

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 december 2021'

Geacht college,

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021' betreft een zogenaamd veegplan waarin meerdere ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Het betreft -kort samengevat- de volgende ontwikkelingen:

- *Berken/Fransenhof, Milheeze*

Sanering pluimveebedrijf, omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning en realisatie (toevoeging) 3 Ruimte voor ruimte woningen.

- *De Wind 7, Gemert*

Omzetting gemengd bedrijf naar vollegrondsteeltbedrijf, waarbij varkenstak wordt gesaneerd en realisatie (toevoeging) van 3 Ruimte voor ruimte woningen

- *Esdonk 45, Gemert*

Omzetting gemengd bedrijf naar een vollegrondsteeltbedrijf voor maximaal vijf jaar, waarna bedrijfswoning een burgerwoning wordt. De varkenstak wordt per direct gesaneerd. Na verloop van de tijdelijke termijn van 5 jaar wordt de overige agrarische bebouwing gesaneerd. Tevens realisatie van 2 ruimte voor ruimte woningen.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.C. (Coen) Oomens

Telefoon

(06) 15 82 64 54

Email

coomens@brabant.nl

Bijlage(n)

-

- *EVZ Esperloop Geneneind-Neerstraat, Bakel*

Realisatie EVZ, waarbij een nabij gelegen houtwal wordt gekapt.

- *Fuik 25, 27 en 33, Handel*

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

- *Heidveld 4, Bakel*

Sanering varkenshouderij obv 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen', omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning. In een deel van de bijgebouwen wordt een niet-agrarisch (neven)functie gevestigd ten behoeve van tractorpulling evenement.

- *Kattevlaas 4, Milheeze*

Realisatie nieuw bijgebouw bij een agrarisch bedrijf (vollegrondsteeltbedrijf), ten behoeve van de vestiging van een niet-agrarische (neven) functie (zorgboerderij, dagbesteding).

- *Kuundertseheide 1, Bakel*

Omzetting van varkenshouderij naar een vollegrondsteeltbedrijf, met nevenactiviteiten mestopslag en reparatie en ontwikkeling van machines.

- *Weijer 2, Milheeze*

Een voormalig Wehrmachtshuisje, nu in gebruik als woning, wordt planologisch nader gedeuid als gemeentelijke monument.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

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

Het plan ziet op verschillende locaties, verspreid liggend in het Landelijk gebied van uw gemeente. Per locatie gelden verschillende werkingsgebieden en naar gelang de aard van de ontwikkeling zijn verschillende bepalingen uit de IOV van toepassing. Per deellocatie volgen hierna inhoudelijke opmerkingen.

- *Berken/Fransenhof, Milheeze*

Kwaliteitsverbetering landschap

In verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij op dat het goed voorstelbaar is dat gelet op de aard van de ontwikkeling geen sprake is van waardevermeerdering. In de onderbouwing ontbreekt echter een nadere uitwerking van de ontwikkeling aan de hand van de gemeentelijke regeling voor kwaliteitsverbetering. Wij verzoeken u de kwaliteitsverbetering van het landschap nader te onderbouwen en uit te werken.

Ruimte voor ruimte

Er worden twee ruimte voor ruimte woningen beoogd. Wij merken met het oog op artikel 3.80, lid 1, sub a IOV op dat sprake dient te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. De nadere onderbouwing dan wel bewijsstukken ontbreken hiervan.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

- *De Wind 7, Gemert*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ook voor deze ontwikkeling ontbreekt een nadere uiteenzetting van de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij via een berekening wordt aangetoond of al dan niet sprake is van een waardevermeerdering en hoe hiermee wordt omgegaan.

Ruimte van ruimte

Wij zijn er niet van overtuigd dat de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woningen in een bebouwingsconcentratie plaatsvindt. De beoogde locatie voor de ruimte voor ruimte woningen maakt geen onderdeel uit van eerder door uw gemeente aangegeven bebouwingsconcentraties. In de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt dat dit perceel voormalige agrarische bebouwing betreft die geclusterd is. Wij zijn echter van mening dat de locatie solitair in het buitengebied is gelegen en geen onderdeel uitmaakt van meer bebouwing in de directe omgeving. In het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is de planlocatie en de omgeving als gehucht aangeduid. Recentelijk zou in de omgeving een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd zijn. Op zichzelf is dit onvoldoende als onderbouwing en nadere informatie over het betreffende plan ontbreekt. Wij zijn daarbij van oordeel dat de toevoeging van 3 ruimte voor ruimte woningen in de vorm van een soort knooperf en in tweede lijnsbebouwing in verhouding erg zwaar is en achten vooralsnog de ontwikkeling niet in lijn met de IOV.

Er worden drie ruimte voor ruimte woningen beoogd. Ook hier merken wij met het oog op artikel 3.80, lid 1, sub a IOV op dat sprake dient te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. De nadere onderbouwing dan wel bewijsstukken ontbreken hiervan.

- *Esdonk 45, Gemert*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ook voor deze ontwikkeling ontbreekt een nadere uiteenzetting van de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij via een berekening wordt aangetoond of al dan niet sprake is van een waardevermeerdering en hoe hiermee wordt omgegaan. In dit bijzondere geval is wat ons betreft voor de uiteenzetting en berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap de omzetting van agrarisch naar wonen in de eindsituatie het uitgangspunt.

Ruimte voor ruimte

Met betrekking tot de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen merken wij op dat wij uit de Toelichting van het plan afleiden dat de ruimte voor ruimte titels uit de sanering van de varkenstak op de locatie zelf komen. In verband hiermee merken wij op dat de gegevens van de sloop en de doorhaling van de varkensrechten nog ontbreken. Aan het vereiste van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wordt derhalve (nog) niet voldaan.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

- *EVZ Esperloop Geneneind-Neerstraat, Bakel*

Een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd. Hoewel de feitelijke uitvoering van de loop afwijkt van de op de beleidskaarten geprojecteerde zone wordt hiermee invulling gegeven aan één van de provinciale beleidsdoelen. Tevens is geconstateerd dat de door de provincie te beschermen belangen op het gebied van aardkunde en waterhuishouding niet in het geding zijn.

Een houtwal wordt verwijderd. Zo op het eerste oog wordt hiermee geen direct geweld gedaan aan de provinciale ruimtelijke belangen, aangezien de houtwal geen onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Een onderbouwing waarom de houtwal dient te worden verwijderd ontbreekt echter. Het amoveren van de houtwal heeft in onze ogen wel een negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Wij verzoeken u daarom nader te onderbouwen waarom de houtwal dient te worden verwijderd en mede gelet op de ligging in de groenblauwe mantel, te onderbouwen hoe het plan per saldo positief bijdraagt aan de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

- *Fuik 25, 27 en 33, Handel*

Omgevingskwaliteit

De locatie is gelegen in een omgeving met meerdere historisch gegroeide situaties van niet-agrarische functies en intensieve bebouwing. Hierdoor heeft het gebied, inclusief voorliggende planlocatie de uitstraling van een bedrijventerrein dat onjuist gelegen is in het Landelijk gebied. Het betreft veelal situaties die zich niet verhouden met het vigerende bestemmingsplan. Met dit planonderdeel wordt de feitelijke situatie bestemd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn dusdanig van omvang dat dit het bedrijventerreinkarakter alleen maar meer benadrukt. Dit planonderdeel verhoudt zich daarmee slecht tot een goede omgevingskwaliteit.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

De hiervoor geschetste situatie vraagt om een actuele visie op de ontwikkeling van dit gebied. Te meer daar meerdere planinitiatieven in hetzelfde gebied, weliswaar in een meer premature planfase, worden overwogen. In de

Toelichting van het plan wordt verwezen naar een visie uit 2014. Aan deze visie is verder volgens ons geen uitvoering gegeven en onduidelijk is wat de status is van de visie en of de betreffende visie uitgangspunt is voor de gehele ontwikkeling van het gebiedje De Fuik. Bovendien zou naar ons oordeel op basis van de betreffende visie de conclusie moeten worden getrokken dat de bebouwing zich (kleinschaliger) aan de weg De Fuik concentreert.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

Al met al adviseren wij deze locatie niet in dit veegplan op te nemen. En de Fuik 25, 27 en 33 in samenhang met de gebiedsontwikkeling van de Fuik als geheel te beoordelen.

- *Heidveld 4, Bakel*

In verband met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik worden gebouwen, bijbehorende bouwwerken en permanente voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel. Ons valt op dat het bestaande bijgebouw ten behoeve van de nevenfunctie buiten het bouwvlak wordt gelaten. Dit verhoudt zich niet met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en geeft rechtsonzekerheid. Wij verzoeken u dit nader te motiveren dan wel aan te passen. Voor het overige geeft dit planonderdeel ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- *Kattevlaas 4, Milheeze*

Dit planonderdeel geeft ons vanuit de provinciaal ruimtelijke belangen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- *Kuundertseheide 1, Bakel*

In relatie tot dit planonderdeel merken wij enkel op dat mestbewerking explicieter in de Regels van het plan dient te worden uitgesloten. Bovendien verzoeken wij u om in de Regels het volgende te borgen:

- ondernemer mag de mestopslag enkel gebruiken voor de opslag van aangevoerde dunne fractie ten behoeve van het gebruik van deze meststoffen op het eigen bedrijf;
- mestopslag mag niet aan derden ter beschikking gesteld worden of verhuurd worden.

- *Weijer 2, Milheeze*

Dit planonderdeel geeft ons vanuit de provinciaal ruimtelijke belangen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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.

Datum

15 november 2021

Ons kenmerk

C2286105/4978869

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.