

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 20 april 2017
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 1263-201

Onderwerp: Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017"

Aan de raad

Inleiding

Met ingang van 30 januari 2017 heeft het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is een verzameling van zogeheten postzegelplannen. In principe zouden deze ontwikkelingen verwerkt worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Echter gezien de noodzakelijke vertraging van de integrale herziening is ervoor gekozen om voor deze plannen, die al geheel uitgewerkt en besproken waren, toch in procedure te brengen.

Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen, kan nu het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. In te stemmen met het verzoek om voor de ruimtelijke ontwikkeling aan Paradijs 49 in Elsendorp, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017", af te wijken van de norm voor de achtergrondbelasting zoals gesteld in de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013, conform het ingediende verzoek.
6. 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 20 april 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingplan)

Collegevergadering van 24 januari 2017 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 21 maart 2017 (technisch beraad)

Collegevergadering van 4 april 2017 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 24 januari 2017 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 4 april 2017 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

1.1. De zienswijze die is ingediend, is tijdig en correct ingediend;

Zoals blijkt uit de nota van zienswijzen is de enige zienswijze die is ingediend, tijdig en correct ingediend. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

2.1. In de nota van zienswijze is aangegeven hoe de zienswijze beantwoord kan worden;

In de nota van zienswijze wordt voorgesteld hoe de ingediende zienswijze het beste beantwoord kan worden. Door instemming met deze antwoorden en vaststelling van de nota van zienswijzen, kan deze beantwoording verwerkt worden in het vastgestelde bestemmingsplan.

3.1. De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen

Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Het gaat hier voornamelijk om een exacte afstemming van het bestemmingsvlak aan de Daalhorst 38 op de feitelijke situatie. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

4.1. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017" regelt 7 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied.

In totaal zitten er 7 planontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om de plannen:

- 1 De Bleek ong. (naast nr. 16), De Mortel: Bouw van een Ruimte voor Ruimte woning
- 2 Boekelseweg 14, Gemert: vergroting bouwblok ten behoeve oprichting van een machineloods, kuilplaat en het aanbrengen van erfverharding voor het aanwezige aardappelteeltbedrijf.
- 3 Daalhorst 38, Gemert: herontwikkeling VAB-locatie ten behoeve van een filmproductiebedrijfje.
- 4 Egelmeer 26-28, Milheeze: In plaats van twee-onder-een kap woningen, twee vrijstaande woningen toestaan.
- 5 Paradijs 49, Elsendorp: Vergroting bouwblok ten behoeve rundveetak en beëindiging varkenshouderij.
- 6 Zand 1, Bakel: herontwikkeling VAB-locatie ten behoeve van het reeds gevestigde bouwbedrijf.
- 7 Zand 9, Bakel: boerderijsplitsing met verruiming oppervlakte bijgebouwen¹.

¹ Per woning is o.b.v. het geldende bestemmingsplan max. 100m² aan bijgebouwen toegestaan. De initiatiefnemer wil echter één bestaand bijgebouw van 144m² behouden.

4.2. Het bestemmingsplan partiële herziening "Buitengebied Gemert-Bakel, januari 2017" regelt 1 herstelactie aan de Kruisberglaan 17 in De Rips.

In het kader van het Reconstructiebeleid zijn in het verleden tussen gemeente Gemert-Bakel en familie Van der Heijden afspraken gemaakt over de verplaatsing en sanering van enkele locaties van hun varkenshouderij. Daarvan maakten de locaties Klotterpeellaan 2a en Kruisberglaan 17 deel uit. Op beide locaties zijn de veehouderijen inmiddels verdwenen en zijn deze herbestemd tot Wonen.

Specifiek met betrekking tot de locatie Kruisberglaan 17 is nog aan de orde de status van de oorspronkelijke bedrijfswoning. In de huidige planologische situatie is op deze locatie één woning toegestaan. Dit zouden er twee moeten zijn, in het kader van de gemaakte afspraken met de gemeente Gemert-Bakel over de bedrijfsverplaatsing en de door het College van B&W gedane toezeggingen hierover.

Deze toezegging is nog niet eerder in het bestemmingsplan verwerkt. Dit wordt nu hersteld.

4.3. De deelplannen zijn niet in strijd met beleid en regelgeving

Uit de onderbouwingen van alle deelplannen in het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

4.4. Er is slechts één zienswijze ingediend, door de provincie Noord-Brabant

Alleen de provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Er zijn diverse opmerkingen gemaakt over de planregels. Deze opmerkingen hebben zij ook al gemaakt bij het voorontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2016", waardoor ze deze opmerkingen nu ook weer maken. De planregels worden waar nodig aangepast op de gemaakte opmerkingen.

Ook heeft de provincie nog drie opmerkingen gemaakt over de deelplannen. Het gaat over de Paradijs 49, De Bleek 16 en Kruisberglaan 17. Hierop is inhoudelijk gereageerd en waar nodig worden de plannen aangevuld. Zie voor het gedetailleerde antwoord de nota van zienswijzen.

4.5. De gemeenteraad is bevoegd gezag

Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

5.1. De "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" biedt de mogelijkheid om met een nadere motivatie af te wijken van de gemeentelijke geurnormen voor de achtergrondbelasting.

Tegelijk met de gemeentelijke geurverordening heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn toetswaarden opgenomen, die door de gemeente gehanteerd worden bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (achtergrondbelasting).

Er is een berekening opgenomen bij het plan van de achtergrondbelasting in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie worden geen dieren meer gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. In beginsel is er ter plaatse van de locaties Paradijs 57 en Paradijs 60 geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om alleen mee te werken aan een ruimtelijk initiatief indien de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed'.

De gemeentelijke geurbeleidsregel biedt echter de mogelijkheid om hiervan gemotiveerd af te wijken en ook een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan, waarbij de achtergrondbelasting

'onvoldoende' scoort. In de ruimtelijke onderbouwing en het verzoek om af te wijken van de geurnormen is uitgebreid gemotiveerd dat afwijken van de geurnormen gerechtvaardigd is.

5.2. De varkenstak wordt aan de Paradijs 49 geheel beëindigd;

De initiatiefnemer wil zijn bedrijf aan het Paradijs 49 in Elsendorp verder ontwikkelen en vernieuwen. Hij wil de melkveetak nog enigszins uitbreiden om op die manier een toekomstbestendig bedrijf te creëren. De huidige jongveestal dient hiervoor vergroot te worden.

Naast uitbreiding van de jongveestal wil de initiatiefnemer de varkenstak beëindigen en in deze stal tijdelijk overig rundvee houden. Hierdoor is het mogelijk om de stal nog enige jaren te gebruiken. In de toekomst (na vergroting van de jongveestal, tweede deel van de planperiode van het bestemmingsplan) wil initiatiefnemer de varkensstal slopen c.q. ombouwen naar een veldschuur/werktuigenberging.

Er is sprake van een significante verbetering van de situatie ter plaatse, aangezien gestopt wordt met de varkens op de locatie. In de plaats daarvan wordt in de nieuwe situatie overig rundvee gehouden, een diercategorie zonder geuremissie.

5.3. De achtergrondbelasting neemt af op de overbelaste locaties;

Er is een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting in de huidige situatie en in de nieuwe situatie. Ter plaatse van Paradijs 57 en Paradijs 60 neemt de geurbelasting licht af. Bij Paradijs 57 gaat de belasting van 37,1 OUE/m³ naar 35,8 OUE/m³. Bij Paradijs 60 gaat de geurbelasting van 37,9 naar 36,8 OUE/m³. De ontwikkeling aan Paradijs 49 levert een maximale bijdrage aan de afname. In de nieuwe situatie is er immers geen eigen bijdrage meer. Uit deze berekening blijkt duidelijk dat de bijdrage van het bedrijf aan Paradijs 49 op de huidige achtergrondbelasting zeer beperkt is.

5.4. De beëindiging van de varkenstak aan de Paradijs 49 is de maximale bijdrage die de initiatiefnemer op de overbelaste situatie kan leveren

Voor de Paradijs 49 in Elsendorp is er sprake van een overbelaste situatie op twee locaties (Paradijs 57 en 60). Echter het is voor deze ondernemer niet mogelijk nog meer bijdrage te leveren aan het verbeteren van de situatie aangezien er volledig met de varkenstak wordt gestopt en men overgaat op rundvee (met een vaste afstand en geen geuremissiefactoren). Er is hier sprake van een landbouwontwikkelingsgebied en is een overbelaste situatie niet onvoorstelbaar. Door mee te werken aan het plan verbetert de situatie op de twee locaties in ieder geval wel.

6.1. Als de provincie eerder dan de uiterlijke 6 weken heeft besloten over het plan, kan de beroepstermijn eerder starten;

De provincie heeft na de vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk 6 weken de tijd om een besluit te nemen over een eventuele reactieve aanwijzing. Mocht Gedeputeerde Staten eerder een besluit nemen, dan is het mogelijk om de beroepstermijn voor het bestemmingsplan eerder te starten. Dit is mogelijk als de gemeenteraad hier expliciet via het raadsbesluit om verzoekt. Dan zal GS kunnen besluiten om in te stemmen met eerdere publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekeningen

4.1. De provincie stemt nog steeds niet in met het deelplan "Kruisberglaan 17 in De Rips";

De heer E. van der Heijden heeft zijn agrarisch bedrijf vanaf 2008 verplaatst naar Jodenpeeldreef 1a in De Rips. Daarna is het verzoek gedaan om toestemming te verlenen voor het behouden van de tweede woning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips. De heer Van der Heijden had op deze locatie een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van de oude woning (bouwvergunning uit 2000). Hoewel dit wel een voorwaarde was in de bouwvergunning voor de nieuwe woning, was de oude woning nog niet gesloopt.

Op 24 juni 2008 is door B&W besloten om, op grond van gemeentelijk beleid, toestemming

te verlenen voor het behouden van de tweede woning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips.

De heer van der Heijden is van mening dat door alleen het niet verplichten tot sloop van de woning, niet voldaan is aan de gemaakte afspraken. Hij is van mening dat de gemeente de woning alsnog positief dient te bestemmen. Hij geeft dit aan in zijn verzoek van 15 april 2015. Hierin geeft hij ook een mogelijkheid tot het positief bestemmen aan op basis van de Verordening Ruimte (2 lid 3 sub b: bestaand recht omdat handhavend optreden niet meer mogelijk is).

De provincie acht dit plan in strijd met de Verordening Ruimte omdat hier niet gesproken kan worden van een bestaand recht waar niet meer handhavend tegen kan worden opgetreden. Na overleg met de portefeuillehouder is er in juli 2016 voor gekozen om dit plan nog niet verder in procedure te brengen, maar eerst in overleg te treden met de provincie.

Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden met de Gedeputeerde. Aan gedeputeerde Van Merrienboer is gevraagd om nogmaals de situatie te beoordelen. Het is ongewenst om de tweede woning onder het overgangsrecht te laten bestaan. Dit zal leiden tot het verval van de bestaande woning en een ruimtelijk ongewenste situatie. Ook vinden wij dat met het besluit uit 2008 dat de woning niet gesloopt hoeft te worden, zonder deze te legaliseren in het bestemmingsplan, onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de heer Van der Heijden.

In een gesprek met de gedeputeerde is aangegeven dat de provincie geen medewerking zal verlenen aan het plan. Echter omwille van de belangen van de eigenaar is ervoor gekozen de procedure toch voort te zetten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

De provincie heeft een zienswijze op dit onderdeel ingediend en geeft nog steeds aan dat hier geen sprake is van een 'bestaand recht' en dat er op geen andere wijze de mogelijkheid is om een woning te bestemmen op deze locatie. Wederom vraagt de provincie om het bestemmingsplan op dit onderdeel niet vast te stellen.

Ook bij de beantwoording van de zienswijze wordt aangegeven dat wij hier wel sprake achten van een 'bestaand recht' omdat handhaven niet meer opportuun is en dat het collegebesluit van 2008 uitgevoerd moet worden middels deze bestemmingsplanherziening.

De kans is aanwezig dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft en zal het plan (op dit onderdeel) niet in werking treden. Na overleg met de aanvrager is ervoor gekozen toch het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Hierdoor ontstaat er na de besluitvorming de mogelijkheid in beroep te gaan indien de provincie een aanwijzing geeft.

Vervallen "oude" regelgeving

Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" voor alleen die locaties waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

Op 21 maart 2017 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. Zienswijze
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Verslag technisch beraad

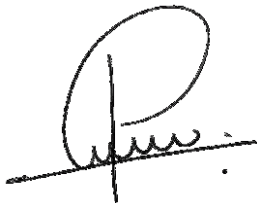
Ter inzage gelegde stukken

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

Gemert, 4 april 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



ing. M.S. van Veen