

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

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021'

Datum

7 december 2020

Ons kenmerk

C2270955/4793625

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

E.A. (Esther) Koolen

Telefoon

(06) 52 79 45 21

Email

ekoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

1

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een aantal aparte ontwikkelingen. Te weten:

1. Berken 9, Milheeze
Beëindiging van de pluimveehouderij in combinatie met de realisering van 3 ruimte-voor-ruimte woningen en herbouw van de oorspronkelijke boerderij als burgerwoning;
2. Heereveldseweg 74a, Handel
Uitbreiden van de activiteit dagbesteding bij de burgerwoning van aan-huis-verbonden-beroep naar maatschappelijke nevenactiviteit;
3. Hollevoort 1, Bakel
Herontwikkeling van de locatie van een voormalig intensief veehouderijbedrijf voor een ambachtelijke bierbrouwerij met ondergeschikte horeca en detailhandel;

4. Kapelweg 76, Handel

Herbestemming van de locatie van een voormalige intensieve varkenshouderij voor woondoeleinden, waardoor de voormalige bedrijfswoning gebruikt kan worden als burgerwoning;

5. Tereyken 22 e.a., De Mortel

Beëindiging van de (intensieve) veehouderij op de locatie Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel in combinatie met de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Tereyken 22 en regeling voor een bestaande recreatieve schuilhut bij Tereyken 10;

6. Venraysedijk 53, De Mortel

Beëindiging van de intensieve veehouderij en herontwikkeling van de locatie voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (klussen-, montage-, aannemers- en lasbedrijf);

7. Heereveldseweg 68a, Handel

Herontwikkeling voormalige zandwinput voor extensieve recreatie (4 trekkershutten, 1 camperstandplaats en 1 koffie-/theehuis) en duurzame energieopwekking (zonnepark op water).

Datum

7 december 2020

Ons kenmerk

C2270955/4793625

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

Inhoudelijke standpunt

Over het algemeen is het provinciaal beleid redelijk goed in het bestemmingsplan vertaald. We hebben echter wel een aantal aandachtspunten waar we hieronder per locatie nader op in zullen gaan.

Algemeen

Bij alle ontwikkelingen waar een landschappelijke inpassing plaatsvindt zien wij ter borging en instandhouding van de inpassing graag de bestemming "Groen" ter plaatse van de landschappelijke inpassing terug.

Berken 9

Wij zouden graag bij het ontwerp, maar in ieder geval vóór vaststelling van het plan de bewijzen van de aangekochte bouwtitels tegemoetzien.

Heereveldseweg 74a

Op basis van de inrichtingsschets van de landschappelijke inpassing is niet duidelijk te zien welke elementen bijdragen aan het versterken van het landschap. Veel elementen zijn reeds bestaand, andere maken deel uit van de inrichting van het perceel.

We willen u vragen om de inpassing te beschouwen vanuit de optiek dat een landschappelijke inpassing ook de kwaliteit van de omgeving versterkt. Wij verzoeken u om dit nader te bekijken en uit te werken.

Datum

7 december 2020

Ons kenmerk

C2270955/4793625

Hollevoort 1

Om te borgen dat de horeca-activiteit een ondergeschikte nevenactiviteit blijft en om het kleinschalige karakter van de micro brouwerij te behouden dient in de gebruiksvoorschriften een regeling op te worden genomen waarbij feesten, partijen, zaalverhuur e.d. zijn uitgesloten.

Daarnaast willen we u nog informeren dat de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling een onderzoek moet doen naar de grondwateronttrekking voor menselijke consumptie. Dit valt onder bevoegd gezag van de NVWA. De provincie heeft de informatie nodig voor de verantwoording over de Europese Kaderrichtlijn Water. U en/of de initiatiefnemer kan hierover desgewenst contact opnemen met mevrouw C. Keukens, beleidsmedewerker grondwaterbescherming via telefoonnummer 06-18303368 of via mail ckeukens@brabant.nl. Dit onderzoek staat overigens los van deze bestemmingsplanprocedure en kan de initiatiefnemer in een separaat traject oppakken.

Kapelweg 76

Het plan voor de landschappelijke inpassing geeft geen nieuwe elementen. Wij willen u de suggestie doen om deze ontwikkeling juist als gelegenheid aan te grijpen om de groenstructuur van het gebied te versterken.

Tereyken 22 in relatie tot St. Antoniusstraat 2

Om de sanering van de IV-tak aan de St. Antoniusstraat 2 in te kunnen zetten voor de bouw van de RvR-woning aan Tereyken 22 zal voldaan moeten worden aan de regels van artikel 3.80 lid 2 IOV. Bijgaand treft u een lijst aan waarop staat beschreven welke stukken moeten worden aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden van dat artikel. Dit is een zogeheten voortoets. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer M. Konings via MKonings@brabant.nl van het loket Ruimte voor ruimte.

Ook hierbij geldt dat wij graag bij het ontwerp een reeds afgestemde voortoets tegemoet zien. Een dergelijke voortoets is cruciaal voor de realisatie van de RvR-woning aan Tereyken 22.

Daarnaast geven wij u de suggestie mee om een functieaanduiding voor de overgebleven grondgebonden tak op te nemen. Dat schept meer duidelijkheid dan alleen het in stand laten van de bestemming 'Agrarisch bedrijf, ook al is daar slechts een 'bestaande' veehouderij toegestaan.

Tereyken 10

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het plan blijkt niet duidelijk of er wat betreft de schuilhut sprake is van een bestaande legale situatie zowel qua gebruik als bebouwing. Alleen dan is een functie-aanduiding wenselijk.

Heereveldseweg 68a

In een ambtelijke mailwisseling d.d. 21 september jl. met de heer Niezen is aangegeven dat het plan om zonnepanelen op de vijver aan te leggen niet wenselijk is, gezien de extensieve recreatieve bestemming. Wij hebben toen meegegeven dat het juist sterk zou zijn als het concept van de trekkershutten meer inspeelt op de recreatieve mogelijkheden in de omgeving (bijvoorbeeld gebruik van de plas als visvijver, benutten van wandelroutes e.d.).

In dit plan wordt toch verder ingezet op de aanleg van de zonnepanelen.

Daarnaast hebben Provinciale Staten 13 november jl. de motie 'Vorrang Zon op Dak' aangenomen als het gaat om de aanleg van grondgebonden zonneparken in Landelijk gebied. Met de aangenomen motie hebben Provinciale Staten een duidelijke boodschap afgegeven dat zij prioriteit willen geven aan zon op dak boven grondgebonden zonneparken en hebben zij Gedeputeerde Staten de opdracht gegeven om strikter te gaan sturen op een goede naleving van de zonneladder door gemeenten, waarbij gemeenten nog veel beter moeten motiveren en beargumenteren waarom zij een vergunning willen verlenen voor een zonnepark.

Uw gemeente wordt op korte termijn over de uitwerking van deze motie door Gedeputeerde Staten geïnformeerd.

Overigens kan de aanleg van het zonnepark op de bestemming 'Water' niet zondermeer met dit bestemmingsplan geregeld worden. Er is namelijk sprake van nieuwvestiging van een niet-agrarische functie buiten een bouwperceel. De zonnepanelen liggen immers niet binnen (het bouwperceel) van de recreatieve bestemming. Dit betekent dat de aanleg van het zonnepark alleen met toepassing van een omgevingsvergunning voor maximaal 25 jaar aangelegd kan worden. Bij de vergunningaanvraag zal dan ook toepassing gegeven moeten worden aan artikel 3.41 IOV (zonneladder) en zal ook rekening gehouden moeten worden met de hierboven reeds genoemde aangenomen motie van Provinciale Staten.

Daarnaast is in dezelfde ambtelijke mailwisseling ook besproken dat er voor deze ontwikkeling sprake moet zijn van een planologisch eindbeeld, zodat voorkomen wordt dat er in de toekomst uitbreidingen van de extensieve recreatie plaatsvindt, gezien de nabije ligging van het NNB.

Om dit goed te borgen is het wenselijk dat een maatvoering en functie aanduiding voor het theehuis op de verbeelding en een verwijzing hiervan in de regels wordt opgenomen.

Ten aanzien van de berekening van de kwaliteitsverbetering hebben we een paar opmerkingen. De berekening zou er onzes inziens anders uit moeten zien.

Datum

7 december 2020

Ons kenmerk

C2270955/4793625

Wij vinden een bedrag van 65 euro m2 voor enkel en alleen zandwinning te hoog. Daarnaast vinden wij 25 euro per m2 voor de bestemming recreatie niet reëel. Het perceel gaat intensiever bebouwd en gebruikt worden. Daar moet een hogere waarde aan toegekend worden. Dat geldt eveneens voor de waterplas met zonnepanelen. Hier is sprake van een niet-agrarische functie op het water. Dat moet in de berekening worden meegenomen.

Overigens zijn wij erg positief ten aanzien van het bijbehorende landschapsinrichtingsplan en zien wij dat de toegevoegde kwaliteitsverbetering het gebied echt ten goede komt.

Wij vinden het daarom voorstelbaar dat de berekening van de kwaliteitsverbetering en het landschapsinrichtingsplan (met bovenstaande opmerkingen in acht genomen) meer in samenhang met elkaar gebracht worden en als een soort maatwerk beschouwd wordt.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan 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.

Provincie Noord-Brabant,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

7 december 2020

Ons kenmerk

C2270955/4793625