

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019' ligt tot en met 18 augustus 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019 voorziet in een aantal ruimtelijke ontwikkelingen en een tweetal herstelacties met betrekking tot geldende bestemmingsplannen.

Vooroverleg

Bij brief van 10 oktober 2019, kenmerk C2248697/4577825, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling 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 planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de

Datum

18 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266359/4747107

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(06) 52 79 42 64

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via
www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

18 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266359/4747107

Inhoudelijke standpunten

Ruimte-voor-Ruimte

Ter plaatse van de planlocaties Esdonk 40 en Esdonk 45 in Gemert is in het plan mogelijkheid tot nieuwbouw van respectievelijk een en twee zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen opgenomen. In reactie op de vooroverlegreactie van onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling geeft uw college van burgemeester en wethouders (B&W) in de toelichting van het plan aan, dat de op grond van de IOV vereiste bewijsstukken voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling pas bij de vaststelling van het plan worden overlegd. Nu in het plan voor de onderhavige die woningen de hier bedoelde vereiste verantwoording ontbreekt achten wij het plan voor wat betreft het toevoegen van de woonbestemmingen ten behoeve van het bouwen van in totaal die Ruimte-voor-Ruimte woningen, vooralsnog, in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.68, lid 1, onder a en 3.80 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn landschappelijke inpassingen verantwoord als invulling voor kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.9 van de IOV. De landschappelijke inpassingsplannen die daartoe dienen zijn als een genummerde bijlage bij de planregels gevoegd. Vervolgens heeft u, om deze vorm van kwaliteitsverbetering te borgen, in de planregeling voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen. In bijvoorbeeld artikel 5.4.1, sub c van de planregeling wordt dit inderdaad geregeld maar wordt enkel naar "de bijlage" verwezen. In het kader van duidelijkheid en een bepaalde mate van rechtszekerheid ligt het echter voor de hand om naar de betreffende genummerde bijlage(n) te verwijzen. Wij vragen u dit alsnog te doen voor alle in het plan opgenomen landschappelijke inpassingen.

Bijlage 7 bij de planregeling bevat in relatie tot het voorgaande, de landschappelijke inpassing voor de twee ruimte-voor-ruimte woningen direct naast de voorlopige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Binnen de bestemming 'Wonen' is wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing maar binnen de voornoemde voorlopige bestemming ontbreekt deze terwijl de inpassing wel binnen die voorlopige bestemming is gelegen. Voor ons is onduidelijk op welke wijze u de verantwoorde landschappelijke inpassing op basis van de voorlopige bestemming kunt handhaven. Wanneer dit niet het geval is ontstaat strijd met het bepaalde in artikel 3.9 van de IOV. Wij vragen u dit nader te duiden zodat wij kunnen beoordelen of er strijd bestaat of blijft bestaan met het provinciaal beleid hieromtrent.

Datum

18 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266359/4747107

Deel 70

Voor het plandeel ter plaatse van het adres Deel 70 in Bakel, is volgens de plantoelichting sprake van een herstelactie door in het plan het toestaan van bijgebouwen bij een bedrijfswoning op te nemen. Uit het plan blijkt naar ons oordeel niet of u hiermee doelt op de bestaande bijgebouwen of de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen op te richten en in welke omvang dit is. Op zowel de verbeelding als in de planregeling is hierover niets opgenomen. Wij verzoeken u dit alsnog te doen en aan te sluiten bij de maatvoering op grond van het deels vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2017. Wanneer er de mogelijkheid wordt geboden om meer bijgebouwen op te richten dan terug te voeren is op enig bestaand recht, dan dient daarvoor een passende kwaliteitsverbetering van het landschap tegenover te staan.

Esdonk 45

Aan een deel van de locatie Esdonk 45 in Gemert heeft u de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf – Voorlopig' toegekend waar thans de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' geldt. Artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor de grondslag. Voor onderhavige bestemming geldt dat deze, zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door B&W, 5 jaar na inwerkingtreding van het plan de definitieve bestemming 'Wonen' verkrijgt waarop volgens het bepaalde in artikel 8, lid 8.6 van de planregeling de bepalingen uit artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn.

In het plan missen wij een regeling dat wanneer de definitieve bestemming gaat gelden, de overtollige (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Dit dient wel zeker te worden gesteld conform het bepaalde in artikel 3.69, sub c, onder 2 van de IOV. Wij vragen u dit door te voeren in het plan om mogelijke strijd met de IOV op te heffen.

Daarnaast vragen wij u ons toe te lichten hoe het toekennen van de tijdelijke bestemming op grond van de huidige Wro zich verhoudt met de aanstaande Omgevingswet. Wij vragen ons daarbij specifiek af, of met toepassing van deze planologische mogelijkheid de provinciale belangen afdoende geborgd kunnen worden.

Planregelingen

- Artikel 15.3.5, sub a: het begrip 'nieuwvestiging' is hier te beperkt gelet op het provinciaal belang. Naast 'nieuwvestiging' is ook 'vestiging' als bedoeld in de IOV is binnen een gebied Beperkingen veehouderij niet toegestaan (artikel 3.51, lid 1, onder a IOV) tenzij het een grondgebonden bedrijf betreft (artikel 3.51, lid 3 IOV);
- Artikel 14.2: deze regeling die bestaand legaal gebruik dat afwijkt of in strijd is met de hoofdbestemmingen uit hoofdstuk 2 staat naar ons oordeel op gespannen voet met het overgangsrecht gebruik zoals dat in artikel 19, lid 19.2 is geregeld. Met het bepaalde in artikel 14.2 zou overgangsrecht

feitelijk buitenspel worden gezet en daarmee komen provinciale belangen in geding, los van het gegeven dat u hiermee in een stuk bestaande en gangbare wetgeving treedt;

- Artikel 1: in artikel 1 zijn in meerdere begrippen de Verordening ruimte (2014) opgenomen. Deze verordening is inmiddels vervangen door de IOV. Wij vragen u de begripsbepalingen waarbinnen dit het geval is aan te passen;
- Artikel 1.72: in deze begripsbepaling is een begrip weggefallen. Wij verzoeken u dit aan te vullen zodat wij de bepaling kunnen beoordelen;
- Artikel 1.101: deze begripsbepaling schiet naar ons oordeel te kort voor wat betreft een objectieve bepaling ten aanzien van de omvang van de nevenactiviteit/nevenfunctie ten opzichte van de hoofdfunctie. Het begrip zoals het nu luidt ziet ook op een volledige wijziging van de hoofdfunctie/activiteit. Wij verzoeken u deze bepaling aan te passen gelet op het provinciaal belang dat hiermee kan worden geraakt.

Datum

18 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266359/4747107

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.