

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014  
Agendanummer:  
Afdeling/werkterrein: VT  
Zaaknr. 859087

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2014"

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. Na diverse partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op een achttal locaties.

Ook nu weer betreft het enerzijds de planologische procedure om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken; en anderzijds het verwerken van herstelacties omdat het huidige bestemmingsplan de beoogde situatie (de ontwikkeling) uit voorgaande plannen niet mogelijk maakt. Bij al deze ontwikkelingen vormen het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied, het uitgangspunt.

#### Beslispunten

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;</li><li>2. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;</li><li>3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2014" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;</li><li>4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2014" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied042014-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;</li><li>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.</li></ol> |
|---|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

De raadsvergadering van 10 juli 2014

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen (ontwerpbestemmingplan)

Collegevergadering van 1 april 2014 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 17 juni 2014

Collegevergadering van 24 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan)

## **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

Het collegebesluit van 1 april 2014 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

### **Beoogd effect**

Met dit bestemmingsplan wordt er een aantal nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied planologisch geregeld. Voor deze ontwikkelingen kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de nodige omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Tevens wordt er een tweetal onvolkomenheden aangepast.

### **Argumenten**

#### *1. Het bestemmingsplan partiële herziening "Buitengebied Gemert-Bakel, april 2014" regelt 4 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied:*

Middels een separaat besluit heeft uw college eerder ingestemd met deze ontwikkelingen:

- Burg. v.d. Wildenberglaan 50 in De Rips: realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in ruil voor het beëindigen van het varkenshouderij gedeelte van een agrarisch bedrijf aan de Burg. v.d. Wildenberglaan 50 in De Rips. De rundveehouderij aan dit adres zal worden voortgezet;
- Lochterweg 26 en 32 in De Mortel: het beëindigen van een varkenshouderij in ruil voor een kleinschalig bedrijf (VAB) en de mogelijkheid tot het verplaatsen van de bedrijfswoning aan de Lochterweg 26 naar de voorzijde van het perceel en het beëindigen van de varkenshouderij aan de Lochterweg 32 in De Mortel. De rundveehouderij aan de Lochterweg 32 blijft bestaan.
- Den Hoek 23 in De Mortel: het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning.
- Zeelandsedijk 45 in Elsendorp: het uitbreiden van hotel Keizersberg.

#### *2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel, april 2014" regelt twee herstelacties:*

Recent is gebleken dat bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan niet de juiste aanduiding op de verbeelding is aangegeven:

- Voor de locatie Hazeldonklaan 4 in Gemert was geen aanduiding op de verbeelding opgenomen voor de ruimte-voor-ruimte woning. Hierdoor werd de inhoudsmaat voor de woning beperkt tot 600 m<sup>3</sup> terwijl een RvR woning geen maximale inhoudsmaat kent. Deze omissie wordt hersteld met onderhavige herziening van het bestemmingsplan.
- Renseweg ong. in De Mortel: De verleende vrijstelling op grond van artikel 19.1 Wro voorzag in de realisatie van vier woningen. De bestaande boerderij aan de Renseweg 47 blijft echter ook op hetzelfde bouwblok aanwezig. Hierdoor moeten er vijf woningen bestemd worden op dit bouwblok. Voor de locatie Renseweg 47 in De Mortel was echter een aanduiding opgenomen voor vier woningen. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### *3. Waterschap Aa en Maas is akkoord met het plan.*

Het onderliggende bestemmingsplan is in januari 2014 in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar waterschap Aa en Maas. Zij hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan. Voor alle locaties zijn de wateraspecten goed verwerkt.

#### *1.3. Er zijn 2 zienswijzen ingediend*

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Op 12 mei 2014 heeft Das Rechtsbijstand namens de heer Schepers, Lochterweg 22 in De Mortel, een zienswijze ingediend. Op 19 mei 2014 heeft de provincie een zienswijze

ingediend.

In de nota van zienswijze is een samenvatting van de zienswijzen geformuleerd inclusief een antwoord op deze zienswijzen.

De zienswijzen hebben er toe geleid dat er een voorgevelrooilijn wordt ingetekend voor de boerderij aan de Lochterweg 26. Hiermee wordt een minimale afstand van de nieuwe te bouwen boerderij tot aan de weg gegarandeerd.

Ook zijn de bewijsstukken voor de Ruimte voor Ruimte plannen toegevoegd aan het plan.

### **Kanttekeningen**

1. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade:*

Voor alle particulier geïnitieerde initiatieven wordt daarom een grondexploitatie- (indien kostenverhaal van toepassing is) en planschade overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

### **Vervallen “oude” regelgeving**

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” voor alleen de locaties waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor de locatie Hazeldonklaan ong. in Gemert vervalt het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2013”.

### **Uitvoering**

Op 17 juni 2014 is er een overlegbijeenkomst geweest met de gemeenteraad. Hierin is de raad geïnformeerd over de ingediende zienswijzen, zodat zij op de hoogte is van de inhoud van het plan en de reacties daarop. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Op 10 juli 2014 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat zij een zienswijze heeft ingediend en omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of men akkoord is met het plan of dat de provincie een aanwijzing geeft op het bestemmingsplan omdat men het niet eens is met de wijzigingen.

Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

### **Bijlagen**

1. Adviesnota voor de raad
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding)
4. Bijlagen bestemmingsplan
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Zienswijzen
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014

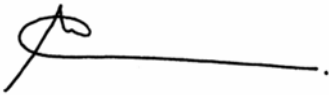
**Ter inzage gelegde stukken**

1. Adviesnota voor de raad
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding)
4. Bijlagen bestemmingsplan
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Zienswijzen
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014

Gemert, 24 juni 2014

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

de loco-burgemeester,



A.A. van de Voort



mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk