

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 juli 2018
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 8816-2018

Onderwerp: Weigeren vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016" voor een ruimte-voor-ruimte woning aan de Grotelseheide 1a in Bakel

Aan de raad

Inleiding

Initiatiefnemer was voornemens om de bewoning van een bestaande voormalige noodwoning mogelijk te maken door het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel van de gemeente. Met een dergelijke bouwtitel bestaat de mogelijkheid om het bestemmingsplan te herzien, zodat permanente bewoning mogelijk wordt. Het ontwerpbestemmingsplan waarin deze locatie is opgenomen, "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016", is op 21 april 2016 door uw raad vastgesteld met uitzondering van de locatie Grotelseheide 1a in Bakel.

Op 15 mei 2018 is door ons college besloten om geen ruimte-voor-ruimte titel te verkopen aan de initiatiefnemer voor een ruimte-voor-ruimte (RvR) woning aan Grotelseheide 1a in Bakel. De initiatiefnemer kan niet voldoen aan de voorwaarden voor de aankoop van de titel. Hierdoor kan ook de herziening van het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016" met betrekking tot de ruimte-voor-ruimte woning aan de Grotelseheide 1a in Bakel en met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012016-VA02 weigeren vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie ruimte en mobiliteit d.d. 13 juni 2018

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Raadsbesluit d.d. 5 april 2016 om vooralsnog het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied januari 2016" voor de locatie Grotelseheide 1a, Bakel niet vast te stellen.

Beoogd effect

De herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Grotelseheide 1a in Bakel te weigeren.

Argumenten

2.1 Het plan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening als er geen bouwtitel is aangekocht.

Volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR) is het perceel gelegen in de "groenblauwe mantel". Binnen dit gebied kan een woning worden toegevoegd, wanneer het gaat om een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning. Hierbij dient sprake te zijn van aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Er is volgens de VR sprake van aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst wanneer een veehouderij wordt beëindigd, minimaal 1000 m² bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij worden gesloopt en tenminste 3500 kg fosfaatrechten uit de markt worden genomen. Een certificaat van een dergelijke beëindiging van een veehouderij wordt een ruimte-voor-ruimte (RvR) titel genoemd. Onze gemeente heeft in het verleden een aantal van dergelijke certificaten van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gekocht. De initiatiefnemer zou één van deze titels van de gemeente kopen.

2.2 Er is een positief principebesluit als er een RvR titel is aangekocht

Na een principebesluit van ons college d.d. 23 juni 2015 is het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend. Hierop is 12 januari 2016 besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2016".

2.3 Er is een zienswijze ingekomen, waarin wordt aangegeven dat er geen titel beschikbaar is

Het ontwerpbestemmingsplan heeft begin 2016 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend tegen de locatie Grotelseheide 1a. Deze zienswijze is van de provincie. Hierin wordt onder andere aangegeven dat er nog geen RvR-titel bij het bestemmingsplan is gevoegd.

2.4 Herziening bestemmingsplan dient te worden geweigerd, omdat er geen bouwtitel is.

Nu deze bouwtitel ook definitief niet door de gemeente aan de initiatiefnemer wordt verkocht, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld en dient door de gemeenteraad te worden geweigerd, omdat niet wordt voldaan aan artikel 6.8 van de VR.

2.5 De locatie Grotelseheide 1a is ook opgenomen in de integrale herziening "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

De procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente is vorig jaar formeel gestart. De vaststelling van dit bestemmingsplan is gepland op 5 juli 2018. Het nemen van een besluit over de locatie Grotelseheide 1a kan nu ook niet langer worden uitgesteld, omdat anders twee bestemmingsplanprocedures door elkaar gaan lopen.

Kantttekeningen

2.1 Ruimtelijk zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan een RvR woning op deze locatie.

Initiatiefnemer kan de procedure weer opnieuw opstarten, wanneer hij wel de beschikking heeft over een RvR bouwtitel. De reden om het bestemmingsplan te weigeren is alleen het ontbreken van de bouwtitel.

Vervallen “oude” regelgeving

Met het besluit om de herziening van het bestemmingsplan te weigeren, wordt de bestemmingsplanprocedure afgesloten en vervalt de werking van het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016” met betrekking tot de ruimte-voor-ruimte woning aan de Grotelseheide 1a in Bakel.

Juridische zaken

Tegen de weigering van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan staat beroep open. In het besluit tot weigering dient een goede motivering opgenomen te worden dat er geen beschikking is over een RvR titel. De eerder ingediende zienswijze in het kader van de bestemmingsplanprocedure kan hiermee helpen, waar immers wordt aangegeven dat er geen RvR titel is bijgevoegd.

Uitvoering

Op 12 juni 2018 wordt een overlegbijeenkomst gepland met de gemeenteraad. Hierin wordt de raad geïnformeerd over het plan.

Op 5 juli 2018 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter weigering. Het bestemmingsplan zal direct na het besluit worden gepubliceerd, waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat.

Bijlagen

1. Bijlage I: nota van zienswijzen
2. Raadsbesluit
3. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
4. Zienswijzen

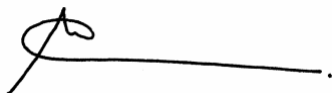
Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota voor de raad
2. Bijlage I: nota van zienswijzen
3. Raadsbesluit
4. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
5. Zienswijzen

Gemert, 15 mei 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,

de burgemeester,



A.A. van de Voort



ing. M.S. van Veen