

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 december 2021'

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

C2291706/5027511

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening december 2021' ligt tot en met 9 februari 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening december 2021' ziet op diverse ontwikkelingen in het Landelijk gebied. Het betreft een zogenaamd veegplan waarin meerdere ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Het betreft ontwikkelingen op de volgende locaties: Berken/Fransenhof, Milheeze; De Wind 7, Gemert; Esdonk 45, Gemert; EVZ Esperloop Geneneind-Neerstraat, Bakel; Heidveld 4, Bakel; Kattevlaas 4, Milheeze; Kuundertseheide 1, Bakel en Weijer 2, Milheeze.

Op drie van deze locaties, te weten Berken/Fransenhof, Milheeze; De Wind 7, Gemert en Esdonk 45, Gemert wordt onder meer voorzien in de realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels.

Aan de Berken/Fransenhof te Milheeze wordt voorzien in de sanering van een pluimveebedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en 3 ruimte-voor-ruimte woningen worden toegevoegd.

Aan De Wind 7 te Gemert wordt het gemengd bedrijf omgezet naar een vollegrondsteeltbedrijf, waarbij de varkenshouderijtak wordt gesaneerd en 3 ruimte-voor-ruimte woningen

Aan de Esdonk 45 te Gemert wordt een gemengd bedrijf omgezet naar een vollegrondsteeltbedrijf voor een periode van maximaal vijf jaar, waarbij de varkenstak per direct wordt gesaneerd. Na verloop van de tijdelijke termijn van 5 jaar wordt de overige agrarische bebouwing gesaneerd waarna de

bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Daarnaast worden per direct 2 ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt.

Onze zienswijzen richten zich op die planonderdelen die zien op de realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels.

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

C2291706/5027511

Vooroverleg

Bij brief van 15 november 2021, kenmerk C2286105/4978869, 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 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in februari de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

De drie genoemde locaties, waar de ruimte-voor-ruimte kavels worden voorzien, zijn allen gelegen in Gemengd landelijk gebied.

Artikel 3.80 IOV maakt het onder voorwaarden mogelijk om in Landelijk gebied in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels te voorzien, ieder ten behoeve van de bouw van één woning. Ingevolge artikel 3.80, lid 1 sub a IOV dient daarbij sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. In artikel 3.80, lid 2 en lid 3 IOV is vervolgens aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan.

In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat in verband hiermee voor de ontwikkelingen aan de Berken/Fransenhof en aan De Wind 7 ruimte-voor-ruimte titels worden aangekocht. Wij hebben geconstateerd dat de ruimte-voor-ruimte titels nog ontbreken. Het ontwerp bestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.80 IOV.

Voor de ontwikkeling aan de Esdonk 45 te Gemert wordt in de aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit voorzien door de beëindiging en sanering van de nu op de betreffende locatie aanwezige veehouderij. Uit onze administratie blijkt dat hieraan wordt voldaan. Wij wijzen er wel op dat het ruimte voor ruimte certificaat nog bij het plan ontbreekt.

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.

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

C2291706/5027511

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.