

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

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

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022'

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022' ligt tot en met 19 oktober 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Bijlage(n)

-

Planbeschrijving

Het ontwerp Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022 voorziet in de bestemmingswijziging van diverse locaties in het Landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel, waarmee diverse ontwikkelingen worden gefaciliteerd die niet mogelijk gemaakt kunnen worden op basis van het vigerende 'moederplan' Buitengebied 2017. Verschillende planlocaties uit dat plan worden dus herzien en de bestemming ter plaatse gewijzigd. Het betreft de volgende ontwikkelingen en locaties.

Breemhorstsedijk 65/65a De Mortel

De vigerende bestemmingen Bedrijf met functie-aanduiding 'Horeca', 'agrarisch verwant bedrijf' en met gekoppeld bouwvlak, alsmede de bestemming Recreatie worden gewijzigd, zodanig dat het bouwvlak voor Bedrijf wordt ontkoppeld en vergroot en de bestemming Recreatie het bouwvlak van vorm verandert. Dit ten behoeve van de uitbreiding (legalisatie) van de ter hoogte van de bedrijfsbestemming reeds gevestigde paardensportaccommodatie met een buitenbak, longecirkel, stapmolens en groepsaccommodatie. Tevens worden

de bestaande bedrijfswoningen gewisseld en gaan deze elk onderdeel uitmaken van het andere bouwperceel. Hierdoor kan de koppeling tussen de bouwvlakdelen Bedrijf komen te vervallen.

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Groenendaal ong., Gemert

De enkelbestemming Agrarisch (zonder bouwperceel) wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen met functie-aanduiding 'ruimte voor ruimte', de bestemming Natuur met functieaanduidingen 'zandpad' en 'landschapselement' en de bestemming Agrarisch met functie-aanduiding 'schuur'. Dit ten behoeve van de realisatie van een ruimte voor ruimte kavel, voor de bouw van 1 woning met behoud van een bestaande (overgangsrechtelijk beschermde) schuur/schapenstal.

Kromstraat 5, Gemert

De vigerende bestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (bouwperceel) en 'Agrarisch' (geen bouwperceel) worden respectievelijk gewijzigd naar 'Bedrijf' met functie-aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' en 'Wonen' met functie-aanduiding 'ruimte voor ruimte'. De bestemming 'Agrarisch' wordt tevens voorzien van differentiatievlakken met de functie-aanduiding 'hooimijt' en 'paardenbak'.

Fuik 25, 27 en 33, Handel

Een voormalig agrarisch bedrijf (champignonkwekerij) met 2 bedrijfswoningen wordt omgezet naar burgerwoning en een niet-agrarisch bedrijf (opslag en stalling van volumineuze goederen) met 1 bedrijfswoning.

Kaak 1 en 3-5

Aan Kaak 1 worden twee vigerende bedrijfswoningen in gebruik genomen als burgerwoning waarvan één met een aan huis gebonden beroep in de vorm van training en begeleiding aan jongeren als zijnde een opvanglocatie. In totaal ontstaan binnen het bestemmingsvlak Wonen 3 bouwvlakken en worden de functie aanduidingen Woning, Jongerenopvang en zwembad toegekend. Daarnaast wordt een bestemming Groen toegekend met functie-aanduiding 'activiteiten jongerenopvang'.

Aan de Kaak 3 en 5 wordt de Agrarische bestemming omgezet naar Agrarisch en Bedrijf. De bestemming Bedrijf kent 3 bouwvlakken en functie-aanduidingen 'bewoning voor derden toegestaan' en 'agrarisch verwant bedrijf'. Op een deel van de bestemming Agrarisch wordt de functie-aanduiding 'tijdelijke loods' toegekend.

Tereyken 10 en 22, De Mortel

De vigerende bestemmingen Natuur, Agrarisch, Agrarisch met waarden, Wonen en Agrarisch Bedrijf wijzigen.

De bestemmingen Natuur, Agrarisch en Agrarisch met waarden veranderen van vorm en omvang binnen het plangebied.

De bestemming Wonen wijzigt met de functie-aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' ipv 'maximum aantal wooneenheden: 3'.

De bestemming Agrarisch Bedrijf wordt uitgebreid via een koppelteken

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Dit in verband met de beëindiging van de (intensieve) veehouderij op de locatie Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel en ten behoeve van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Tereyken 22, alsmede een regeling van een bestaande recreatieve schuilhut bij Tereyken 10.

Pandelaar 95/95a

De vigerende enkelbestemming 'Wonen' wordt gewijzigd en krijgt de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden-2'. Dit ten behoeve van het splitsen van de ter plaatse aanwezige woning.

Vooroverleg

De diverse ontwikkelingen zijn, verdeeld over diverse voorontwerp plannen, eerder voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Bij brieven van 28 april 2022 met kenmerk C2294518/5066159 (voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Broomhorstsedijk 65/65a, Groenendaal ong., Kromstraat 5 en Pandelaar 95/95a), van 15 november 2021 met kenmerk C2286105/4978869 (voor wat betreft de ontwikkeling aan De Fuik 25-27, 33), van 24 februari 2021 met kenmerk C2274608/4843390 (voor wat betreft de ontwikkeling aan de Kaak 1 en 3-5) en van 7 december 2020 met kenmerk C2270955/4793625 (voor wat betreft de ontwikkeling aan Tereyken 10 en 22), heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op de diverse voorontwerp plannen. Deze brieven 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 van enkele van voorliggende ontwikkelingen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Enkele ontwikkelingen op diverse planlocaties verhouden zich niet of niet geheel tot de provinciale ruimtelijke belangen zoals vastgelegd in de IOV. Per locatie zetten wij onze zienswijze hierna uiteen.

Kromstraat 5

Met dit plan worden onder meer een hooimijt en een paardenpak buiten bestaand ruimtebeslag positief bestemd. Dit verhoudt zich niet met artikel 3.6 IOV, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De hooimijt en paardenbak zijn solitair gelegen in het Landelijk gebied en sluiten niet aan op een vigerend bouwvlak en maken daarmee geen onderdeel uit van een bouwperceel of anderszins van bestaand ruimtebeslag. De toedeling van deze functies vindt niet plaats in bestaand ruimtebeslag of direct aansluitend daarop en daarmee is sprake van nieuwvestiging.

In het plan wordt aangegeven dat de hooimijt en de paardenbak reeds zijn gerealiseerd en legaal bestaan. Op grond van artikel 9.9 IOV respecteren wij bestaande planologische mogelijkheden en kunnen deze worden voortgezet. Wij verzoeken u te onderbouwen en aan te tonen dat sprake is van een bestaand recht. Vooralsnog achten wij dit planonderdeel in strijd met artikel 3.6 IOV.

Fuik 25, 27 en 33

Over deze locatie en het omliggende gebied rondom de Fuik is meermaals overleg met u gevoerd. Hierbij bent u er -kortweg- op gewezen ontwikkelingen in het gebied in samenhang met elkaar te bezien, een ontwikkelingsrichting te bepalen voor het gebied en zorg te dragen voor een goede balans in ruimtebeslag en landschappelijke inpassing.

Met dit plan wordt vooruitlopend hierop alsnog enkel voor deze locatie een bestemmingswijziging doorgevoerd. Wij attenderen u erop dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan integrale ontwikkelmogelijkheden van het gebied en eventuele speelruimte om knelpunten op locaties elders in het gebied op te lossen wordt beperkt.

Desalniettemin hebben wij de ontwikkeling op eigen merites beoordeeld en hebben de volgende opmerkingen.

Wij verzoeken u via de Toelichting van het plan nog wat meer inzicht te verschaffen in de vigerende bestemmingsplansituatie ter plaatse, aangezien deze via de daarvoor bedoelde landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl niet raadpleegbaar is. Het gaat daarbij met name over de inhoud van de Regels (voorschriften).

Het toekennen van een woonbestemming aan de tweede bedrijfswoning is voorstelbaar, mits in de vigerende situatie inderdaad twee bedrijfswoningen toegestaan zijn. Verder dient aangetoond te worden dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten geen tweede bedrijfswoning benodigd is. Mocht de vigerende situatie geen tweede bedrijfswoning toestaan dan is het plan in strijd met artikel 3.68 IOV.

Wij verzoeken u de gebruiksactiviteiten te specificeren. Onduidelijk is welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan. Op de Verbeelding staat via een

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

functie-aanduiding aangegeven dat er een Agrarisch verwant bedrijf is toegestaan. Echter in de Toelichting en de bijlagen bij de Toelichting (ruimtelijke onderbouwing Fuik 25, 27 en 33) wordt gesproken over een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Bij de planbeschrijving over deze ontwikkeling lezen we voorts dat het feitelijk gebruik betreft opslag en stalling ten behoeve van een bedrijf gericht op handel in en reparatie aan machines en werktuigen voor hoofdzakelijk de landbouw, loonwerk- en grondverzetbedrijven. Dit laat het midden tussen een niet-agrarische functie en een agrarisch technisch hulpbedrijf. Wij verzoeken u het gebruik te verduidelijken, als zodanig specifiek te bestemmen op de Verbeelding en hiervoor specifieke Regels op te nemen. Tevens vragen wij u de activiteiten als agrarisch technisch hulpbedrijf dan wel niet-agrarische functie aan de hand van artikelen 3.61 IOV en 3.73 IOV te onderbouwen, waarbij met name aandacht uit dient te gaan naar de passendheid van de functie gelet op de aard, omgeving en schaal. Vooralsnog verhoudt het plan zich vanwege deze onduidelijkheid onvoldoende met artikelen 3.61 en 3.73 IOV.

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Kaag 1, 3-5

Ook over dit planonderdeel is meerdere malen met u overleg gevoerd. Het betreft een bijzondere situatie. Afgaande op de Toelichting van het plan betreft het in de vigerende situatie de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf'. Het totale agrarisch bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 7,0 ha. Het totaal kent, op basis van de informatie die voorliggend plan biedt, de mogelijkheid tot twee bedrijfswoningen. Wij verzoeken u via de Toelichting van het plan meer inzicht te verschaffen in de vigerende bestemmingsplansituatie ter plaatse, aangezien deze via de daarvoor bedoelde landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl niet raadpleegbaar is.

Het toekennen van een woonbestemming aan de tweede bedrijfswoning is voorstelbaar, mits in de vigerende situatie inderdaad twee bedrijfswoningen toegestaan zijn. Verder dient aangetoond te worden dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten geen tweede bedrijfswoning benodigd is. Mocht de vigerende situatie geen tweede bedrijfswoning toestaan dan is het plan in strijd met artikel 3.68 IOV.

Daarbij komt dat een omvangrijke woonbestemming ontstaat, waarbij bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dagopvang voor jongeren worden mogelijk gemaakt. Wij vragen ons af of deze functie als nevenfunctie of als hoofdfunctie aangemerkt dient te worden. Wij verzoeken u hierin nader duidelijkheid te verschaffen en een dusdanige regeling op te nemen dat het plan qua omvang en intensiteit van gebruik en voorzieningen inderdaad een bestemming Wonen rechtvaardigt.

Voorts merken wij in relatie hiermee op dat in artikel 12.1, onder c en artikel 12.5.1, onder a van voorliggend bestemmingsplan wordt gesproken over de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - locatie jongerenopvang'. Deze aanduiding is niet (geheel) in overeenstemming met de aanduiding binnen de verbeelding van het plan.

In het geval de woonbestemming beter onderbouwd wordt en vanuit de vigerende situatie is te rechtvaardigen, kan de ontwikkeling van het veetransportbedrijf als *vestiging*, zoals gedefinieerd in de IOV, worden aangemerkt. Zo niet dan is het betreffende planonderdeel in strijd met artikel 3.6 IOV aangezien in dat geval nieuwvestiging plaatsvindt.

Wij verzoeken u daarbij de gebruiksactiviteiten te specificeren. Op basis van het plan is namelijk onduidelijk welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan. Op de Verbeelding staat via een functie-aanduiding aangegeven dat er een Agrarisch verwant bedrijf is toegestaan. Echter in de Toelichting en de bijlagen bij de Toelichting (ruimtelijke onderbouwing Kaag 1, 3-5) lezen we dat het feitelijk gebruik betreft een veetransportbedrijf. Volgens de Begripsbepaling in de IOV gaat het in dat geval om een agrarisch technisch hulpbedrijf. Wij verzoeken u het specifieke gebruik van veetransportbedrijf te bestemmen en gelet op artikel 3.61 IOV nader te onderbouwen dat de ontwikkeling gelet op de aard, omgeving en schaal van de functie passend is.

In verband met het reguleren van de passende omvang en het gebruik merken wij nog het volgende op.

Wij achten de afwijkingsbevoegdheden in artikel 6.3.2 en 6.3.3 van het bestemmingsplan, waarbij aanzienlijke uitbreiding mogelijk wordt gemaakt, niet passen bij het specifiek bestemmen en reguleren van de schaal.

Artikel 6.5.5 van het bestemmingsplan bepaalt dat afgeweken kan worden van de gebruiksregels ten behoeve van de buitenopslag van goederen. Deze regeling is strijdig met het bepaalde in artikel 3.73, lid 2, onder c IOV en is gelet op de na te streven omgevingskwaliteit niet gewenst.

Tot slot achten wij de regeling met betrekking tot de 'tijdelijke' loodsen niet wenselijk. Juist door het planologisch bestendigen middels de functieaanduiding lijkt een permanente situatie te ontstaan en, ondanks de bepalingen omtrent de tijdelijkheid, dreigt een situatie van nieuwvestiging te ontstaan. Wij verzoeken u de functie-aanduiding en regeling omtrent de loodsen te laten vervallen. Het is wel wenselijk de sloop van de betreffende gebouwen terdege te regelen. In verband hiermee merken wij op dat in artikel 3.2.2 van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ziet op het verwijderen van de loodsen. De voorwaardelijke verplichting mist echter een sanctie waarmee de sloop na 5 jaar afdwingbaar is. De sloop zou hiertoe beter geregeld moeten worden door deze te koppelen aan het strijdig gebruik.

Tereyken 10 en 22

De ontwikkeling ziet onder meer op de realisatie van een ruimte voor ruimte woning. De realisatie van een ruimte voor ruimte woning, waarbij conform de oude Ruimte voor ruimte-regeling met de sanering van 1000m² bedrijfsbebouwing en het doorhalen van 3500 kg fosfaatrechten in de winst voor de omgevingskwaliteit wordt voorzien, behoort, sinds de actualisatie van de IOV in april 2022 op basis van artikel 3.78 IOV Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, nog slechts tot de inwerkingtreding van de

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Omgevingsverordening Noord-Brabant tot de mogelijkheden. Dit staat als zodanig in de Toelichting bij Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant uiteengezet. In verband hiermee merken wij op dat, hoewel een toetsingsformulier ruimte voor ruimte bij het plan is gevoegd, niet wordt voldaan aan de verlangde bijdrage voor het versterken van de omgevingskwaliteit. Onder meer de fosfaatrechten zijn volgens onze gegevens nog niet doorgehaald. Hiermee is het plan in strijd met artikel 3.78 IOV.

Datum

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

In de vooroverlegreactie hebben wij de suggestie gedaan om een functieaanduiding voor de overgebleven grondgebonden tak aan de Sint Antoniusstraat 2 op te nemen. U geeft in dit plan als reactie aan dit niet over te nemen met de onderbouwing dat met de regeling voor de bestemming 'Agrarisch bedrijf' wordt aangesloten bij de regeling zoals die uniform wordt toegepast in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Echter onder de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming in artikel 4.1 van voorliggend plan wordt bepaald dat de als zodanig aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bestaande veehouderij. Hiermee ontstaat een verwarrende en rechtsonzekere situatie en kunnen we niet onomstotelijk vaststellen dat de veehouderijactiviteiten zijn uitgesloten. In de vigerende situatie is namelijk een veehouderij toegestaan. Indien een veehouderij in stand kan blijven, kan niet worden voldaan aan 3.78 IOV en met de realisatie van de woning ontstaat uiteindelijk strijd met artikelen 3.6 IOV en 3.68 IOV.

De uitbreiding van het bouwvlak middels een koppelteken ten behoeve van de legalisatie van de schuilhut is in strijd met het verbod op nieuwvestiging, zoals opgenomen in artikel 3.6 IOV. Een bouwperceel betreft namelijk een *aaneengesloten* vlak.

Pandelaar 95

Met dit plan wordt de ter plaatse aanwezige woning gesplitst in 2 woonfuncties. Er wordt dus een woning toegevoegd. Dit verhoudt zich niet met artikel 3.6 IOV, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens ontstaat strijd met artikel 3.68 IOV waarin wordt bepaald dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Een onderbouwing dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of van een beeldbepalend pand en dat kan worden voldaan aan de bepalingen in artikel 3.69, sub b of c IOV ontbreekt.

In de Toelichting van het plan geeft u aan dat sprake is van 2 legale bestaande woningen, waarvoor eerder een vergunning is verleend. Op grond van artikel 9.9 IOV respecteren wij bestaande planologische mogelijkheden en kunnen deze worden voortgezet. Wij verzoeken u aan te tonen dat sprake is van een bestaand recht. Vooralsnog achten wij dit planonderdeel in strijd met artikel 3.6 en 3.68 IOV.

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

19 oktober 2022

Ons kenmerk

C2303412/5151224

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.