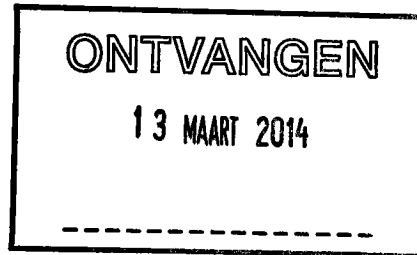


Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 12 MAART 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel
Buitengebied, herziening april 2014'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening
april 2014'.

Planbeschrijving

De partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft betrekking
op een viertal locaties waar sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
(hierna verder omschreven). Het planologisch kader dient te worden gewijzigd
om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Daarnaast wordt op een locatie bestaand gebruik als plattelandswoning
planologisch ingepast.

Tot slot is sprake van een tweetal (technische) herstelacties voor ruimtelijke
ontwikkelingen waarover in het verleden al inhoudelijk is besloten.

Provinciaal beleidskader

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid
relevant zijn.

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte.

Zowel voor de Structuurvisie RO als de Verordening ruimte is een herziening
in procedure. Naar verwachting zullen de herzieningen in maart 2014 in
werking treden.

Datum

12 maart 2014

Ons kenmerk

C2139213/3545111

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

R.R.J.W. van Goethem

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 28 64

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

rvgoethem@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.



Aangezien de partiële herziening van het bestemmingsplan na dit tijdstip zal worden vastgesteld, hebben wij bij onze beoordeling rekening gehouden met deze actualisatie van het provinciale ruimtelijke beleid. Waar gesproken wordt over de Verordening ruimte wordt dan ook bedoeld de Verordening ruimte 2014 (Vr2014).

Datum
12 maart 2014
Ons kenmerk
C2139213/3545111

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen.

De Verordening ruimte 2014 bevat algemene regels, regels voor structuren, regels voor aanduidingen, rechtstreeks werkende regels (voor veehouderijen) en een aantal procedurele bepalingen.

Hierna zullen wij ingaan op diverse locaties waarvoor u de stukken en concept-planregels heeft aangeboden voor overleg.

1. Uitbreiding hotel Keizersteeg Zeelandsedijk 45 (Vr2014: Gemengd landelijk gebied)

Het betreft een uitbreiding van de bebouwing van het bestaande hotel van 700 naar 1300 m², ingegeven door de hoge bezettingsraad van het hotel en de beperkte beddenscapaciteit in de regio.

Conform artikel 3.2 van de Vr 2014 wordt voorzien in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Een beplantings- en onderhoudsplan is bijgevoegd en het bestemmingsplan borgt dat minimaal 20% van het bestemmingsvlak groen is ingericht.

Het plan voldoet inhoudelijk aan artikel 7.10 en 3.2 Vr 2014.

De toelichting bij het plan bevat nog geen expliciete verantwoording van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap is geborgd zoals gevraagd door artikel 3.2, tweede of vijfde lid Vr2014.

Aangezien dit onderwerp niet aangehaald wordt in paragraaf 4.1 (anterior overeenkomst) nemen wij aan dat dit in de regels (artikel 6.2.2 onder 9 juncto 6.2.1 eerste onderdeel) is geïmpliceerd. Indien dit inderdaad zo beoogd wordt geven wij u in overweging paragraaf 3.2.2 van het plan in die zin aan te vullen.

2. Lochterweg 26/32 de Mortel (Vr2014: Bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied)

Het betreft een beëindiging IV, zonder toepassing 'Ruimte-voor-ruimte'.

Op nr. 26 worden 655 m² stallen gesloopt. Passende herbestemming op nr. 26 is Wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten (niet-agrarisch).

Er wordt een overeenkomst gesloten, de landschappelijke inpassing is geregeld, en het bestemmingsvlak wordt teruggebracht van 0,95 naar 0,4 ha.

Volgens de regels (artikel 6.2.1 van het plan) is maximaal 500 m² nieuwe bebouwing toegestaan in categorie 1/2. Dit voldoet aan artikel 4.6 van de Vr2014.

Op nr. 32 wordt de IV-aanduiding verwijderd. In feite wordt hier de grondgebonden tak van het bedrijf (melkveehouderij) voortgezet, zonder uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte.



Volgens artikel 4.11 Vr2014 kan een bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden meer bieden aan bestaande veehouderijen in bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt het zogenaamde 'slot op de muur' volgens artikel 4.11 eerste lid onder b Vr2014 op basis van de legaal aanwezige of vergunde situatie op 21 september 2013. Alleen de bedrijfswoning is hiervan uitgezonderd.

Wij adviseren u de bouwregeling in artikel 5.2 voor de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf hierop aan te passen, aangezien deze nog ruimte laat voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

Datum
12 maart 2014
Ons kenmerk
C2139213/3545111

3. Den Hoek 23 De Mortel (Vr2014: Gemengd landelijk gebied)

Splitsing van de boerderij (wijzigingsbevoegdheid van B&W) is volgens artikel 5.4.7 van de regels bij het plan alleen toegestaan als dit redelijkerwijs noodzakelijk is een monument of beeldbepalend pand van vóór 1950 in stand te houden, en onder beperkende voorwaarden.

Dit past binnen artikel 7.7 Vr 2014, mits sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4. De Wind 19/ongebouwd te Gemert (Vr2014: Gemengd landelijk gebied)

Het betreft de toevoeging van één Ruimte-voor-ruimte woning. De aanduiding IV wordt op nr. 19 verwijderd, de voormalige locatie krijgt de herbestemming Agrarisch-agrarisch bedrijf (akkerbouw).

De bedrijfswoning met een bijbehorend bijgebouw worden gehandhaafd, evenals een loods van 200 m² voor materialen en werktuigen.

Bij het plan is een landschapsschets gevoegd, evenals een concept-verbeelding.

Nieuwbouw van een Ruimte-voor-ruimte woning is mogelijk in een bebouwingsconcentratie. Tijdens eerder gevoerd vooroverleg hebben wij bevestigd dat voldoende onderbouwd is dat hiervan sprake is.

Gelet op artikel 7.8 Vr 2014 zal overeenkomstig de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte (hierna ook: de Beleidsregel) verder moeten worden aangetoond dat de benodigde rechten uit de markt genomen zijn (3500 kg fosfaatproductierechten) en minimaal 1000 m² is gesloopt. Bij de stukken hebben wij nog geen bewijsstukken aangetroffen. Zolang niet aan deze voorwaarde is voldaan voldoet het plan nog niet aan de voorwaarden van artikel 7.8 Vr 2014.

Verder moet sprake zijn van een passende herbestemming op de locatie waar de IV is verdwenen. Bij een gemengd bedrijf kan één van de takken als herbestemming worden voortgezet.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 19 juni 2013 met kenmerk 201208546/1/R3 (Boxtel) blijkt dat een passende herbestemming niet kan leiden tot nieuwe bebouwing. Dit is in strijd met artikel 8 van de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte dat aangeeft dat geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht (ontsteningsprincipe).

I.c. blijft een loods t.b.v. de akkerbouw staan (200m²). De regels van het



voorontwerp staan echter verdere uitbreiding van de achterblijvende bedrijfsbebouwing toe. Dit voldoet niet aan het ontsteningsprincipe van de beleidsregel RvR in is daarmee ook in strijd met de Vr2014.

Wij verzoeken u in het plan een toegesneden regeling op te nemen voor de voormalige IV locatie, en de bewijsstukken 'Ruimte voor ruimte' (1000m2 sloop en fosfaat uit de markt) te overleggen.

Datum

12 maart 2014

Ons kenmerk

C2139213/3545111

5. Burg. vd Wildenberglaan 50/ong (Verordening ruimte 2014: Gemengd landelijk gebied)

Op Wildenberglaan 50 stopt de IV-tak. Op hetzelfde adres (meer op het achterliggend perceel) blijft een veehouderij (melkvee) aanwezig. Hiervoor is geen uitbreiding van de bebouwing voorzien.

Voor wat betreft de passende herbestemming moet ook hier worden opgenomen dat ter plaatse van de sloop geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht.

6. Renseweg 47 (BiO-woning) De Mortel

(verklaring van geen bezwaar art. 19 eerste lid WRO, GS d.d. 21 juli 2009, kenmerk 1446500/1564845)

Ambtelijk is medegedeeld dat pas drie van de vier woningen uit het besluit ten aanzien van Renseweg 47 uit 2009 zijn opgenomen in het plan Buitengebied. Beoogd wordt de vierde woning bij gelegenheid van de partiële herziening toe te voegen.

Over de woning heeft reeds planologische besluitvorming plaatsgevonden.

Onder verwijzing naar de expliciete opmerking in de laatste alinea van onze verklaring uit 2009 verzoeken wij u in het plan toe te lichten hoe de investering in de landschappelijke kwaliteit planologisch is zeker gesteld.



Conclusie

Op basis van de ons aangeboden gegevens constateren wij dat onderdelen van de partiële herziening nog niet geheel in overeenstemming zijn met de Verordening ruimte. Wij verzoeken u het bestemmingsplan aan te passen en de stukken aan te vullen, en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met onze opmerkingen bij de verschillende onderdelen van het plan.

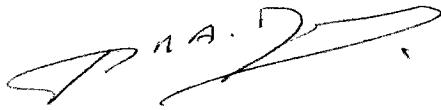
Datum

12 maart 2014

Ons kenmerk

C2139213/3545111

Cluster Ruimte,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.