gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 februari 2015
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 956410

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

Aan de raad

Inleiding
Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, hebben in ons buitengebied vele planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.
Na diverse partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op een zevental 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 feitelijke situatie niet juist weergeeft. Bij al deze ontwikkelingen vormen het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied, het uitgangspunt.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2014" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2014" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied102014-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
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.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
De raadsvergadering van 5 februari 2015

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen (ontwerpbestemmingplan)
Collegevergadering van 7 oktober 2014 (ontwerpbestemmingsplan)
Raadsoverleg van 20 januari 2015
Collegevergadering van 20 januari 2015 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Het collegebesluit van 7 oktober 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 aantal 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:
   - Bankert 5-5a, Milheeze: Het positief bestemmen van de bestaande maatschappelijke functie alsmede het uitbreiden van de activiteiten met een groepswoning voor dementerende mensen met hun partner. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning aan Bankert 5a zodanig bestemd zodat bewoning door een burger (feitelijk gebruik) is toegestaan;
   - Elsendorpseweg 99, Elsendorp: het positief bestemmen van een plattelandswoning;
   - Scheiweg 63, Gemert: Het beëindigen van een agrarisch bedrijf waarvoor een gedeelte wordt bestemd als 'agrarisch' zodat het bouwblok hiermee verkleind wordt;
   - Wildeman ong., Milheeze: Wijziging van de verkaveling van twee aaneengebouwde woningen naar twee vrijstaande woningen.

2. *Het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel, april 2014" regelt drie herstelacties:*
   Recent is gebleken dat bij in het moederplan "Buitengebied 2010" niet voor alle locaties het gebruik correct is bestemd:
   - Oudestraat 118, Gemert en Kastanjelaan 14, De Mortel: voor beide locaties is gebleken dat de woonbestemming in het plan uit 2006 is verkleind zonder aanwijsbare reden. Hierdoor is een gedeelte van de tuin buiten het bouwblok komen te liggen. Dit wordt hersteld in dit bestemmingsplan.
     Ven 4a, Bakel: De locatie, bestemd als "Wonen", wordt reeds lange tijd gebruikt ten behoeve van een schoonheidssalon en daarnaast opslag en reparatiewerkzaamheden, en is nooit positief bestemd. Voor de activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden is een vergunning verleend; er is dan ook sprake van bestaande rechten. Deze worden nu in dit bestemmingsplan verankerd.

3. *Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving*
   Uit de onderbouwingen van alle plannen in het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

4. *De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen*
   Mede na overleg met de provincie is het standpunt ingenomen dat de ontwerpplanregels nog niet voldoende bescherming boden tegen het bewonen van de groepswoning aan de Bankert 5 door alleen de partner (nadat de dementerende partner is overleden). De planregels worden hiervoor aangescherpt.

5. *Waterschap Aa en Maas is akkoord met het plan.*
   Het onderliggende bestemmingsplan is in juli/augustus 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.

6. *Er zijn 2 zienswijzen ingediend*
   Op 19 november 2014 heeft Achmea Rechtsbijstand namens de heer Kanters, Elsendorpseweg 97 te Elsendorp, een zienswijze ingediend. Op 21 november 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 diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsvinden.

Kanttekeningen

1. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade:*
   Voor alle particulier geïnitieerde initiatieven wordt daarom een planschade overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

2. *Het is mogelijk dat de provincie niet akkoord gaat met de aanpassing van de planregels in het kader van kwaliteitsverbetering.*
   Uit de zienswijze van de provincie blijkt dat zij een objectief kader vereisen om te bepalen wat de kwaliteitsverbetering moet zijn bij planontwikkeling. Dit objectief kader dient in de planregels te worden opgenomen. Echter Gemert-Bakel heeft geen dergelijk kader en kan dit dan ook niet opnemen in de planregels. De provincie weet dit maar geeft geen alternatieve oplossing om alsnog aan de Verordening Ruimte te voldoen. Hierover is immers overleg geweest met de provincie op 8 december. Derhalve is ervoor gekozen om de regels zoals de provincie deze stelt in de Verordening Ruimte met betrekking tot kwaliteitsverbetering, letterlijk over te nemen in het bestemmingsplan. Dit biedt voldoende ruimte om per plan maatwerk te leveren (zoals de gemeente wenst) en toch te voldoen aan de Verordening Ruimte. In de Verordening staat immers nergens een vereiste van een objectief kader.

   Deze bovengenoemde oplossing wordt ambtelijk voorgesteld. Het is mogelijk dat de provincie dit niet voldoende acht. De provincie heeft dan de bevoegdheid om een reactieve aanwijzing te geven waardoor het plan (op onderdelen) niet inwerking treedt. Een andere oplossing zou zijn om alle strijdige planregels te verwijderen uit het plan echter biedt dit geen enkele ontwikkelingsruimte meer in het plan. Met name agrarische bedrijven (Elsendorpseweg 99 i.c.) kan dan niet meer uitbreiden met de bedrijfsbebouwing zonder nieuwe herziening van het bestemmingsplan. Deze oplossing achten wij te zwaar.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” voor alleen die locaties waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.
Voor de locatie Wildeman ong. in Milheeze vervalt het bestemmingsplan “Milheeze Noord”.

Uitvoering

Op 20 januari 2015 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 5 februari 2015 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.

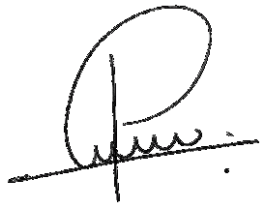
Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen
1. Adviesnota voor de raad
2. Bijlage I: nota van zienswijze
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
4. Raadsbesluit
5. Bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)[1]
6. Zienswijzen
7. Verslag bijeenkomst raad d.d. 20 januari 2015

Ter inzage gelegde stukken
1. Adviesnota voor de raad
2. Bijlage I: nota van zienswijze
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
4. Raadsbesluit
5. Bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)[2]
6. Zienswijzen
7. Verslag bijeenkomst raad d.d. 20 januari 2015

Gemert, 20 januari 2015

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.A.T.G. Jansen MBA	Drs. J. van Zomeren

[1] De gearceerde teksten in het plan betreffen de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve aanpassingen.
[2] De gearceerde teksten in het plan betreffen de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve aanpassingen.