

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
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017'

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017' ligt tot en met 13 maart 2017 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 partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied waarbij wordt beoogd om een achttal concrete ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien van een up-to-date planregeling, mede gebaseerd op het huidige provinciale beleid.

Vooroverleg

Voor de acht in dit bestemmingsplan (hierna: plan) vervatte ontwikkelingen, al dan niet in combinatie met de planregeling, is voor zover wij kunnen herleiden voor het grootste deel wettelijk vooroverleg gevoerd. Daarnaast is er in de periode tussen de reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn. Daarnaast is voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling tevens bestuurlijk overleg gevoerd. Voor zover van toepassing zullen wij in deze zienswijze verwijzen naar dat bestuurlijk overleg of de eerder gegeven reacties van ons cluster Ruimte (hierna: Cluster) in het kader van het wettelijk vooroverleg. Helaas constateren wij dat voor een groot deel van het plan, met name de planregeling, onvoldoende rekening is gehouden met de eerder gegeven reacties door het Cluster. Daardoor zullen er door ons in deze zienswijzen soortgelijke opmerkingen worden gemaakt in die gevallen waar het Cluster

eerder opmerkingen over heeft gemaakt. In die gevallen zullen wij tevens verwijzen naar de betreffende vooroverlegreactie.

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze, inclusief Veegronde 2016, luidt per 18 november 2016 (hierna aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

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.

Planregeling

Wij hebben geconstateerd dat het plan vergezeld gaat van een planregeling die vele fouten bevat. Vanuit uw gemeente is dit ambtelijk ook geconstateerd en gecommuniceerd. Het betreffen foutieve teksten, foutieve artikelverwijzingen en onjuiste benamingen van procedures/regelingen. Zo worden in de planregeling bijvoorbeeld afwijkingsbevoegdheden artikelsgewijs dubbel aangehaald waar sprake is van enerzijds het afwijken van de gebruiksregels en anderzijds van wijzigingsbevoegdheden. Deze foutieve procedurebenamingen komen binnen meerdere in het plan vervatte bestemmingen voor.

De planregeling kan naar onze mening door voornoemde constatering niet dienen als een planologisch-juridisch document op basis waarvan blijkt, welke bouw-, gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden onder welke voorwaarden zijn toegestaan of juist niet. Om die reden kunnen wij niet danwel onvoldoende beoordelen óf en in welke voorkomende gevallen bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen de provinciale belangen kunnen schaden. Daarom zijn wij op dit moment genoodzaakt om een zienswijze te richten ten aanzien van de gehele planregeling met een beroep op het rechtzekerheidsbeginsel in relatie tot de provinciale belangen. Daarnaast hebben wij een aantal meer specifieke opmerkingen tegen onderdelen van de planregeling omdat deze inhoudelijk tot strijd (kunnen) leiden met de Verordening:

- Artikel 4.1, onder f geeft aan dat de voor Agrarisch- Agrarisch bedrijf aangewezen gronden in zijn algemeen bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting. Op grond van de Verordening kan mestbewerking enkel voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dit komt onvoldoende tot uiting in de planregel waardoor de

planregeling (vooralsnog) in strijd is met het bepaalde in artikel 7.12, eerste lid van de Verordening;

- In artikel 4.2.2 zijn de maatvoeringen bepaald voor bedrijfsbebouwing. Volgens de in de planregeling opgenomen begripsbepaling wordt een (teeltondersteunende) kas tot de bedrijfsbebouwing gerekend. In artikel 4.2.2 ontbreekt een bepaling voor het bouwen van kassen waardoor er meer oppervlakte aan kassen kan worden opgericht dan op grond van artikel 7.2, lid 1 b van de Verordening is toegestaan; namelijk maximaal 5.000 m². Wij vragen u de planregel aan te passen om de geconstateerde strijd met de Verordening op te heffen;

- Artikel 5.1, sub i, onder 2 bepaalt dat de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - VAB" specifiek bestemd is voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf, of indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2. Ten aanzien van een identieke planregeling heeft ons Cluster opmerkingen gemaakt in haar vooroverlegreactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2016' met nummer C2192719/4103547 (hierna: de vooroverlegreactie) waarnaar wij verwijzen en in dit verband als zienswijze herhalen.

"Het hier bedoelde artikellid maakt het mogelijk om indien er nog geen bestaand niet-agrarisch bedrijf aanwezig is, een niet-agrarisch bedrijf te vestigen binnen de milieucategorie 1 en 2 zonder dat aan de daarop van toepassing zijnde voorwaarden van de Verordening wordt voldaan. Er ontbreekt in dit verband onder andere een afweging of een dergelijk bedrijf bijdraagt aan de waarden van het gebied en de voorwaarde voor sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast wordt de voorwaarde van een passende kwaliteitsverbetering van het landschap gemist zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening. Wij achten artikel 5.1, sub i, onder 2 in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.2, 6.10, lid 1 b, c, f, g, h en 7.10, lid 1 b, c, f, g, h van de Verordening."

- Artikel a.6.4.1.1 regelt de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Ook in dit geval heeft het Cluster opmerkingen gemaakt in de vooroverlegreactie voor een identieke regeling. Onder sub f van vernoemd artikellid is bepaald dat de uitbreiding niet mag leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is. Dit is niet in overeenstemming met het bepaalde in de artikelen 6.10, lid 3 en 7.10, lid 3 van de Verordening. Hierin is namelijk bepaald dat een uitbreiding onder voorwaarden enkel is toegestaan voor bestaande bedrijfsvormen (functie) met de bestaande milieucategorie 3 of hoger. Ingeval van wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke bedrijfsvorm is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast missen wij de bepaling dat uitbreiding van bebouwing voor

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

mestbewerking is niet toegestaan conform het provinciale beleid. Wij verzoeken u de regeling in overeenstemming te brengen met de Verordening;

- Artikel 5.5 regelt het strijdig gebruik binnen de bestemming 'Bedrijf'. In de regeling ontbreekt naar ons oordeel de bepaling dat mestbewerking voor derden ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt, conform het provinciale beleid. Wij vragen u de regeling hierop aan te vullen;

- Artikel a 6.6.1.1 regelt de omschakeling van de bedrijfsvorm binnen de bestemming 'Bedrijf'. Onder sub i van het voornoemde artikel is bepaald dat de uitbreiding gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Wij zijn van mening dat een feitelijk onbepaalde uitbreidingsmogelijkheid binnen onderhavig artikel geen betekenis kan en mag hebben. Wij verzoeken u sub i van de hier bedoelde regeling te verwijderen en onder te brengen in een regeling waar deze functioneel is en de nodige waarborgen bevat waarmee het provinciaal belang op een juiste wijze geborgd wordt;

- Artikel 5.8.1 bevat binnen de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering of vergroting van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Dit is naar ons oordeel in juridische zin niet correct. Zoals ons Cluster in de vooroverlegreactie heeft opgemerkt, hoort een dergelijke bevoegdheid ook naar onze mening enkel thuis binnen de bestemming 'Agrarisch', voor zover geen sprake is van vormverandering van het bestemmingsvlak. Op grond van de binnen de bestemming 'Agrarisch' aanwezige waarden vindt dan een afweging plaats, mede gelet op de in de Verordening opgenomen structuren. Voor een uitbreiding in de groenblauwe mantel (GBM) gelden andere eisen op grond van de Verordening dan voor een uitbreiding in het gemengd landelijk gebied (GLG). In dit verband is het bepaalde in de artikelliden 6.10, lid 1b en 7.10, lid 1b van belang. Wij verzoeken u de hier bedoelde uitbreidingsmogelijkheid uit de regeling te verwijderen;

- Artikel 8.9.2 bevat binnen de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering of vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Ook in dit geval verzoeken wij u om de hier bedoelde uitbreidingsmogelijkheid uit de regeling te verwijderen met een verwijzing naar onze overwegingen ten aanzien van artikel 5.8.1 van de planregels;

- Artikel 8.9.3 bevat binnen de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' of 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging. Ook in dit geval zijn wij met het Cluster van mening dat een

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

dergelijke regeling niet thuis hoort binnen de bestemming 'Wonen' maar in betreffende te wijzigen bestemming. Wederom verwijzen wij in dit verband naar onze overwegingen ten aanzien van artikel 5.8.1 van de planregels;

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

- Artikel 16.1.1 en artikel 16.1.2, sub a, bieden de mogelijkheid om af te wijken van de planregels en verbeelding van het plan voor wat betreft de overschrijding van de daar gegeven maatvoeringen, afmetingen en percentages, daarbij inbegrepen de bestemmings- en bouwgrenzen. In de vooroverlegreactie van het Cluster is ook ten aanzien van onderhavige planregeling een opmerking gemaakt welke wij onderschrijven en waarnaar wij verwijzen om daar ook in het vervolg van die planprocedure nadrukkelijk rekening mee te houden.

De Verordening kent namelijk maximale maatvoeringen voor bouwpercelen voor veehouderijen en overige agrarische bedrijven. Deze maximale maatvoeringen mogen niet worden overschreden. In onderhavige planregel is dat echter niet bepaald. Bovendien mag een dergelijke overschrijding plaats vinden binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Wij vragen u de regelingen hierop aan te passen om zodoende de door ons geconstateerde strijd met de Verordening weg te nemen. Tot dat moment achten wij het plan op dit onderdeel in strijd met het bepaalde in de artikelen: 5.1, 6.3, 6.4, 6.6, 7.3, 7.4, 7.6 van de Verordening;

- Artikel 16.2.1 biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om onder voorwaarden met omgevingsvergunning af te wijken van dit plan om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte in het kader van mantelzorg. Op grond van sub a van onderhavig artikel is bepaald dat, behoudens als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) dient aangetoond te worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hierdoor ontstaat feitelijk een reguliere woonfunctie.

Wij zijn van mening dat met deze regeling zowel kinderen als ouders onafgebroken bij elkaar in een niet voor bewoning bestemd gebouw kunnen wonen zonder dat sprake is van een bepaalde zorgbehoefte. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 6.7, lid 1b en artikel 7.7, lid 1b. Bovendien achten wij de hier bedoelde regeling niet in overeenstemming met de doelstelling van mantelzorg, zoals ook uit artikel 1.50 van de begripsbepaling van het plan blijkt. Ook ten aanzien van een soortgelijke regeling heeft het Cluster een opmerking gemaakt in de vooroverlegreactie;

- Artikel 16.2.4 geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van een minicamping, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

- de minicamping is ondergeschikt aan de hoofdbestemming met maximaal 25 staanplaatsen;

- de minicamping mag gebruikt worden gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- het kamperen moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
- het erf heeft een omvang van minimaal 1 hectare;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
- een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

Wij zijn van oordeel dat deze regeling onvoldoende waarborgen bevat om vast te stellen dat de regeling voldoet aan het provinciale beleid voor de vestiging van een dergelijke recreatieve functie. Zo ontbreekt in de begripsbepaling het begrip 'hoofdbestemming', het begrip 'erf' zoals dat in dit plan wordt bedoeld, is niet duidelijk wat met 'op eigen terrein' wordt beoogd. Daarnaast blijkt uit de regeling niet dat met het 'bestaande bestemmingsvlak' enkel sprake kan zijn van een bouwperceel zoals bedoeld in de Verordening. De begripsbepaling 'bestemmingsvlak' (artikel 1.23 van de planregeling) maakt namelijk geen onderscheid tussen een bestemmingsvlak zoals deze in de Verordening is gedefinieerd en een bestemmingsvlak, zijnde een bouwperceel. Dit is van belang omdat permanente voorzieningen, zoals wasgelegenheden en toiletgebouwen, ten behoeve van de minicamping slechts binnen een bestaand bouwperceel zijn toegestaan. Wij vragen u de regeling hierop aan te passen en geven u in overweging om de hier bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet als algemene afwijkingsbevoegdheid te regelen maar als afwijkingsmogelijkheid binnen de van toepassing zijnde detailbestemming. Dit biedt naar ons oordeel meer rechtszekerheid. Bovendien is de activiteit op grond van onderhavige regeling niet uitgesloten in het NNB. Ook hiervoor vragen wij u de regeling aan te passen.

Vooralsnog achten wij deze regeling in strijd met het bepaalde in artikel 3.1, lid 2, artikel 5.1, lid 1 van de Verordening.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het plan zijn voor een aantal concrete ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke inpassingen verantwoord door middel van bij het plan gevoegde inpassingsplannen. De landschappelijke inpassingen zijn bedoeld als kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening. Op grond van voornoemd artikel dienen de kwaliteitsverbeterende maatregelen financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd.

In zijn algemeenheid zijn voor de borging van de kwaliteitsverbeterende maatregelen voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen in de planregeling, waarin verwezen wordt naar de van toepassing zijnde bijlage in

algemene bewoordingen. Ook de verbeelding maakt niet specifiek duidelijk dat ter plaatse van het bedoelde perceel sprake is van een vereiste kwaliteitsverbetering in de vorm van een landschappelijke inpassing die moet worden aangelegd én duurzaam in stand worden gehouden. Tevens ontbreekt in de meeste gevallen binnen de verbeelding van het plan een passende bestemming of aanduiding, die regelt dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor de beoogde landschappelijke inpassing en duurzame instandhouding. In twee gevallen is ter plaatse van de verantwoorde landschappelijke inpassing (deels) de bestemming 'Groen' opgenomen die in dit verband voldoende invulling geeft aan een adequate borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

In de vooroverlegreactie van ons Cluster is een en ander uiteen gezet voor wat betreft de doorvertaling van kwaliteitsverbeterende maatregelen van het geldende bestemmingsplan naar het volgende vast te stellen bestemmingsplan. Met verwijzing naar die opmerkingen verzoeken wij u om vanuit het oogpunt van rechtszekerheid de in dit plan opgenomen landschappelijke inpassingen meer specifiek op het perceel gericht te duiden/bestemmen en te regelen, zoals dat ook deels is gedaan ter plaatse van het adres Zand 1 te Bakel. Een deel van de verantwoorde landschappelijke inpassing, zoals blijkt uit bijlage 4 bij de planregels, strekt verder dan de bestemming 'Groen' namelijk tevens binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen laatstgenoemde bestemming ontbreekt een voorwaardelijke gebruiksbepaling die de landschappelijke inpassing na aanleg duurzaam verzekerd. Bovendien ontbreekt in dit verband binnen de bestemmingsomschrijving (art. 3.1) de bestemming voor landschappelijke inpassing. Dit geldt ook voor de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (art. 4.1) en 'Bedrijf' (art. 5.1).

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de in het plan verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse van: Boekelseweg 14, Daalhorst 38, Paradijs 49 en Zand 1 nog niet (geheel) in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening. In dit verband wordt in de begripsbepaling van de planregeling het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' gemist. Wij vragen u deze in de regeling op te nemen.

Veehouderijen

Ter plaatse van het adres Paradijs 49 te Elsendorp is in het plan voorzien in een vergroting van het bouwvlak om een bestaande jongveestal uit kunnen breiden en een in 1995 vergunde varkensstal en een aantal sleuvsilo's, welke nu buiten het geldend bouwvlak zijn gelegen, binnen het bouwvlak te brengen. Deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling is ons Cluster medio 2016 aangeboden als voorontwerp-wijzigingsplan en zij hebben daarop gereageerd bij brief van 22 juli 2016, met kenmerk C2191164/4042898.

In voornoemde reactie van het Cluster komt tot uiting dat ten aanzien van het aspect geur onduidelijkheid bestaat over het aantal vleesvarkens dat ter plaatse gehouden wordt en/of vergund zijn. Een concreet inzicht hierover is volgens het

Cluster noodzakelijk om te kunnen beoordelen of ter plaatse sprake is van zorgvuldige veehouderij zoals bedoeld in de Verordening, temeer omdat ter plaatse sprake is van een overbelaste situatie door geuremissie.

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

In dit plan is een nadere onderbouwing gegeven over het aantal ter plaatse te houden dieren. Wij concluderen dat het plan nog onvolkomenheden bevat met betrekking tot de dieraantallen. In de In de bijgevoegde BZV wordt gesproken over 290 stuks fokstieren en in de ruimtelijke onderbouwing over 90 stuks overig rundvee. Vanwege de eerder aangehaalde overbelaste situatie voor wat betreft geur zijn de dieraantallen gewijzigd en zijn daarmee de vleesvarkens vervallen en komen derhalve niet meer voor in de aanvraag. De milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens wordt zover wij kunnen beoordelen in stand gelaten. Enkel door de varkenstak ter plaatse feitelijk en in juridische zin te beëindigen, wordt de voor geur overbelaste situatie opgeheven en kan de veehouderij ter plaatse aan de norm voor geur voldoen zoals deze is bepaald in de Verordening. Hiervoor is het dus wel noodzakelijk dat de mogelijkheid voor het houden van vleesvarkens niet in stand blijft. Om die reden verzoeken wij u de milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens in te trekken. Tot dat moment voldoet het plan op dit onderdeel naar ons oordeel niet aan het bepaalde in artikel 7.3, lid 1d en artikel 7.3, lid 2, onder a III van de Verordening.

Wonen

De Bleek 16 in De Mortel

Ter plaatse bestaat het voornemen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast de huidige woning van de initiatiefnemer De Bleek 16 in De Mortel. Uit de toelichting van het plan blijkt dat voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling nog een zogenaamde 'bouwtitel' moet worden aangekocht. Tot het moment dat de hier bedoelde bouwtitel is aangekocht, achten wij het plan in strijd met het bepaalde in de artikelen 7.7, lid 1a en 7.8 van de Verordening.

Kruisberglaan 17 in De Rips

Ter plaatse wordt beoogd om een voormalige agrarische bedrijfswoning als tweede burgerwoning te bestemmen. Deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling is al eerder voorgelegd aan het Cluster in het kader van het wettelijk vooroverleg ten aanzien van voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Buitengebied herziening juli 2016'. Het Cluster heeft hierop gereageerd bij brief van 3 juni 2016 met kenmerk C2189429/3996951. Zij hebben daarbij het volgende standpunt ingenomen:

"(...) Op deze locatie beoogt het plan een tweede burgerwoonbestemming te leggen voor de voormalige agrarische bedrijfswoning. In 2000 is bouwvergunning verleend voor een nieuwe bedrijfswoning met als voorwaarde dat de toenmalige bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. In het kader van gebruikmaking van de V.I.V.-regeling bent u met de initiatiefnemer in 2008

evenwel overeengekomen om de oorspronkelijke bedrijfswoning te behouden; deze woning is onder het overgangsrecht gekomen.

Artikel 6.7, 1^o lid onder 'a' Vr bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Planologisch-juridisch is hier sprake van nieuwvestiging van een burgerwoning in het buitengebied. Het plan voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen in de Vr op basis waarvan een nieuwe burgerwoning aan het buitengebied kan worden toegevoegd. Er bestaat aldus strijd met de Vr en wij adviseren nadrukkelijk dit planonderdeel niet verder in procedure te brengen."

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

Naar aanleiding van voorgaande reactie van het Cluster is het planonderdeel niet verder in procedure gebracht binnen bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Buitengebied herziening juli 2016'. In plaats daarvan is er van gemeentelijke zijde via bestuurlijke weg verzocht, om nogmaals de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te beoordelen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven. Op 15 december 2016 heeft een bestuurlijk overleg plaats gevonden waarbij de provinciale standpunten nogmaals uiteen zijn gezet en het hiervoor geciteerde uitgangspunt van het Cluster is onderschreven. Daarbij is uw college in de gelegenheid gesteld om voor de hier bedoelde woning aan te tonen dat een beroep kan worden gedaan op de zogenaamde 'bestaande rechten' zoals bedoeld in artikel 2, lid 3 van de Verordening. Hiervan is niet gebleken.

Gelet op het voorgaande komen wij tot het oordeel dat er sprake is van de toevoeging van een woning buiten bestaand stedelijk gebied en waarbij geen sprake is van één van de uitzonderingsbepalingen in de Verordening op basis waarvan een nieuwe burgerwoning aan het buitengebied kan worden toegevoegd. Hiervoor ontbreekt in essentie de planologische aanvaardbaarheid ter plaatse vanwege het gebrek aan een bepaalde bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de Verordening. Wij zijn bovendien van oordeel dat op de onderhavige voormalige woning geen enkel recht rust omdat de woning al gesloopt zou moeten zijn, conform het bepaalde in de in 2000 verleende bouwvergunning voor de bouw van de vervangende woning. Wij verzoeken u dan ook om de bouwvergunning te handhaven en alsnog sloop van het gebouw af te dwingen.

Wij achten het planonderdeel is strijd met het bepaalde in artikel 7.7, lid 1 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.

Gezien het groot aantal gebreken als ook onze inhoudelijke opmerkingen, geven wij u uitdrukkelijk in overweging om in ambtelijk overleg te treden, nadat u een eerste standpunt over onze zienswijze hebt ingenomen en alvorens de procedure tot vaststelling wordt voortgezet.

Datum

10 maart 2017

Ons kenmerk

C2202828/4158183

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a large, stylized flourish extending to the right.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.