



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



VERZONDEN

20 NOV 2014

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2014'

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

E-mail

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2014' ligt tot en met 23 november 2014 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' ten behoeve van een zevental locaties.

Vooroverleg

Bij brief van 26 september 2014, kenmerk C2153529/3665991, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

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.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

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.

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844

Algemeen

Het plangebied (verbeelding) betreft zeven aparte locaties. Op één locatie betreft het een gebiedsbestemming, in de overige gevallen betreffen het detailbestemmingen. Het plan bevat regels om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in andere bestemmingen terwijl die andere bestemmingen niet in het plan zijn opgenomen en tevens blijkt niet welke soort bedrijvigheid het in dat geval betreft (begripsomschrijving).

Zo wordt het begrip 'agrarisch verwant bedrijf' niet omschreven. Ook is niet opgenomen wat onder 'agrarisch bedrijf' wordt verstaan. Deze gebreken kunnen leiden tot strijd met de Verordening. Het betreffen de artikelen 4.7.5, 5.1 (hiermee kan glastuinbouw ontstaan) en 5.7.2 van het plan. Wij verzoeken u het plan zodanig aan te passen dat (mogelijke) strijd met de Verordening ten aanzien van voornoemde punten wordt uitgesloten.

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)

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Verordening verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit onder meer dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Voornoemd principe houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en niet leidt tot twee of meerdere zelfstandige bouwpercelen, waardoor feitelijk planologische nieuwvestiging ontstaat. Planologische nieuwvestiging is, behoudens de in de Verordening genoemde uitzonderingen, niet toegestaan.

Het plan voorziet ter plaatse van de locatie Bankert 5 en 5a te Milheeze, zoals eerder opgemerkt in de eerdere reactie van ons cluster Ruimte, in de omzetting van één agrarisch bouwperceel naar twee zelfstandige bouwpercelen: een met de bestemming 'Maatschappelijk' en een met de bestemming 'Wonen'. Vanuit planologisch oogpunt ontstaat hierdoor nieuwvestiging van een bouwperceel waarbij er geen sprake is van een hiervoor genoemde uitzondering. Hiermee is het plan strijdig met artikel 3.1 van de Verordening. In dit verband verwijzen wij naar hetgeen wij overwegen bij het thema 'Wonen' in deze zienswijze ter

plaatse van Bankert 5a. Gelet op de ontstaansgeschiedenis van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, op basis van verleende vergunningen en vrijstelling, merken wij voornoemde woonbestemming aan als nieuwvestiging.

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844

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.

In de eerder in deze zienswijze genoemde reactie van ons cluster Ruimte is aangegeven dat het plan flexibiliteitsbepalingen bevat die onvoldoende, danwel geen invulling geven aan de op grond van artikel 3.2 van de Verordening vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. In uw reactie, opgenomen in hoofdstuk 4 van het plan reageert u als volgt:

"Wij zijn van mening dat niet vooraf in een bestemmingsplan een objectief kader kan worden opgenomen op basis waarvan de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Waar kwaliteitsverbetering wordt vereist, is er ook sprake van een nieuwe ruimtelijke procedure waarbij deze kwaliteitsverbetering getoetst wordt. Daarbij kan dan gebruik worden gemaakt van de 'handreiking kwaliteitsverbetering' zoals opgesteld door provincie en gemeenten. Daarin zal dus op basis van waardevermeerdering onderbouwd worden hoe de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden.

Door geen objectief kader op te nemen maar algemeen de eis van kwaliteitsverbetering op te nemen in het bestemmingsplan is er ook geen strijdigheid met de Verordening Ruimte nu dit objectieve kader niet verplicht wordt gesteld in artikel 3.1."

Bovenstaande redenering kunnen wij niet volgen. Juist een objectief kader waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn gewaardeerd, geeft invulling aan een transparant en handhaafbaar instrument ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een overgroot deel van de Brabantse gemeenten hanteert op dit moment een dergelijk kader in de vorm van gezamenlijke afspraken, waarin normen en waarden zijn opgenomen.

Met uw gemeente zijn geen afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van de bij ons bekende gegevens kiest uw gemeente ervoor om per ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te verantwoorden, op welke wijze invulling wordt gegeven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderhavig geval betreffen het ruimtelijke ontwikkelingen die op grond van wijzigings- en afwijkingsregels mogelijk worden gemaakt. U heeft hiervoor (vooralsnog) geen eigen beleid ontwikkeld maar maakt in voorkomende gevallen gebruik van de provinciale 'handreiking kwaliteitsverbetering'.

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844

In de toelichting van het plan wordt een verantwoording gemist op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2, lid 2 van de Verordening.

U heeft ervoor gekozen om in vrijwel alle van toepassing zijnde planregels onder andere op te nemen:

(...)

Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitseisen: Landschappelijke inpassing: er dient een kwalitatieve landschappelijke inpassing plaats te vinden; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan(...).

Wij zijn van mening dat op basis van bovenstaande regeling enkel niet wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een landschappelijke inpassing kan invulling geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Echter, in voorkomende gevallen kan een landschappelijke inpassing niet als zodanig dienen, omdat er geen sprake is van een 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. In die gevallen zal er dan gekozen moeten worden voor een andere invulling als kwaliteitsverbeterende maatregel(en) waaronder de versterking van het buitengebied elders of een financiële storting in een zogenaamd groenfonds. In dit verband zou nu bovendien gelden dat alleen uit een erfbeplantingsplan zou blijken hoe de kwaliteitswinst zich verhoudt met de voor te stellen kwaliteitsverbetering van het landschap. In alle andere gevallen ontbreekt een kader waarmee een passende kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden vastgesteld, welke zich verhoudt met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De planregels voorzien hier ook niet in. Bovendien maakt het plan niet duidelijk wat met kwaliteitswinst wordt bedoeld. Of dit een relatie heeft met de waardevermeerdering van de ondergrond als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling blijkt niet uit het plan.

Gelet op het bovenstaande achten wij de artikelen 4.7.3, 4.7.4, 4.7.5, 4.7.6, 4.7.7, 5.3.1, 5.3.2, 5.7.3, 5.7.5, 6.7.2, 7.3.1, 7.7.2, 16.2.3, 16.2.5 in strijd met artikel 3.2 van de Verordening, omdat deze artikelen geen aanvullende voorwaarden bevatten behalve de eerder in deze zienswijze aangehaalde

voorwaarde wat betreft een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de overige regelingen hebben wij geoordeeld dat ondanks een gebrek aan een eerder genoemd objectief kader maar met aanvullende voorwaarden, in alle redelijkheid voldaan wordt aan een passende kwaliteitsverbetering van het landschap, behoudens artikel 7.2.3 van het plan.

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844

Laatstgenoemd artikel suggereert namelijk een andere maatvoering voor vrijstaande woningen, in afwijking van wat maximaal is toegestaan, waarbij geen nadere maatvoering wordt genoemd. In dit geval ontbreekt een kwaliteitsverbetering van het landschap in zijn geheel. Om die reden achten wij ook artikel 7.2.3 in strijd met de Verordening.

Wonen

Artikel 7.7, lid 3 van de Verordening biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden een woning te bouwen ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel. Hierbij moet onder andere verzekerd zijn dat de bestaande woning wordt gesloopt.

Artikel 7.3.3 van het plan voorziet in vervangende nieuwbouw van woningen waarbij de voorwaarde ontbreekt dat de bestaande woning wordt gesloopt. Hiermee is voornoemd artikel in strijd met artikel 7.7, lid 3a van de Verordening.

Bankert 5a

In reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is van provinciale zijde aangegeven dat de Verordening de mogelijkheid biedt om een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken, mits verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Onderhavig plan voorziet echter in het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning waarbij alle bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd. Uw reactie op de reactie van het cluster Ruimte maakt dit niet anders. De door u overlegde bouwvergunning uit het jaar 2000 voor het verbouwen van een stal kan naar onze mening hooguit aangemerkt worden als de realisatie van een 2^e bedrijfswoning, vanwege de ligging binnen de toen en thans nog geldende agrarische bedrijfsbestemming. Wij achten het plan ten aanzien van dit onderdeel in strijd met artikel 7.7, lid 4 b van de Verordening.

Niet agrarische functies

In artikel 7.10, lid 1f van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen binnen gemengd landelijk gebied en voorziet in een niet-agrarische functie uitsluit, dat met die beoogde ontwikkeling geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie kan ontstaan.

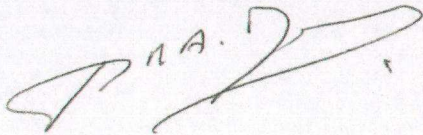
De artikelen 4.7.5 en 5.7.2 van het plan missen een criterium dat voornoemde zelfstandige voorziening(en) uitsluit. Wij achten het plan op deze onderdelen in strijd met de Verordening.

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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
Afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

20 november 2014

Ons kenmerk

C2157548/3690844