'.

Op deze bijlagen zijn alleen nog de vergunningen respectievelijk meldingen opgenomen, die van toepassing zijn op het plangebied.