

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 7 oktober 2021
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 65065-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2021"

Aan de raad

Inleiding

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" vastgesteld. Ondertussen zijn er vier ontwikkelingen uitgewerkt. Voor deze ontwikkelingen is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Van 18 maart tot en met 28 april 2021 heeft het plan ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II voor de ontwikkellocatie Heereveldseweg 70-74 in Handel;
- 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II voor de ontwikkellocatie Hollevoort 1 in Bakel;
- 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II voor de ontwikkellocatie Kapelweg 76 in Handel;
- 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II voor de ontwikkellocatie Venraysedijk 53 in De Mortel;
2. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 15 september 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Technisch beraad d.d. 7 september 2021

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan worden er vier ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan en de nieuwe planontwikkelingen voorzien niet in nieuw beleid in het kader van duurzaamheid.

Argumenten

1.1 Er worden met dit plan vier ontwikkelingen mogelijk gemaakt;

Deze partiële herziening is opgesteld ten behoeve van de volgende vier ontwikkelingen:

1. Heereveldseweg 70-74 in Handel:

- a. uitbreiden van de activiteit dagbesteding bij de burgerwoning nr. 74 van aan-huis-verbonden-beroep naar maatschappelijke nevenactiviteit, waarbij de woonbestemming wordt vergroot en de woonbestemming bij de burgerwoning nr. 70 evenredig wordt verkleind;

2. Hollevoort 1 in Bakel:

- a. herontwikkeling van de locatie van een voormalig intensief veehouderijbedrijf voor een ambachtelijke bierbrouwerij met ondergeschikte horeca en detailhandel;

3. Kapelweg 76 in Handel:

- a. herbestemming van de locatie van een voormalige intensieve varkenshouderij voor woondoeleinden, waardoor de voormalige bedrijfswoning gebruikt kan worden als burgerwoning;

4. Venraysedijk 53, De Mortel

- a. beëindiging van de intensieve veehouderij en herontwikkeling van de locatie voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (klussen-, montage-, aannemers- en lasbedrijf).

1.2 De gemeenteraad is bevoegd gezag;

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

1.3 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd;

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

3.1 Er zijn zienswijzen ingediend;

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2020" heeft vanaf 18 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend bij het ontwerpbestemmingsplan. Omdat ambtelijk gedeeltelijk de zienswijzen worden onderschreven, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 5: Bijlage I Nota van zienswijzen

3.2 De zienswijze leidt tot wijzigingen;

De zienswijze bij de ontwikkeling op Kapelweg 76 (extra bijbehorend bouwwerken tot een totaal oppervlak van 220 m² ten behoeve van de opslag van eigen materiaal en materieel ten behoeve van kleinschalige agrarische activiteiten) geeft aanleiding de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' van 220 m² op te nemen. In het principeverzoek en de toelichting voor dit planonderdeel is steeds de bouw van extra bijbehorende bouwwerken opgevoerd en als aanvaardbaar beoordeeld.

De zienswijzen bij de bedrijfsontwikkeling Hollevoort 1 leiden tot de volgende aanpassingen van het plan:

1. Ondergeschikte horeca en detailhandel worden specifiek gespecificeerd in het bestemmingsplan;
2. De plankaart wordt aangepast;
3. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
4. De capaciteit van de brouwerij wordt specifiek vast gelegd in het bestemmingsplan.

Voor de volledige zienswijzen en de reacties hierop wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

4. Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk;

Bij de omzetting van het voorontwerp naar ontwerp zijn enkele ontwikkelingen komen te vervallen. Abusievelijk zijn niet alle op deze vervallen ontwikkelingen betrekking hebbende specifieke bepalingen uit de regels verwijderd. Omdat deze bepalingen voor de resterende ontwikkelingen geen betekenis hebben, worden deze alsnog verwijderd uit de regels. Voor een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota ambtshalve wijzigingen.

5 Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden;

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

6 Geen exploitatieplan nodig;

Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Kanttekeningen

1. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven:

De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan. Echter wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Mogelijk kunnen de voorgestelde wijzigingen niet op alle punten op instemming van de provincie rekenen, waardoor de provincie zich genoodzaakt kan zien om een reactieve aanwijzing op het plan te geven.

2. Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan.

3. Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Naar verwachting vallen eventuele schades echter ruimschoots binnen het 'normaal maatschappelijk risico' van 2 - 5%. In artikel 6.2, eerste lid Wro is vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de verzoeker. Hierdoor valt geen daadwerkelijke uit te keren planschade te verwachten.

Vervallen "oude" regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied 2017 ten behoeve van de plangebieden van de diverse deelplannen.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebld;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage gelegen
2. Zienswijzen
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: Nota van Zienswijzen
6. Bijlage II: Nota Ambtshalve wijzigingen

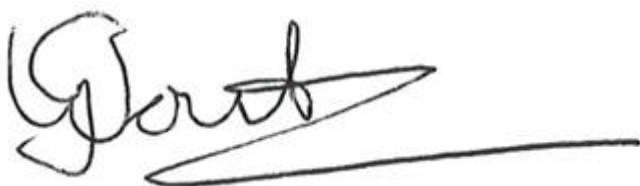
Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit
2. Bijlage I: Nota van Zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijze)
3. Bijlage II: Nota Ambtshalve wijzigingen
4. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage gelegen

Gemert, 31 augustus 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen