

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 oktober 2016

Agendanummer:

Team: VT

Zaaknr: 11049-2016

Onderwerp: Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016"

Aan de raad

Inleiding

Met ingang van 11 juli 2016 heeft het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening juli 2016" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is een verzameling van zogeheten postzegelplannen. Vanwege de aankomende integrale herziening is het de wens geweest om nog vooraf één partiele herziening te doorlopen om hiermee de laatste ontwikkelingen te kunnen regelen. Dit bestemmingsplan maakt 17 ontwikkelingen mogelijk en voorziet in 1 herstelactie. 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 juli 2016" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied072016-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 6 oktober 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingplan)

Collegevergadering van 5 juli 2016 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 13 september 2016 (technisch beraad)

Collegevergadering van 20 september 2016 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 5 juli 2016 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 20 september 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 "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016" regelt 17 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied.*

In totaal zitten er 17 planontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om de plannen:

- 1 Broekstraat ong. in Gemert (Bouw RvR woning)
- 2 Den Hoek 31a in De Mortel (bestemmen plattelandswoning)
- 3 Diepertseweg 6 in Elsendorp (VAB ontwikkeling)
- 4 Diepertseweg 22 in Elsendorp (realisatie recreatief bedrijf)
- 5 Diepertseweg 23 in Gemert (VAB ontwikkeling)
- 6 Dr. de Quayweg 70 in De Mortel (realisatie agrarisch technisch hulpbedrijf)
- 7 Egelmeer 7-11 in Milheeze (verruimen regels woonkavels)
- 8 Grotelsbos in Bakel (bestemmen natuurpoort en recreatieve activiteiten)
- 9 Hazeldonklaan 40 in Gemert (bestemmen plattelandswoning)
- 10 Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel (bestemmen bestaande woningen)
- 11 Kreijtenberg 4, Milheeze (realisatie recreatief bedrijf)
- 12 Mathijseind 1 in Bakel (bestemmen voormalige bedrijfswoning/plattelandswoning)
- 13 Milschot 53 in De Mortel (VAB ontwikkeling)
- 14 Pandelaar 114 in Gemert (Bouw RvR woning)
- 15 Rooije Hoefsedijk 110 in Gemert (VAB ontwikkeling)
- 16 Scheiweg 75 in Gemert (bestemmen nevenactiviteiten agrarisch bedrijf)
- 17 Wijnboomlaan 12 in Gemert (bestemmen plattelandswoning)

2. *Het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016" regelt 1 herstelactie aan de Hanekamseweg 19 in De Mortel.*

Onlangs is uit een bezwaarprocedure voor de Hanekamseweg 19a een omissie in het bestemmingsplan geconstateerd. In het voorgaande bestemmingsplan stond dat een agrarisch bedrijf niet kon uitbreiden in bebouwing (binnen het bouwblok) als het bouwblok groter is dan 1,5 hectare. Dit is niet de bedoeling en ook niet in lijn met de Verordening Ruimte. Dit wordt hersteld zodat ook binnen bestaande bouwblokken die groter zijn dan 1,5 hectare gebouwd mag worden (onder de voorwaarden van een zorgvuldige veehouderij).

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*

Op het plan zijn wel diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het gaat hier

voornamelijk om aanscherpingen in de regels of het beter regelen van de uitvoering van bepaalde zaken middels voorwaardelijke bepalingen (Grotelsbos). Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

5. Het planonderdeel "Burgemeester van de Wildenberglaan" zal geen onderdeel meer zijn van het vast te stellen bestemmingsplan.

Aan de Burgemeester van de Wildenberglaan was een Ruimte voor Ruimte woning voorzien. Dit plan was onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Echter de initiatiefnemer kan niet tijdig in het bezit komen van een Ruimte voor Ruimtetitel, waardoor het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte. Om deze reden is de initiatiefnemer genoodzaakt het plan nog niet vast te laten stellen. Dit plan zal dus geen onderdeel meer zijn van het vast te stellen bestemmingsplan. Zodra de ruimte voor ruimte titel wel beschikbaar is zal bekeken worden of het plan alsnog vastgesteld kan worden.

Kanttekeningen

1. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Er zijn 5 zienswijzen ingediend op het plan. Het gaat om de locaties Dr. de Quayweg 70, Grotelsbos, Kreijtenberg 4, Hilakker en Mathijseind 1. Tevens heeft de provincie nog zienswijzen gegeven over de planregels.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele planregels aangepast. Ook op diverse onderdelen zijn de separate onderbouwingen aangevuld.

2. Voor het plan aan de Diepertseweg 22 wordt het onderzoek in het kader van bodem en flora en fauna pas bij de omgevingsvergunning uitgevoerd.

Voor het plan aan de Diepertseweg 22 dient nog nader onderzocht te worden of er belemmeringen zijn vanuit bodem en flora en fauna. De ontwikkelaar wil deze onderzoeken uitvoeren bij het aanvragen van de omgevingsvergunning omdat men dan pas zeker weet wat de plannen gaan worden. Op zich hoeft dit geen probleem te zijn als maar ten tijde van het bestemmingsplan wel zeker is dat deze onderzoeken er niet toe zullen leiden dat het plan geheel niet kan worden uitgevoerd. Bij het bestemmingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat het plan uitvoerbaar is. Niet vereist is dat dit met nadere onderzoeken gebeurt, maar het biedt wel zekerheid. Vooralsnog verwachten we op deze onderdelen geen belemmeringen.

Met de exploitant is expliciet afgesproken (wordt ook zo opgenomen in de exploitatieovereenkomst) dat dit voor eigen risico is.

3. Voor de plannen aan de Scheiweg dient nog wel een afwijkingsvergunning voor de goothoogte verleend te worden.

Voor het plan aan de Scheiweg 75 dient na de bestemmingsplanprocedure middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van dit bestemmingsplan. De goothoogte van het bedrijfsgebouw is op 1 punt hoger gepland dan het bestemmingsplan toelaat (ongeveer 8 meter in plaats van 4,5 meter). Om niet voor het gehele bestemmingsvlak een hogere goothoogte toe te laten, en ook niet exact de plaats van de nieuwe goot is te bepalen, is het niet mogelijk om dit direct in het bestemmingsplan vast te leggen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels voor de goothoogte. Beeldkwaliteit is één van de kaders waarop bepaald wordt of het mogelijk is. De huidige tekeningen zijn reeds beoordeeld en vanuit beeldkwaliteit goedgekeurd.

4. 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 die locaties waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

Op 13 september 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.

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

Ter inzage gelegde stukken

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

Gemert, 20 september 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,



M.F.A. van Diessen