

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2016'

Datum

25 februari 2016

Ons kenmerk

C2183677/3919405

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.W.J.M. (Peter) Corvers

Telefoon

(073) 681 26 64

Email

pcorvers@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Buitengebied, januari 2016' ligt tot en met 29 februari 2016 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen beide plannen.

Planbeschrijving

Het plan omvat een halfjaarlijkse herziening van het integrale bestemmingsplan 'Buitengebied' en bevat een achttal locaties. Opmerkingen over planregels, voor zover niet aan de orde gekomen bij de specifieke locaties, hebben wij aan het eind van deze brief opgenomen.

Vooroverleg

Bij brief van 10 december 2015, kenmerk C2179361/3897762, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerpplan. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende planlocaties zijn wij van mening dat het plan niet in overeenstemming is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

25 februari 2016

Ons kenmerk

C2183677/3919405

Planlocaties

Grotelseheide 1a en Handelseweg ong.

Wij merken op dat in de regels geen inhoudsmaat is opgenomen met betrekking tot de voorziene ruimte-voor-ruimte woning. Wij constateren dan ook dat artikel 10.2.3, onder 3 van de planregels onvoldoende objectief is geredigeerd temeer omdat in de regels ook geen maximale oppervlakte is bepaald en/of een bestemmingsvlak/bouwvlak is opgenomen. In theorie kan er derhalve een woning worden gebouwd die groter is dan de oppervlakte die wordt gesloopt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Wij achten genoemd artikel in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 van de Verordening) en de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (art. 7.8, lid 3 van de Verordening) die een duidelijke ontsteningsdoelstelling kent. Dat deze regels al sinds het moederplan Buitengebied 2010 worden gehanteerd en de provincie hier niet eerder op heeft gereageerd, zoals uw college stelt, doet hier niets aan af. Tenslotte ligt nu een nieuw bestemmingsplan voor.

Tot slot merken wij op dat met betrekking tot de Grotelseheide 1a de ruimte-voor-ruimte titel ontbreekt.

Wildeman ong.

Deze locatie betreft, zoals u stelt, een situatie waarbij de kwaliteitsverbetering samenhangt met de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. Voor wat betreft de omvang van de woningen zijn in dit plan strikte bouwvlakken opgenomen waardoor de maatvoering is geborgd. De inhoudsmaat op grond van het geldend plan is daarom bepaald. Op zich is het geen probleem dat een grotere inhoudsmaat wordt toegestaan, in dit geval tot 1000 m³. Maar ook hier geldt onze opmerking dat de planregels onvoldoende objectief zijn bepaald (zie hiervoor).

Voor het overige kunnen wij instemmen met dit planonderdeel.

Beeksedijk 10

Dit plan beoogt een vormverandering van het bouwperceel voor een champignonkwekerij. Het bedrijf bewerkt nu champost afkomstig uit de eigen inrichting maar wil champost van buiten de inrichting bewerken. Hierdoor wordt het bedrijf een afvalbewerkingsbedrijf. Het gebruiken van de dikke fractie tijdens het proces maakt ook dat het bedrijf een afvalbewerker wordt.

In de Groenblauwe mantel is een dergelijk bedrijf niet toegestaan. Wij verwijzen daarvoor naar artikel 7.12 van de Verordening en de toelichting bij dit artikel.

Dakworm 3-5

Bij deze locatie is het voornemen de beëindiging van een intensieve veehouderij, de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, gedeeltelijke sloop

van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en vestiging van een reparatiebedrijf van compressors in bestaande (resterende) bedrijfsbebouwing. Daarnaast is de bouw voorzien van twee ruimte-voor-ruimte woningen op het betreffende perceel.

Op ons verzoek heeft de gemeente nadere informatie aangeleverd met betrekking tot deze ruimtelijke ontwikkeling zodat een volledig beeld is ontstaan van de voorgeschiedenis op deze locatie die loopt sinds 2005. Met het in werking treden van de Verordening in 2011 dient deze ontwikkeling aan deze regels te worden getoetst.

Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en vestiging van een reparatiebedrijf worden de provinciale belangen niet aangetast gelet op het bepaalde in de Verordening (artikel 7.7, lid 3, onder b respectievelijk artikel 7.10).

In de vooroverlegreactie is aangegeven dat de onderbouwing ontbreekt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een bebouwingsconcentratie. De bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen is op grond van artikel 7.8 Verordening immers alleen mogelijk in een bebouwingsconcentratie. Bovendien moet er een goede landschappelijke inpassing zijn. Gelet op de ligging van de twee woningen op het achtererf worden de woningen niet in een bebouwingsconcentratie opgericht. De onderbouwing van het plan bevat ook geen toelichting waaruit zou blijken dat dit wel het geval is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat een deel van het gebied waar de kavels zijn voorzien de aanduiding heeft 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Wij wijzen erop dat dit onjuist is. Volgens de Verordening is de locatie in zijn geheel gelegen in gemengd landelijk gebied.

Planregels

Met betrekking tot de planregels merken wij op dat de volgende regels niet in overeenstemming zijn met de Verordening.

Art. 4.7.1

Dit artikel maakt wijziging van de bestemming 'Agrarisch' mogelijk in onder meer de bestemming Groen. Vervolgens kan van de bestemming Groen (art. 7) worden afgeweken met een omgevingsvergunning (art. 7.4) van het bouwverbod (art. 7.3). In de afwijkingsregel ontbreekt om welke aard en omvang van bebouwing het kan gaan. De regeling is dus niet objectief bepaald en kan zelfs leiden tot nieuwvestiging (strijd met art. 3.1, lid 2, onder a Verordening ruimte);

Art. 4.7.3

Dit artikel sluit niet uit dat bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 zich vestigen of uitbreiden. In uw reactie stelt u dat daarmee wordt voorkomen dat bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2 worden uitgesloten. Wij merken op dat een regel die uitbreiding van deze bedrijven verbiedt niet betekent dat bestaande bedrijven daar niet gevestigd kunnen blijven.

Datum

25 februari 2016

Ons kenmerk

C2183677/3919405

Art. 4.7.7

Dit artikel dient te worden aangevuld met de punten b en d uit artikel 7.13, lid 3 Verordening.

Datum

25 februari 2016

Ons kenmerk

C2183677/3919405

Art. 6.5.1.1, lid 6

Dit artikel laat maximaal 600 m2 bebouwing toe als er sprake is van nieuwbouw voor een niet-agrarisch bedrijf. Het betreft hier echter een gebruiksbepaling gelet op het kopje van paragraaf 6.5 en derhalve geen bouwregel, zoals in uw reactie wordt gesteld.

Art. 6.7.2

Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid naar 'Recreatie' met een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 ha. Dit is in strijd met artikel 7.10 Verordening dat bepaalt dat de omvang van het bouwperceel ten hoogste 5.000 m2 bedraagt. Ook bieden planregels van bestemming 'Recreatie' bebouwingmogelijkheden van maximaal 80% van het bestemmingsvlak (zie ook art. 8.2.2).

Art. 8.3.1 en 8.7

Deze artikelen bieden uitbreidingsmogelijkheden voor de bestemming 'Recreatie' van bebouwing met maximaal 15% van het bestemmingsvlak c.q. vergroting van het bestemmingsvlak. Deze uitbreidingsmogelijkheid Dit is in strijd met artikel 7.10 juncto 7.13 Verordening.

Art. 10.2.3 en 11.2.2

Deze artikelen kennen geen maximale inhoudsmaat voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. De regeling is dus niet objectief bepaald, temeer omdat geen sprake is van bouwvlakken;

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn dan zullen wij deze graag nader toelichten.

Datum

25 februari 2016

Ons kenmerk

C2183677/3919405

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte