

Notitie

Beantwoording vooroverlegreacties

Gemertseweg 19, Oploo



In het kader van wettelijk vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap AA en Maas gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Gemertseweg 19 te Oploo'. Het waterschap heeft op 9 september 2021 laten weten op basis van het geldende beleid geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. Het planvoornemen leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Verder spelen er geen bijzondere waterbelangen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Op 20 september 2021 is de vooroverlegreactie van de provincie binnen gekomen. In deze notitie zijn de opmerkingen weergegeven en wordt toegelicht hoe de reactie hierop is verwerkt in het bestemmingsplan.

Opmerking	Reactie
■ Zorgvuldig ruimtegebruik Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om een horecabestemming om te schakelen naar een woonbestemming. Hiervoor wordt alle bebouwing gesaneerd en wordt nieuwe bebouwing opgericht. Hiervoor is de keuze gemaakt om wederom een forse omvang aan bijgebouwen op te richten. In het plangebied zijn op dit moment voor 460 m² aan bijgebouwen aanwezig (naast het hoofdgebouw met een omvang van 400 m²). Deze worden met dit plan gesaneerd waarna met dit plan 500 m² aan bijgebouwen wordt opgericht. Het aantal bijgebouwen is in de huidige situatie al fors en neemt met dit plan zelfs toe. Wij vragen ons af of een dergelijke omvang aan bijgebouwen bij een burgerwoning noodzakelijk is. In de afwijkingsregels van artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om bebouwing buiten het bouwvlak, weliswaar kleinschalig, toe te staan. Het provinciaal beleid in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik staat enkel bebouwing toe binnen het bouwperceel en daarom dringen wij aan om bebouwing te concentreren binnen het bouwvlak en uit te sluiten buiten het bouwvlak. Tevens zijn in de afwijkingsmogelijkheden regelingen opgenomen om andere zaken toe te staan buiten het bouwperceel. Zo wordt een paardrijbak in artikel 3.6.2, een kleinschalige camping in artikel 3.6.3 en kleinschalige horeca in artikel 4.5.1 van de planregels mogelijk gemaakt. Wij vragen ons af in hoeverre dat functies zijn die passend zijn bij een bestemming Wonen, nog los van het feit of deze	Hoewel er een kleine toename plaatsvindt in enkel bijgebouwen, neemt het totaal bebouwd oppervlakte af ten opzichte van de huidige situatie. Door de sanering van de verouderde en leegstaande bijgebouwen vindt tevens kwaliteitsverbetering plaats. Artikel 3.2.1 komt overeen met artikel 10.2.1 geconsolideerde versie bestemmingsplan Buitengebied (bijlage bij de Partiële herziening van 2016). De opgenomen afwijkingsmogelijkheden worden gehandhaafd op basis van de bestaande regels voor 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Artikel 3.6.2 komt overeen met artikel 10.6.2; Artikel 3.6.3 komt overeen met artikel 10.6.3; Artikel 4.5.1 komt overeen met artikel 25.5.1.



zaken niet binnen een bestaand bouwperceel zouden moeten vallen. Wij voorzien dan ook een strijdigheid met artikel 3.6 van de IOV.	De opgenomen afwijkmogelijkheden komende overeen met het vigerende bestemmingsplan. Een beperking hiervan zou nadelig zijn voor de (eventuele toekomstige) eigenaren van het perceel. Tevens moet bij een dergelijke afwijking altijd een ruimtelijke afweging (artikel 3.6.1) worden gemaakt, waarbij getoetst wordt op zorgvuldig ruimtegebruik.
▪ Kwaliteitsverbetering van het landschap In de plantoelichting wordt benoemd dat met deze ontwikkeling sprake is van een categorie 2 ontwikkeling. Indien sprake is van een categorie 2 ontwikkeling dient het bestemmingsvlak te worden verkleind naar 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing mag resteren. Aan de verkleining van het bestemmingsvlak en de sloop van overtollige bebouwing wordt voldaan, echter wordt alle bebouwing gesaneerd en komt daarvoor 500 m² aan nieuwe bebouwing terug. Dit maakt dat niet voldaan kan worden aan deze voorwaarde en dat het reëel is om uit te gaan van een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat een berekening van de bestemmingswinst is vereist. Deze berekening ontbreekt. Wij constateren dat het plan daarmee in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.	Er is in dit geval sprake van een categorie 2-ontwikkeling. De ontwikkeling sluit aan bij een van de voorbeelden van een categorie-2 ontwikkeling zoals benoemd in bijlage 2 (p. 30): <i>“Wijziging (...) niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen (...), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.”</i> Het voornemen sluit niet geheel aan bij deze omschrijving, omdat er nieuwe bijgebouwen worden opgericht in plaats van dat er bestaande gebouwen worden behouden. In de praktijk wijkt dit niet af: na vaststelling van een eventueel bestemmingsplan waarin bestaande bedrijfsgebouwen behouden worden, is het mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning over te gaan tot sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw in dezelfde omvang. Het getuigt juist van een goede ruimtelijke ordening om de gewenste situatie nu al positief te bestemmen.
▪ Bedrijf/beroep-aan-huis Verder valt in de plantoelichting op dat het beoogde gebruik van de bijgebouwen gedeeltelijk is bedoeld voor een beroep aan huis. In de planregels onder de bestemming Wonen staat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als een aan huis verbonden beroep of bedrijf, als strijdig gebruik benoemd terwijl dat in dit geval niet de bedoeling lijkt te zijn.	Dit is aangepast.

