

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 december 2018'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018' ligt tot en met 14 januari 2019 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp betreft een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en voorziet in ontwikkelingen op diverse locaties.

Vooroverleg

Bij brief van 3 oktober 2018, kenmerk C2230584/4412679, 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

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

11 januari 2019

Ons kenmerk

C2236439/4463530

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

(073) 681 26 20

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Datum

11 januari 2019

Ons kenmerk

C2236439/4463530

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 een aantal onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Ruimte-voor-ruimte kavels

Het plan omvat meerdere locaties waar voorzien wordt in een ruimte-voor-ruimte kavel. Met betrekking tot de volgende locaties missen wij nog de bewijsstukken dat een titel voor een ruimte-voor-ruimte kavel is aangekocht bij de

Ontwikkelingsmaatschappij:

- Den Heikop ong. Elsendorp;
- Schutboomsestraat ong. Milheeze;
- Schutsboom ong. Milheeze.

Het plan voorziet op de locatie Oudestraat 6-8 te Bakel in de sloop en sanering van een intensieve veehouderij ten behoeve van de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Op grond van artikel 7.8 Vr kan een bestemmingsplan voorzien in een dergelijke ontwikkeling als onder andere aangetoond is dat sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Op grond van artikel 7.8 Vr is dan vereist dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is aangetoond dat per woning ten minste 1000 m² aan bedrijfsgebouwen is gesloopt, dat fosfaatrechten zijn doorgehaald en dat de omgevingsvergunning milieu is ingetrokken. Ook moet aangetoond zijn dat nog niet eerder een sloopsubsidie is ontvangen. Wij missen in dat verband nog het bewijs dat de betreffende bedrijfsgebouwen gesloopt zijn. Ook missen wij nog een verklaring dat niet eerder een sloopsubsidie is ontvangen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing

Deel 70 Gemert

Op de locatie Deel 70 te Gemert wordt voorzien in de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van het legaliseren van een (illegaal) in aanbouw zijnde paardenstal en daarnaast het realiseren van een rijbak. In het kader van de op grond van artikel 3.2 Vr vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt 1,2 ha bestemd als 'Groen'. Het overgrote deel van deze gronden zal gebruikt worden als paardenwei. Een paardenwei valt echter niet te kwalificeren als kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van artikel 3.2 Vr. Als gevolg hiervan is de berekende kwaliteitsverbetering te laag en levert dit strijd met artikel 3.2 Vr op.

Kaweide 8 Milheeze

In het kader van de op grond van artikel 3.2 Vr vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap bevat de ruimtelijke onderbouwing een berekening van de kosten/investering in het kader van het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze berekening kwaliteitsverbetering ontbreekt echter als bijlage bij de planregels. Dit heeft tot gevolg dat de op grond van artikel 3.2 Vr vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende geborgd is.

Datum

11 januari 2019

Ons kenmerk

C2236439/4463530

Schutsboomsestraat ong. Milheeze

Met betrekking tot deze ontwikkeling merken wij op dat er een landschappelijk inpassingsplan is. Dit plan is echter nog niet als bijlage bijgevoegd bij de planregels. Dit heeft tot gevolg dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende geborgd is.

Mantelzorg ouder-kind-relatie

Op grond van artikel 17.4 van de planregels kunnen Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke en tijdelijke woonruimte ingeval sprake is van een familierelatie in de eerste lijn zonder dat sprake is van een concrete zorgbehoefte.

Op grond van de artikelen 6.7, eerste lid, aanhef en onder b Vr, en artikel 7.7, eerste lid, aanhef en onder b Vr dient een bestemmingsplan zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen uit te sluiten. Nu artikel 17.4 van de planregels bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk maakt zonder dat sprake hoeft te zijn van mantelzorg is deze bepaling in strijd met voornoemde artikelen uit de Vr. In dat kader verwijzen wij naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 27 december 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:4280)

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij verzoeken u om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan ervan 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

11 januari 2019

Ons kenmerk

C2236439/4463530

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.