

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 herziening april 2015'

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

**Uw kenmerk**

-

Geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2015' ligt tot en met 25 mei 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

**Contactpersoon**

J.D.F. Verboom

**Telefoon**

(073) 681 22 06

**Email**

jverboom@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

**Planbeschrijving**

Het ontwerp voorziet in een gedeeltelijke herziening van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Het betreft in dit geval 6 ruimtelijke ontwikkelingen (locaties) met bijbehorende planregels.

**Vooroverleg**

Bij brief van 17 maart 2015, kenmerk C2164739/378886, heeft ons Cluster Ruimte (hierna: Cluster) gereageerd op het voorontwerp. 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 (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 onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Bereikbaarheid met openbaarvervoer: zie [www.brabant.nl/busentaxi](http://www.brabant.nl/busentaxi)

## Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Verordening kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

### Kwaliteitsverbetering van het landschap

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. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

Ter plaatse van de locatie Peeldijk 20b te Handel is de vestiging van een crematorium voorzien waar thans een bedrijfsbestemming geldt t.b.v. een dierenpension. In de eerder aangehaalde vooroverlegreactie van ons Cluster Ruimte zijn opmerkingen gemaakt t.a.v. de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Wij merken op dat onvoldoende rekening is gehouden met de door ons Cluster gemaakte opmerkingen.

Op pagina 101 en 102 van de plantoelichting wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing die 20% zou bedragen. Deze landschappelijke inpassing wordt ingezet als kwaliteitsverbetering van het landschap. Het strooiveld is daarbij betrokken. Dit veld maakt feitelijk onderdeel uit van het 'bedrijf', waar tevens voorzieningen en bebouwing worden toegestaan. Dit bedrijfsonderdeel inzetten als kwaliteitsverbetering van het landschap achten wij niet aanvaardbaar omdat dit geen verbetering van de kwaliteiten van het landschap betekent. Bovendien merken wij het volgende op.

Wij missen in de toelichting voor deze specifieke ruimtelijke ontwikkeling (nog) de verantwoording met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening. Er wordt weliswaar verwezen naar een eerdere planologische wijziging van het perceel naar een

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

dierenpension, maar de verantwoording van de hier behaalde kwaliteitsverbetering maakt geen integraal onderdeel uit van het nu voorliggend plan. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk wat de bijdrage is van de sloop van de stal in relatie tot de kwaliteitsverbetering. Bovendien is sprake van een verruiming van het bouwperceel ten opzichte van het vigerend bouwperceel. Uit de bedoelde verantwoording dient in ieder geval te blijken wat op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan en hoe zich dit in waarde van de ondergrond verhoudt met de voorgestane situatie (gebruik en bebouwing). De waardevermeerdering die ontstaat (bestemmingswinst als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling) dient zowel kwalitatief als kwantitatief vertaald te worden in een passende kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

In de planregels is in artikel 8.2.2, lid 1 opgenomen, dat het realiseren van hoofdgebouwen uitsluitend is toegestaan nadat is verzekerd dat de landschappelijke inpassing, waarvan de hoofduitgangspunten zijn aangegeven in bijlage 1 bij deze regels, zal worden gerealiseerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de hoofduitgangspunten voor de landschappelijke inpassing nader dienen te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan en beplantingsplan met gebiedseigen beplanting.

Uit voornoemde regeling blijkt dat bij de vaststelling de landschappelijke inpassing slechts op hoofduitgangspunten bekend is en derhalve niet concreet verantwoord wordt als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening. Daarnaast verzoeken wij u om de regeling nog verder te concretiseren door behalve de realisatie van de landschappelijke inpassing ook de instandhouding van de inpassing duurzaam te verzekeren.

Gelet op het voorgaande achten wij het plan op dit onderdeel (vooralsnog) in strijd met artikel 3.2 van de Verordening.

### Wonen in gemengd landelijk gebied

#### *Woningsplitsing*

De planregeling maakt het mogelijk om op basis van de artikelen 5.7.4 en 9.7.1 een boerderij te splitsen in 2 wooneenheden. Ten aanzien van voornoemde artikelen in het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ons Cluster in haar eerder aangehaalde vooroverlegreactie opgemerkt dat een beeldbepalend pand of de enkele datering van vóór 1950, als een van de voorwaarden om de boerderij te kunnen splitsen, niet als voldoende onderbouwing worden aangemerkt voor het kenmerken als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Aan de hand van voornoemde opmerking van ons Cluster, heeft u de hiervoor genoemde planregels aangepast in onderhavig plan, door de begrippen "monumenten of beeldbepalende panden, zijnde in elk geval de boerderijen die gebouwd zijn vóór 1950" te vervangen door de begrippen

“cultuurhistorische bebouwing” en “cultuurhistorisch waardevol pand”. Hiermee bent u deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen van ons Cluster

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

Artikel 7.7, lid 3 sub b van de Verordening maakt de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk, indien dit is gericht op het behoud en herstel van deze bebouwing. Wat onder cultuurhistorische bebouwing wordt verstaan dient de gemeente te onderbouwen.

Gelet op voorgaande bent u deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen van ons Cluster door het opnemen van de begrippen “cultuurhistorische bebouwing” en “cultuurhistorisch waardevol pand” in de artikelen 5.7.4, lid 1 en 2 en 9.7.1, lid 1 en 2. Wat in de planregels (nog) ontbreekt is een begripsbepaling van voornoemde begrippen op basis waarvan blijkt wat daaronder wordt verstaan. Nu een passende begripsbepaling (vooralsnog) ontbreekt, achten wij de hiervoor genoemde planregelingen in strijd met de artikelen 7.7, lid 1 en 7.7, lid 3 sub b van de Verordening.

#### *Ruimte-voor-ruimte*

Ten aanzien van de realisatie van een woning op basis van de provinciale regeling ‘ruimte-voor-ruimte’ binnen het perceel Wind 19 en ongenummerd te Gemert, heeft ons Cluster in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de zogenaamde bewijsstukken zoals bedoeld in de nadere regels, zijnde de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, ontbreken.

In reactie hierop geeft u in hoofdstuk 5 van de toelichting van het plan aan, dat de bedoelde bewijsstukken vóór de vaststelling van het plan worden toegevoegd. Tot het moment dat de bewijsstukken onderdeel uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan, is het plan op dit onderdeel in strijd met de artikelen 7.7, lid 1 sub a en 7.8 van de Verordening.

#### *Niet-agrarische functies*

Ter plaatse van het perceel Nachtegaallaan 40 in De Mortel is de bestemmingswijziging voorzien van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn twee functieaanduidingen opgenomen:

- specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteit recreatie;
- specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf.

Na aanleiding van de eerder in deze zienswijze genoemde vooroverlegreactie geeft u in hoofdstuk 5 van de plantoelichting aan, dat de beoogde bestemmingswijziging feitelijk het beëindigen van een intensieve veehouderij betreft en het ontwikkelen van een bedrijfslocatie voor een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2, alsmede voor een bedrijf voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een bedrijf in milieucategorie 2. Daarnaast wordt er in de bestaande bebouwing een bed & breakfast opgericht.

Ten aanzien van uw reactie en het voorliggende plan komen wij, enigszins in afwijking van de vooroverlegreactie van ons Cluster, tot de volgende opmerkingen.

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

Artikel 7.7, lid 1 sub a van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen uitsluit. Artikel 7.7, lid 1 sub b van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen uitsluit.

Op blz. 43 van de plantoelichting is een situatietekening opgenomen met afmetingen van de recreatieve ruimtes in één van de bestaande stallen. Welke stal dat is valt niet op te maken uit het plan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteit recreatie' geldt namelijk binnen het gehele bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Voornoemde ruimtes hebben gelet op de omvang, de inrichting (inclusief voorzieningen) en de ligging (mogelijk ver) buiten het hoofdgebouw, naar onze mening het karakter van recreatiewoningen en niet die van een bed & breakfast.

De planregels t.a.v. de bestemming 'Bedrijf' (artikel 6) in samenhang met artikel 17.2.3 (Recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit) en de begripsbepalingen 2.13 missen een borging dat ter plaatse geen sprake kan zijn van nieuwbouw van solitaire recreatiewoningen en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Aanvullend merken wij op dat artikel 6.7.2 van de planregels de mogelijkheid biedt om in geval van omschakeling naar een bestemming 'Recreatie', recreatiewoningen te bouwen. Echter ontbreekt in de planregels een begripsbepaling voor 'recreatiewoning'.

Gelet op voorgaande achten wij dit plandeel in strijd met de artikelen 7.10, lid 1 sub e, 7.7, lid 1 sub a, 7.7, lid 1 sub b en 7.13, lid 2 van de Verordening.

**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 die delen 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 willen wij  
deze graag nader toelichten.

**Datum**

22 mei 2015

**Ons kenmerk**

C2170119/3814716

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light blue grid background.

P.M.A. van Beek  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.