

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 21 april 2016

Agendanummer:

Afdeling/werkterrein: VT

Zaaknr. 94667-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016"

Aan de raad

Inleiding

Met ingang van 18 januari 2016 heeft het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is een verzameling van zogeheten postzegelplannen. Het betreffen een zevental ontwikkelingen. Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen, kan nu het bestemmingsplan vastgesteld worden.

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 januari 2016" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012016-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 21 april 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingplan)

Collegevergadering van 12 januari 2016 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 29 maart 2016 (technisch beraad)

Collegevergadering van 5 april 2016 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 12 januari 2016 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 5 april 2016 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

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.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan partiële herziening "Buitengebied Gemert-Bakel, januari 2016" regelt 7 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied: Middels een separaat besluit heeft het college van B&W eerder ingestemd met deze ontwikkelingen:*

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Breemhorstsedijk 65, De Mortel	Bouwblokvergroting tbv bestemmen van bestaande paardenboxen alsmede een reeds aangelegde inrit alsmede toekomstige uitbreiding	Bedrijf	Bedrijf en Verkeer (inrit)
2.	Dakworm 3-5, Bakel	- beëindiging IV Bedrijf - bestaande boerderij splitsen - VAB vestiging - reparatiebedrijf - realisatie 2 RvR woningen	Agrarisch – Agrarisch bedrijf	Wonen Bedrijf Wonen (rvr) 2x
3.	Dr. de Quayweg 84, De Mortel	vormverandering van het bouwblok tbv realisatie bedrijfbebouwing voor een paardenfokbedrijf	Agrarisch bedrijf	Agrarisch bedrijf (vormverandering)
4.	Grotelseheide 1a, Bakel	Realisatie RvR kavel	Wonen (tbv Grotelseheide 1)	Wonen, RvR tbv Grotelseheide 1a
5.	Handelseweg ong. in Handel	Realisatie RvR kavel	Agrarisch	Wonen, RvR
6.	Heibloem 7, Milheeze	Verruiming van de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het kader van het Milheeze-Noord Plan. Twee-aan-eengebouwde woningen mogen vrijstaande woningen worden en de bouwvlakken vervallen waarmee verruiming ontstaat voor de situering van de woningen. Het aantal woningen blijft gelijk;	Wonen (tae)	Wonen (vrij)

7.	Wildeman 5, Milheeze	Verruiming van de bouwregels voor de bouw van een langgevelboerderij ipv een schuurwoning	Wonen	Wonen
----	----------------------	---	-------	-------

2. *De zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassingen in het bestemmingsplan waardoor de planregels nog beter zijn afgestemd op de Verordening ruimte van de provincie.*

Naar aanleiding van de zienswijze van onder andere RRP en de provincie is het bestemmingsplan op een paar onderdelen aangevuld dan wel gewijzigd. Het gaat met name om de planregels waar enige verbeteringen in zijn verwerkt. Het gaat dan met name om het goed vertalen van de externe veiligheidsregels omtrent de RRP-leiding aan de Dakworm, het opnemen van een inhoudsmaat voor de Ruimte voor Ruimte woning en het aanscherpen van de overige planregels.

Ook wordt naar aanleiding van een zienswijze het niet-agrarisch bedrijf aan de Dakworm specifiek bestemd.

Inhoudelijk blijven de plannen ongewijzigd. Voor de precieze wijzigingen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

3. *De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen.*

Als ambtshalve aanpassing wordt er een kleine aanpassing op de verbeelding en in de planregels voorgesteld. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

4. *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.

5. *Voor de Grotelseheide 1a in Bakel verkoopt de gemeente een Ruimte voor Ruimte titel, hetgeen inkomsten oplevert.*

De gemeente heeft zelf nog Ruimte voor Ruimte titels in eigendom die ingezet kunnen worden voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels. Voor het kavel aan de Grotelseheide 1a wordt ook een titel van de gemeente verkocht. Hiermee ontvangt de gemeente dus inkomsten op de verkoop van deze Ruimte voor Ruimte titel.

Kanttekeningen

1. *De zienswijze van de provincie heeft er toe geleid dat het plan Beeksedijk 10 in Gemert uit het bestemmingsplan wordt gehaald en op een later tijdstip aan de gemeenteraad wordt aangeboden.*

De provincie heeft in haar zienswijze aangegeven dat de ontwikkeling aan de Beeksedijk 10 in Gemert niet past binnen de regels van de Verordening Ruimte. Het bedrijf bewerkt champost van buiten de inrichting. Hierdoor wordt het een afvalverwerkingsbedrijf. Dit is in de Groen Blauwe Mantel niet toegestaan.

Deze zienswijze van de provincie is niet eerder in het proces kenbaar gemaakt (bij het vooroverleg). Vooralsnog zijn we bij het ontwerpbestemmingsplan in de veronderstelling geweest dat het plan in overeenstemming was met de Verordening Ruimte. De behandelend ambtenaar en betrokkenen zijn op dit moment in overleg met de provincie om te bekijken of de activiteiten wel of niet mogelijk zijn binnen de Verordening Ruimte. Gezien de tijd die daarmee gemoeid is, is de vaststelling van het plan op 21 april 2016 niet haalbaar.

Voorgesteld wordt dan ook dat dit plan uit het bestemmingsplan wordt gehaald en op een later tijdstip separaat aan de gemeenteraad wordt aangeboden met een gedegen, afgestemd antwoord op de zienswijze van de provincie. Waar de provincie ook mee kan instemmen.

Het college zal nog apart een besluit nemen over het aanbieden van dit plan aan de

gemeenteraad.

2. De provincie heeft een zienswijze ingediend op de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Dakworm.

Evenals bij hun vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven dat de locatie voor de twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Dakworm niet aanvaardbaar is. Er is geen sprake van 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en er is ook geen sprake van een 'bebouwingsconcentratie'.

Als antwoord op deze zienswijze wordt voorgesteld om de onderbouwing dat er wel sprake is van een bebouwingsconcentratie nader aan te vullen en aan te scherpen en hiermee het plan toch ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Het risico is hierbij is dat de provincie hun belang hierbij zo zwaarwegend vindt, dat de GS na de vaststelling van het bestemmingsplan een aanwijzingsbesluit neemt op dit onderdeel. Dit aanwijzingsbesluit leidt er toe dat het bestemmingsplan op dat onderdeel niet in werking treedt.

Eerder heeft de provincie dit ook al in Gemert-Bakel gedaan voor een Ruimte voor Ruimte woning die volgens de provincie niet in een bebouwingsconcentratie lag. De kans dat er een aanwijzingsbesluit wordt genomen is dus wel degelijk aanwezig.

Echter als het plan nu al wordt stopgezet, en dus niet ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, treedt het plan sowieso niet in werking. Het is dus zinvol om toch het plan wel te laten vaststellen en af te wachten wat Gedeputeerde Staten besluit over dit plan.

3. Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade:

Voor alle particulier geïnitieerde plannen wordt daarom een 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 die locaties waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

Op 29 maart 2016 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 21 april 2016 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. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
6. Zienswijzen
7. Verslag bijeenkomst raad d.d. 29 maart 2016

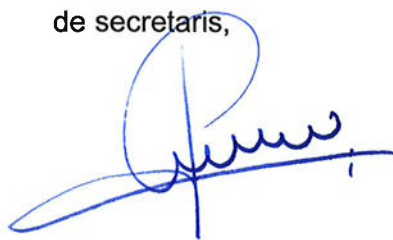
Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota voor de raad
2. Bijlage I: nota van zienswijze
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
4. Raadsbesluit
5. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
6. Zienswijzen
7. Verslag bijeenkomst raad d.d. 29 maart 2016

Gemert, 5 april 2016

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,



M.F.A. van Diessen

