

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Uitbreiding dierenverblijf	8
2.1 Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij: onvolledige verwijzing	8
2.2 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij: onjuiste verwijzing	9
2.3 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij: onjuist percentage	9
Hoofdstuk 3 Juridische plantoelichting	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Opbouw van de regels	10
3.3 Regels	10
3.4 Bestaand gebruik en overgangsrecht	11
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Toepassing grondexploitatiewet	12
4.3 Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Vooroverleg	13
5.3 Zienswijzen	13
5.4 Vaststelling	13

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Gemert-Bakel is in artikel 4.3.3 van de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die beoogt uitbreiding van dierenverblijven voor niet-geitenhouderijen onder voorwaarden mogelijk te maken. Afwijking voor uitbreiding is noodzakelijk omdat in de bouwregels de bepaling is opgenomen, dat de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, niet mag worden uitgebreid. Deze bepaling is opgenomen in zowel artikel 4.2.1 (bouwregels, algemeen) als artikel 4.2.2 (bouwregels, maatvoering).

De aanhef van genoemde afwijkingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 om uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij mogelijk te maken, ...

Abusievelijk is hierin niet meegenomen dat naast afwijking van het bepaalde in 4.2.1 ook afwijking van het bepaalde in 4.2.2 aan de orde is. Tekstueel klopt de regeling derhalve niet, hetgeen mogelijk tot gevolg heeft dat de regeling in praktijk niet kan worden toegepast omdat het verbod uit artikel 4.2.2 in dan stand blijft. Uit het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid blijkt overduidelijk de intentie om via afwijking uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf mogelijk te maken.

Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij

In het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is in artikel 4.3.5 van de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij mogelijk gemaakt kan worden. Deze afwijkingsbevoegdheid kent dezelfde omissie als de hiervoor beschreven afwijkingsbevoegdheid.

Verder is door middel van deze afwijkingsbevoegdheid uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf mogelijk, mits daar tegenover staat dat een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat:

de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij

Het percentage van 110% in deze voorwaarde is niet correct. De basis voor deze afwijkingsbevoegdheid ligt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 2.74 Stalderen uit deze verordening maakt het mogelijk tot uitbreiding van een dierenverblijf van een hokdierhouderij te komen, mits de te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren ingeval van sloop, tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen. Bij de invoering van de provinciale stalderingsregeling werd nog uitgegaan van een percentage van 110%. Dit percentage is in de gemeentelijke regeling overgenomen. Inmiddels heeft de provincie het percentage verhoogd naar 120%.

Het percentage van 110% uit de afwijkingsbevoegdheid is daardoor strijdig geworden met het percentage (120%) uit de provinciale omgevingsverordening. Daardoor kan van de afwijkingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt worden. Aanpassing van de regeling is noodzakelijk om de afwijkingsbevoegdheid alsnog toepasbaar te maken.

Doel paraplubestemmingsplan

Voor nagenoeg alle betrokken delen van het gemeentelijk grondgebied beschikt de gemeente over actuele bestemmingsplannen. Het is niet gewenst om opnieuw alle bestemmingsplannen integraal te herzien, uitsluitend voor de reparatie van de regeling voor uitbreiding van het oppervlak dierenverblijven in het buitengebied. Om die reden wenst de gemeente Gemert-Bakel een paraplubestemmingsplan vast te stellen, dat uitsluitend betrekking heeft op het voornoemde noodzakelijke reparaties. Dit paraplubestemmingsplan gaat dan gelden naast de overige vigerende bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan houdt in feite in het maken van een gedeeltelijke herziening van één of meerdere plannen voor één of enkele facetten of onderwerpen. Onderhavig plan betreft de onderwerpen 'uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij' en 'uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij' en valt als een 'paraplu' over de vigerende bestemmingsplannen heen en vervangt deze bestemmingsplannen uitsluitend ten aanzien van genoemde onderwerpen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het paraplubestemmingsplan omvat het gehele buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De begrenzing van dit buitengebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen, waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft, betreffen alle bestemmingsplannen, zoals die voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld en raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl, waarin de betreffende afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen. Concreet betreft dit de volgende bestemmingsplannen:

- Gemert-Bakel Buitengebied 2017, vastgesteld d.d. 5 juli 2018
- Gemert-Bakel Buitengebied herziening december 2018, vastgesteld d.d. 14 maart 2019
- Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019, vastgesteld d.d. 12 november 2020
- Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2020, vastgesteld d.d. 18 maart 2021

Door middel van een gebiedsaanduiding wordt duidelijk gemaakt welke vervangende of aanvullende regels gaan gelden, binnen de op basis van de vigerende bestemmingsplannen toegekende bestemmingen en/of functies. Uitgangspunt blijven de vigerende rechten, waarbij een verduidelijking en/of aanvulling plaatsvindt.

1.4 Leeswijzer

Onderdelen van het Paraplubestemmingsplan

Het paraplubestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten verbeelding, regels en deze toelichting.

De verbeelding (de kaart) vormt als het ware de toegang tot het plan. Door op de verbeelding te klikken wordt zichtbaar welke regels op de betreffende locatie van toepassing zijn.

De regels zijn, samen met de verbeelding, de kern van het plan.

In de toelichting wordt uitgelegd wat het doel van een regeling is en wordt in hoofdlijnen toegelicht hoe de regeling gelezen moet worden.

De regels bepalen wat er wel en niet mag, in combinatie met de bepalingen in de andere geldende bestemmingsplan(nen).

Hoofdstuk 2 Uitbreiding dierenverblijf

2.1 Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij: onvolledige verwijzing

2.1.1 Toelichting bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

In de toelichting van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is in paragraaf 3.3.1.1 'Regeling veehouderijen', onder de kop 'Uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak' aangegeven op welke wijze uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor dierhouderijen mogelijk wordt gemaakt. Aangegeven wordt dat aangesloten wordt bij de regeling uit de provinciale verordening gericht op zorgvuldige veehouderij. De voorwaarden die daarbij gesteld worden moeten ook in het bestemmingsplan opgenomen worden. Daarnaast is het ook noodzakelijk om nadere voorwaarden te stellen aan de mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwing vanuit de Wet natuurbescherming.

Over de keuze deze voorwaarden vast te leggen in afwijkingsmogelijkheden is de volgende passage opgenomen.

In de integrale herziening dienen voorwaarden voor de mogelijkheid tot bouwen van bedrijfsbebouwing opgenomen te worden. Het opnemen van zoveel voorwaarden in de directe bouwregels wordt door de gemeente Gemert-Bakel gezien als een verkapte ontheffing. Een afwijkingsbevoegdheid als middel om onder voorwaarden bouwmogelijkheden toe te laten. Het risico op planschade om dit via een afwijkingsbevoegdheid te regelen is minimaal, omdat het hier gaat om een directe vertaling van provinciaal beleid.

Afweging:

- *Er is aangesloten op de regels die de provincie hanteert voor veehouderijen.*
- *De bouwmogelijkheden worden nu geboden via een afwijkingsbevoegdheid;*
- *In de afwijkingsbevoegdheid zijn direct voorwaarden omtrent natuurbescherming opgenomen.*

Uit deze toelichting blijkt onmiskenbaar de intentie om uitbreiding van bebouwing voor dierenverblijven mogelijk te maken via afwijkingsbevoegdheden.

2.1.2 Regels bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

De intentie uit de toelichting is in de regels vertaald in afwijkingsbevoegdheden voor uitbreiding van dierenverblijven voor onder meer niet-geitenhouderijen. Rechtstreeks is geen uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf toegestaan. Deze laatste bepaling is in de bouwregels binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' op twee plaatsen vastgelegd. In artikel 4.2.1 'Algemeen' onder b.1 en in artikel 4.2.2 'Maatvoering' onder a is de volgende identieke bepaling opgenomen:

- *de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid.*

In artikel 4.3.3 'Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij' is vervolgens bepaald dat onder voorwaarden van de bouwregels kan worden afgeweken om uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij mogelijk te maken. In de aanhef is daarbij vermeld dat kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1. Abusievelijk is daarbij niet vermeld dat dan ook wordt afgeweken van artikel 4.2.2 met dezelfde verbodsbepaling. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid blijft daardoor de bepaling uit artikel 4.2.2 van kracht en blijft uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij niet toegestaan.

Nu uit de toelichting van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is gebleken dat de intentie is via afwijking uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf mogelijk te maken en daartoe in de regels ook een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden is opgenomen, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat abusievelijk in de aanhef niet is vermeld dat ook kan worden afgeweken van artikel 4.2.2. Zonder deze laatste toevoeging is de afwijkingsbevoegdheid zinledig en is het toevoegen van de afwijkingsbevoegdheid zonder betekenis.

Door in artikel 4.3.3 in de aanhef van de afwijkingsbevoegdheid te vermelden dat kan worden afgeweken van artikel 4.2.1 en 4.2.2 kan aan de geconstateerde omissie tegemoet gekomen worden en krijgt de afwijkingsbevoegdheid alsnog de betekenis die is beoogd.

2.2 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij: onjuiste verwijzing

Hetgeen hiervoor in de paragraaf 'Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij onvolledige verwijzing' is vermeld geldt op identieke wijze voor de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3.5 'Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij'. Ook hier wordt enkel naar lid 4.2.1 verwezen en niet naar lid 4.2.2 als lid waarvan afgeweken kan worden. Zonder deze toevoeging is ook deze afwijkingsbevoegdheid zinledig en is het toevoegen van de afwijkingsbevoegdheid aan de regels zonder betekenis.

Door in artikel 4.3.5 in de aanhef van de afwijkingsbevoegdheid te vermelden dat kan worden afgeweken van artikel 4.2.1 en 4.2.2 kan aan de geconstateerde omissie tegemoet gekomen worden en krijgt ook deze afwijkingsbevoegdheid alsnog de betekenis die is beoogd.

2.3 Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij: onjuist percentage

2.3.1 Toelichting bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Zoals in paragraaf 2.1.1 al aangegeven is de intentie ten aanzien van uitbreiding van dierenverblijven aan te sluiten bij de regeling uit de provinciale verordening gericht op zorgvuldige veehouderij. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in artikel 2.74 'Stalderen' vastgelegd onder welke voorwaarden uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een hokdierhouderij nog is toegestaan. Lid 2 van dat artikel biedt de mogelijkheid om de bestaande oppervlakte dierenverblijf uit te breiden, mits binnen het stalderingsgebied dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd. In lid 2, onder b.1 is daarbij bepaald, dat de te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren in geval van sloop, tenminste 120% van de oppervlakte bedraagt, die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen.

2.3.2 Regels bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

In de regels van het bestemmingsplan is artikel 2.74 uit de provinciale verordening vertaald in de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3.5 'Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij'. Echter is onder b de volgende voorwaarde opgenomen:

- *de oppervlakte van de sanering tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de omschakeling of ingebruikname, wordt gebruikt voor hokdierhouderij*

De gemeentelijke regeling wijkt daarmee af van de regeling uit de provinciale verordening en is daardoor niet toepasbaar. In geval van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zou onvoldoende gesaneerd worden en in strijd met de provinciale verordening gehandeld worden.

Zoals al vermeld spreekt uit de toelichting de intentie om met de regeling aan te sluiten bij de provinciale regeling. Dit geldt ook voor het percentage te saneren oppervlakte dierenverblijf. Hieraan kan alsnog tegemoet gekomen worden door in artikel 4.3.5 onder b het percentage van 110% te vervangen door 120%.

Hoofdstuk 3 Juridische plantoelichting

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop de beschreven correcties op het gebied van uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijven in het bestemmingsplan is vertaald.

3.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding geeft de omvang van het plangebied waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- regels uitbreiding dierenverblijf;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt de noodzaak voor correctie van de regels voor uitbreiding van de bestaande oppervlakte dierenverblijf uiteengezet. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

3.3 Regels

3.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Paraplubestemmingsplan

In dit artikel is aangegeven voor welke onderwerpen aanvullende regels zijn opgenomen.

Artikel 2 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 3 Relatie met andere bestemmingsplannen

In dit artikel is opgenomen dat de regels van de onderliggende geldende bestemmingsplannen onverminderd van toepassing blijven, tenzij anders bepaald in de regels.

3.3.2 Regels uitbreiding dierenverblijf

Artikel 4 Te vervangen afwijking uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij

In de aanhef van de afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 en 4.2.2.

Artikel 5 Te vervangen afwijking uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij

In de aanhef van de afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, onder b, sub 1 en 4.2.2. In de voorwaarde voor afwijking onder lid b wordt het percentage van 110% vervangen door 120%.

3.3.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 8 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Buitengebied reparatie uitbreiding dierenverblijf Gemert-Bakel".

3.4 Bestaand gebruik en overgangsrecht

Op basis van voorheen geldende/voorgaande bestemmingsplannen verleende vergunningen en bestaand legaal gebruik worden gerespecteerd en vallen onder het overgangsrecht gebruik. Dit geldt evenzo voor gebruik dat valt onder het overgangsrecht van de voorheen geldende/voorgaande bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

4.2 Toepassing grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

In voorliggend paraplubestemmingsplan is kostenverhaal niet aan de orde en ook een fasering, tijdvak of locatie-eisen hoeven niet te worden vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het voorliggende paraplubestemmingsplan heeft betrekking op te bebouwen gronden en/of gebruiken van bebouwde gronden binnen de gemeente, waarbij de ontwikkelingen al dan niet aan particuliere initiatiefnemers worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten van onderhavig bestemmingsplan bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente. Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Het onderhavige paraplubestemmingsplan is een juridisch-technische aanpassing van regels. Daarom wordt uitsluitend de door de Wro voorgeschreven procedure gevolgd: ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid van zienswijzen, en daarna vaststelling door de gemeenteraad.

5.2 Vooroverleg

Gelet op de beperkte impact van het plan, dat enkel de reparatie van enkele overduidelijke omissies betreft, is het concept ontwerpbestemmingsplan niet voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en/of andere vooroverlegpartners.

5.3 Zienswijzen

pm

5.4 Vaststelling

pm

