

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 juni 2022'

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft een zogenaamd veegplan, 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, langeercirkel, stapmolens en groepsaccommodatie. Tevens worden de bestaande bedrijfswoningen gewisseld en gaan deze elk onderdeel uitmaken van het andere bouwperceel. Het relatieteken (koppeling) tussen de bouwvlakdelen Bedrijf komt te vervallen.

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 één woning met behoud van een bestaande (overgangsrechtelijk beschermde) schuur/schapenstal.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

Hoeven 6 Milheeze

De vigerende bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met functie-aanduiding 'nevenactiviteit recreatie' wordt omgezet naar de bestemming Wonen met functie-aanduiding 'Hoeven 6' (waarmee voor deze specifieke situatie de bijgebouwen worden geduid en geregeld) en 'bijgebouwen', de bouwaanduiding 'monument' en de maatvoeringsaanduiding 'maximaal 5 wooneenheden' en de bestemming 'Natuur' met de functie-aanduiding 'landschapselement'. Dit ten behoeve van de omzetting van de bedrijfsmatige agrarische- en nevenactiviteiten naar wonen, waarbij de kortgevelboerderij wordt gesplitst in vijf wooneenheden.

Kromstraat 5, Gemert

De vigerende bestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' 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'. Dit ten behoeve van de nieuwbouw van een woning.

Natuurbegraafplaats Nederheide/Stippelberg

De vigerende bestemmingen Natuur, Agrarisch, Recreatie (bouwperceel) worden gewijzigd naar Natuur. De bestemming Verkeer binnen het plangebied blijft ongewijzigd. In de nieuwe situatie wordt de bestemming Natuur voorzien van de functie-aanduidingen 'bosparkeren (op een deel), 'natuurbegraafplaats'(op delen), 'ontvangstruimte natuurbegraafplaats', 'bos' (op gehele plangebied). Dit ten behoeve van de realisatie van een natuurbegraafplaats in het natuurgebied Nederheide/Stippelberg.

Stippelbergseweg 55 De Mortel

De vigerende bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd. Het bestemmingsvlak wordt vergroot en de functie-aanduidingen 'Stippelbergseweg 55' en 'bebouwing niet toegestaan' worden toegekend. Dit ten behoeve van de legalisatie van een bijgebouw (garage) en aangelegde verharding binnen de bestemming 'Natuur' alsmede een zonder omgevingsvergunning uitgevoerde uitbouw van de woning.

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.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging is, vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, op 15 april 2022 in werking getreden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) 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

Algemeen

Het plangebied bestaat uit verschillende locaties en diverse van aard verschillende ontwikkelingen. Hierom zijn verschillende werkingsgebieden en uiteenlopende artikelen van toepassing op voorliggend plan. Elke ontwikkeling dient zich in ieder geval te verhouden tot de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies en het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierna volgen per ontwikkellocatie opmerkingen en aandachtspunten over de wijze waarop de afzonderlijke ontwikkelingen zich verhouden tot het provinciale ruimtelijke beleid.

Breemhorstsedijk 65/65a De Mortel

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht het bestaande bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. Dit houdt in dat bij uitbreiding altijd eerst kritisch wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn binnen bestaand gebouwd gebied en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Met het oog daarop merken wij op dat er ter hoogte van de paardensportaccommodatie een vrij omvangrijk bouwperceel met nevenfuncties gericht op recreatie en horeca ontstaat. Een kritische houding ten aanzien van de nut en noodzaak van de uitbreiding is op zijn plaats. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik pleiten wij er in ieder geval voor de voorzieningen, paardenbakken, specifiek te duiden en de ruimte binnen het

bouwperceel enkel daarvoor beschikbaar te laten zijn, zodat gebouwen geconcentreerd blijven en niet verspreid binnen het bouwperceel komen te liggen. Met het oog op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik achten wij de omzetting van de bedrijfswoningen een positieve ontwikkeling. De functioneel bij elkaar behorende bebouwing wordt hiermee beter geconcentreerd.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij op dat de bijdrage van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit is gebaseerd op een deel van de bestemmingswinst. Ondanks dat wij de wijze van vaststellen van de omvang van de fysieke landschappelijke maatregelen juist achten, vinden wij de uitvoering daarvan middels het landschappelijke inpassingsplan te summier. Gelet op de omgevingskwaliteit vraagt de omvang van de bouwpercelen om een substantiëlere invulling. Verder merken wij op dat een groot deel (ruim 70%) van de berekende kwaliteitsbijdrage uit beheer en onderhoud bestaat, waarbij tevens het beheer en onderhoud van bestaande elementen is meegerekend. Wij achten hiermee de wijze waarmee de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit onvoldoende. Wij verzoeken u dit aan te passen.

De paardensportaccommodatie wordt bestemd als agrarisch verwant bedrijf. Wij vragen ons af of deze bestemming recht doet aan het beoogde gebruik zeker gelet op de samenhang met nevenfuncties gericht op recreatie en horeca. In onze ogen is als geheel sprake van een niet-agrarische functie. Wij geven u in overweging de paardensportaccommodatie anders te bestemmen. De wijze van bestemmen kan ook specifieker qua functiedifferentiatie en qua plek binnen het bouwperceel. Dit geldt ook voor het bouwperceel voor recreatie. Voor een niet-agrarische functie op deze plek vragen wij op basis van artikel 3.73 IOV beide functies nader te onderbouwen aan de hand van de ontwikkelingsrichting van het gebied en dat gelet daarop deze qua aard en schaal passend zijn binnen deze omgeving.

Groenendijk ong.

Deze ontwikkellocatie verhoudt zich in voldoende mate tot de provinciale ruimtelijke belangen. Wel geven wij in overweging uw ruimtelijke afweging ten aanzien van het behoud van de schapenstal op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Hoeven 6 Milheeze

Artikel 3.69, sub c IOV (actualisatie per 15 april 2022) maakt de vestiging of splitsing van meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk. Daarbij is nadrukkelijk bepaald dat dit dient bij te dragen aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Wij kunnen op basis van voorliggend plan niet beoordelen op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en herstel van de bebouwing. Wij verzoeken u dit inzichtelijk te maken door informatie (bijvoorbeeld foto's en bouwtekeningen) te overleggen en/of op te

nemen in de ruimtelijke onderbouwing van de historische, huidige en toekomstige situatie.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij op dat de uitwerking van de fysieke tegenprestatie te wensen over laat. Het lijkt ons daarbij niet redelijk dat de sloop als tegenprestatie wordt meegenomen aangezien deze nodig is ten behoeve van de realisatie van de bijgebouwen bij de wooneenheden. De landschappelijke inpassing wordt als fysieke tegenprestatie niet verder uitgewerkt. Hoewel de ontwikkeling is gericht op het behoud dan wel herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing lijkt ons een investering in landschapsversterkende maatregelen, gelet op het aantal wooneenheden, op zijn plaats.

Kromstraat 5, Gemert

Over het algemeen vinden wij deze ontwikkeling summier onderbouwd. Bovendien ontbreken nog enkele bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling. Het is daarom lastig om in volle omvang te bepalen hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies en de provinciale ruimtelijke belangen.

Met het oog op de basisprincipes merken wij op dat het plan zich voor wat betreft het positief bestemmen van de hooimijt en de paardenbak niet verhoudt met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze 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.

Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij op dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt. Het plan stelt dat daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk kader. Een beplantingsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd en een bestemmingswinst berekening is ook als bijlage bijgevoegd. De fysieke tegenprestatie kan echter wat nauwkeuriger worden geduid en gespecificeerd. Tevens wordt gesteld dat bijgebouwen en verharding worden gesaneerd. Het is ons niet helemaal duidelijk welke bijgebouwen en verharding worden gesaneerd. In ieder geval ontbreekt de juridische borging van de sanering. Wij verzoeken u de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken en de fysieke maatregelen juridisch goed te borgen.

De ruimtelijke afwegingen ten aanzien van de vestiging van de niet-agrarische functie in de loods ontbreken in de ruimtelijke onderbouwing. Enige specificatie van de planologische gebruiksmogelijkheden is gewenst. Voor een goede omgevingskwaliteit is een overweging op zijn plaats ten aanzien van de wijze waarop het gebied zich ontwikkeld, gelet op het toevoegen van de ruimte voor

ruimte woning, het omliggende cluster van woonbestemmingen en of daarbij het behoud van de loods nog wel logisch is en zo ja wat voor functie daarbij past.

Ten aanzien van de beoogde ruimte voor ruimte woning wordt opgemerkt dat de locatie naar onze inzichten voorstelbaar is. Of daadwerkelijk sprake is van een aanvaardbare locatie is lastig vast te stellen. Er vindt geen enkele onderbouwing plaats van de bebouwingsconcentratie, de draagkracht en het eindbeeld daarvan en hoe deze ontwikkeling daaraan bijdraagt. Er wordt slechts gesteld dat de ontwikkeling plaatsvindt in bebouwingsconcentratie Broekstraat-Boekent-Stap-Paaschhoef.

Op grond van artikel 3.79 IOV (actualisatie 15 april 2022) dient de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaats te vinden, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. In verband hiermee merken wij op dat het bewijsstuk van de aanschaf van een ruimte voor ruimte titel nog ontbreekt.

Gelet op het vorenstaande bestaan bij ons ten aanzien van deze ontwikkellocatie nog veel vragen en zijn er behoorlijk wat aandachtspunten, mede doordat een uitgebreide onderbouwing ontbreekt. Wij sluiten ontwikkeling niet op voorhand uit, maar achten de ontwikkeling in de huidige vorm nog niet rijp om verder in procedure te brengen. Graag zouden wij de ontwikkeling nader met u bespreken, waarbij naar onze mening de ontwikkelingsrichting en de omgevingskwaliteit meer centraal zouden moeten staan.

Natuurbegraafplaats Nederheide/Stippelberg

Op hoofdlijnen merken wij deze ontwikkeling, ondanks de aanwezige waarden en de ligging in het Natuur Netwerk Brabant (NNB), aan als aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de landschapswaarden in het gebied en levert geen aantasting van de ecologische waarden en kenmerken op. Bovendien worden het beoogde ceremoniegebouw en de geplande parkeerplaats weloverwogen geprojecteerd ter hoogte van het kleine stukje grond in het plangebied met de bestemming Agrarisch, tevens uitbegrensd als Landelijk gebied-Groenblauwe mantel.

Desalniettemin hebben wij voor de verdere planvoorbereiding, gelet op de provinciale belangen, de volgende aandachtspunten.

De wijze waarop de ontwikkeling zich verhoudt tot de bepalingen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap in artikel 3.9 IOV wordt in het geheel niet uitgewerkt. Tenminste ten gevolge van de realisatie van het ceremoniegebouw en de aanleg van de parkeerplaats in het Landelijk gebied is daar wel aanleiding toe.

Wij merken op dat een nieuw bouwperceel wordt geprojecteerd ten behoeve van het ceremoniegebouw. Dit staat op gespannen voet met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het verbod op nieuwvestiging. Daar staat tegenover

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

dat een bouwperceel ten behoeve van recreatie (recreatiewoning) wordt opgeheven in het NNB en omgezet naar Natuur. Wij vragen u nader te onderbouwen wat de overige ruimtelijke afwegingen zijn en hoe dit bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit. Graag bezien wij aan de hand daarvan samen met u of artikel 3.78 van de geactualiseerde IOV (per 15 april 2022), het maatwerkartikel met als doel omgevingskwaliteit, uitkomst biedt voor dit planonderdeel.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

De beoogde natuurbegraafplaats is gelegen in een gebied dat ten gevolge van de IOV is geduid als Aardkundig waardevol gebied. In het deel van de planlocatie waar daadwerkelijk natuurbegraven mogelijk wordt gemaakt zijn op delen tevens de voor de aardkundige waarden typerende en waardevolle stuifduinen gelegen. Ter hoogte van de stuifduinen dient de aanleg van graven te worden vermeden. Alleen de vlakke delen tussen de duinen kunnen voor de aanleg van graven worden gebruikt. Graag treden wij hierover nader met u in overleg om te duiden welke plekken het exact betreft.

Stippelbergseweg 55 De Mortel

Wij merken ten aanzien van deze ontwikkellocatie op dat ten gevolge van reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden er een onomkeerbare situatie is ontstaan waarbij de aantasting van de ecologische waarden van het NNB niet meer is terug te draaien. Wij betreuren deze situatie en wij vinden de handelingswijze onaanvaardbaar.

Artikel 3.15 IOV strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Indien zoals te doen gebruikelijk voorafgaand aan realisatie een vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van wonen was aangevraagd hadden wij hieraan op grond van artikel 3.15 IOV geen medewerking verleend. Nu echter sprake is van een onomkeerbare situatie en handhaving van tenminste de NNB waarden niet meer tot de mogelijkheden behoort, zijn wij genoodzaakt te bezien hoe wij de situatie een plek kunnen geven binnen het provinciaal ruimtelijk beleidskader. Gezien de beperkte omvang van de aantasting komt daarbij kleinschalige herbegrenzing, zoals beschreven in artikel 3.21 IOV, in beeld.

Een voorwaarde voor kleinschalige herbegrenzing betreft compensatie van de aangetaste natuur. Artikel 3.22 IOV bepaalt dat compensatie plaatsvindt door fysieke compensatie of financiële compensatie, bepaald aan de hand van de omvang van het aangetaste areaal, eventueel gecorrigeerd met een factor aan de hand van de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur. In het plan wordt niet aangegeven op welke wijze wordt voorzien in natuurcompensatie.

Daarnaast dient het plan bij te dragen aan een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Gezien de uitzonderlijke omstandigheid hechten wij nadrukkelijk veel waarde hieraan. De

voorgestelde landschappelijke inpassing achten wij passend en zien wij graag via het plan geborgd en tot uitvoering komen. Daarnaast zien wij graag dat de lacune in het NNB niet wordt uitgebreid, maar juist wordt beperkt. De door u voorgestelde 'uitruil', waarbij de vorm van de lacune in het NNB wijzigt, dient met het oog op de versterking van het NNB te worden bewerkstelligd, maar wel zodanig dat de aan de NNB toe te voegen gronden NNB-waardig worden ingericht.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2294518/5066159

In het ontwerp plan dient de vooraankondiging om GS te verzoeken de grenzen van het NNB te wijzigen, nader te worden uitgewerkt. Tevens dient dit op de Verbeelding te worden geduid en dient er afzonderlijk melding van te worden gemaakt in de kennisgeving. Mede hierom is nader overleg over deze ontwikkellocatie voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp plan gewenst.

Pandelaar 95/95a

Het plan bevat voor deze ontwikkeling enkel een onderbouwing in de algemene Toelichting bij het plan. Hierin wordt gesteld dat in 1993 voor de splitsing van de woning vergunning is verleend. Er zou dus sprake zijn van een bestaand recht. Wij verzoeken u dit aan te tonen en bewijsstukken te overleggen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Voorts vragen wij u enkele ontwikkellocaties, daar waar in deze brief aangegeven, opnieuw te wegen, eventueel aan te passen en tenminste met ons nader te overleggen. Mocht onze reactie anderszins aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij uiteraard ook graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.