

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019' heeft met ingang van 8 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 18 augustus 2020 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019'.

In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt.

De zienswijze is ontvankelijk verklaard.

Daarbij is de zienswijze beschreven, waarbij is aangegeven wat deze inhoudt (samenvatting) en/of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019', ingediend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Ontvankelijkheid

Op 18 augustus 2020 is de ook op 18 augustus 2020 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Bewijsstukken voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. 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 het plan ontbreken voor de betreffende woningen de op grond van de IOV vereiste bewijsstukken voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Gedeputeerde Staten (GS) achten het plan voor wat betreft het toevoegen van de woonbestemmingen ten behoeve van het bouwen van in totaal die Ruimte-voor-Ruimte woningen, daardoor vooralsnog, in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.68, lid 1, onder a en 3,80 van de IOV.

Reactie:

In reactie op de vooroverlegreactie van de Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft het college van burgemeester en wethouders (B&W) in de toelichting van het plan al aangegeven, dat de op grond van de IOV vereiste bewijsstukken voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling bij de vaststelling van het plan worden overlegd. De vereiste bewijsstukken zijn voor Esdonk 40 inmiddels voorhanden en akkoord bevonden. Deze worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Voor Esdonk 45 is dit niet het geval. De benodigde sloop van stallen heeft hier nog niet plaatsgevonden. Om deze reden maakt de locatie Esdonk 45 niet langer deel uit van het plangebied. De intentie is om de locatie Esdonk 45, nadat daadwerkelijk de aanwezige stallen zijn gesloopt, in een volgende halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 mee te nemen.

- b. Kwaliteitsverbetering van het landschap. In de planregeling zijn voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen om de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen. Daarbij wordt voor de bijbehorende landschappelijke inpassingsplannen 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) met deze plannen te verwijzen. GS vragen dit alsnog te doen voor alle in het plan opgenomen landschappelijke inpassingen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing voor de twee ruimte-voor-ruimte woningen direct naast de voorlopige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is binnen de bestemming 'Wonen' wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen maar binnen de voornoemde voorlopige bestemming ontbreekt deze terwijl de inpassing wel binnen die voorlopige bestemming is gelegen. Voor GS is onduidelijk op welke wijze de verantwoorde inpassing op basis van de voorlopige bestemming gehandhaafd kan worden.

Reactie:

In de regels bij het bestemmingsplan wordt de verwijzing naar de bijlagen aangepast, zodat duidelijk is welke bijlagen dit betreft.

In de regels is voor de voorlopige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' in artikel 8.3.1 onder g. wel een met de bestemming 'Wonen' vergelijkbare voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze wordt aangepast, zodat duidelijk is dat zowel bij gebruik conform de voorlopige bestemming als gebruik conform de definitieve bestemming de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand moet worden gehouden overeenkomstig het als bijlage opgenomen landschappelijke inpassingsplan. De te realiseren landschappelijke inpassing geldt derhalve zowel voor de situatie ten tijde van het gebruik conform de voorlopige bestemming als het gebruik conform de definitieve bestemming. De landschappelijke inpassing dient ten tijde van het gebruik conform de voorlopige bestemming gerealiseerd te worden en gehandhaafd te worden ten tijde van het gebruik conform de definitieve bestemming.

Nu de locatie Esdonk 45 niet langer deel uitmaakt van het plangebied, is overigens ook de voorlopige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' niet langer onderdeel van het bestemmingsplan.

- c. Deel 70. In het plan is voor dit plandeel het toestaan van bijgebouwen bij een bedrijfswoning opgenomen. Uit het plan blijkt niet of betreft 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. Verzocht wordt dit alsnog te doen en aan te sluiten bij de maatvoering op grond van het deels vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Reactie:

Het toestaan van bijgebouwen betreft de mogelijkheid om bij de bedrijfswoning überhaupt bijgebouwen toe te staan. De intentie is om bij de bedrijfswoning eenzelfde oppervlak aan bijgebouwen toe te kunnen staan als bij burgerwoningen in het buitengebied. Abusievelijk is wel de mogelijkheid voor bijgebouwen toegevoegd maar niet de daarbij behorende maatvoering. Om hierin te voorzien zal alsnog de maatvoering, zoals die voor bijgebouwen bij burgerwoningen in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 geldt, worden toegevoegd: 'per bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m'.

- d. Esdonk 45. Aan een deel van de locatie Esdonk 45 in Gemert is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf – Voorlopig' toegekend. 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 de bepalingen uit artikel 7 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn. In het plan wordt een regeling gemist dat wanneer de definitieve bestemming gaat gelden, de overtollige (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Dit dient wel zeker te worden gesteld. Daarnaast wordt gevraagd toe te lichten hoe het toekennen van de tijdelijke bestemming op grond van de huidige Wro zich verhoudt met de aanstaande Omgevingswet.

Reactie:

Een regeling dat wanneer de definitieve bestemming gaat gelden, de overtollige (bedrijfs)bebouwing moet worden gesloopt ontbreekt inderdaad nog in de regels van de voorlopige bestemming. In de regels zal worden bepaald dat gebruik conform de definitieve bestemming pas wordt toegestaan indien de overtollige (bedrijfs)bebouwing is gesloopt.

De mogelijkheid een voorlopige bestemming toe te kennen wordt geboden in de huidige Wro. Onder de Omgevingswet kunnen in het omgevingsplan zonder maximale tijdsduur tijdelijke regels voor activiteiten worden gesteld. De voorlopige bestemming kan dan ook te zijner tijd door het opnemen van tijdelijke regels zonder problemen vertaald worden in het gemeentelijk omgevingsplan.

Nu de locatie Esdonk 45 niet langer deel uitmaakt van het plangebied, is overigens ook de voorlopige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' niet langer onderdeel van het bestemmingsplan.

e. Planregelingen.

In artikel 15.3.5, sub a is het begrip 'nieuwvestiging' niet in overeenstemming met het bepaalde hierover in de Interim omgevingsverordening.

De regeling in artikel 14.2 die bestaand legaal gebruik dat afwijkt of in strijd is met de hoofdbestemmingen uit hoofdstuk 2 toelaatbaar acht, staat op gespannen voet met het overgangsrecht gebruik zoals dat in artikel 19, lid 19.2 is geregeld.

In artikel 1 moet bij meerdere begrippen de Verordening ruimte vervangen worden door de Interim omgevingsverordening.

In artikel 1.72 is een deel van de begripsbepaling weggefallen.

In artikel 1.101 ontbreekt een objectieve bepaling ten aanzien van de omvang van de nevenactiviteit/nevenfunctie ten opzichte van de hoofdfunctie.

Reactie:

In artikel 15.3.5, sub a wordt het begrip 'nieuwvestiging' in overeenstemming gebracht met het bepaalde hierover in de Interim omgevingsverordening.

De regeling in artikel 14.2 voldoet niet aan het Besluit ruimtelijke ordening en biedt onvoldoende rechtszekerheid. De regeling wordt dan ook niet langer opgenomen.

In artikel 1 wordt bij meerdere begrippen de Verordening ruimte vervangen door de Interim omgevingsverordening.

De begripsbepaling onder 1.72 wordt aangevuld.

De regeling in artikel 1.101 is identiek aan de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Ter objectivering wordt echter aan de regel toegevoegd dat de omvang van de nevenactiviteit maximaal 20% van de bestaande bebouwing en/of maximaal 20% van de onbebouwde gronden binnen het bijbehorende bouwperceel mag bedragen, tenzij in de regels voor de van toepassing zijnde bestemming een ander maximum oppervlak of percentage voor de nevenactiviteit is vastgelegd.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels onderschreven en vandaar dat voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

1. Bijvoegen van de bewijsstukken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling;
2. Aanpassen van de verwijzing naar de bijlagen met landschappelijke inpassingsplannen;
3. Niet langer opnemen van de locatie Esdonk 45 en de specifiek voor deze locaties geldende regels (voorlopige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf');
4. Toevoegen van een maximum oppervlak voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf';
5. In de planregels worden enkele begrippen in artikel 1 aangepast en/of aangevuld. Artikel 15.3.5 wordt afgestemd op de Interim omgevingsverordening. Artikel 14.2 komt te vervallen.