

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 maart 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 2731-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018"

Aan de raad

Inleiding

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" vastgesteld. Ondertussen zijn er weer diverse ontwikkelingen uitgewerkt. Voor deze ontwikkelingen is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Van 3 december tot en met 14 januari 2019 heeft het plan ter inzage gelegd. Er zijn enkele zienswijzen ingediend. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Paashoefsedijk 32-34 in Gemert**;

1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Deel 70 in Gemert**;

1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Den Heikop ong. in Elsendorp**;

1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips**;

1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Oudestraat 6-8 in Bakel**;

1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Bakelsebrug 6 in Bakel**;

1g. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Nuijeneind 18 in**

Bakel;

1h. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Kaweide 8 in Milheeze**;

1i. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Schutboomsestraat ong. in Milheeze**;

1j. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Schutsboom ong. in Milheeze**;

1k. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Landgoed Nieuwenhuys aan de Milschot in De Mortel**;

1l. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de herstellwijziging **Milschot 43 in De Mortel**;

2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;

4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied, herziening december 2018" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispoint 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage 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;

6. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01 voor de ontwikkellocatie **Kaweide 8 in Milheeze** tevens kenmerken als herstelbesluit ex. artikel 6:19 Awb in het kader van de integrale herziening "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 20 februari 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsinformatienota "bestemmingsplan partiële herziening Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018"
- Het technisch beraad van 11 februari 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 20 november 2018 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 26 februari 2019 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan worden er elf ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt. Tevens wordt de verbeelding op één locatie hersteld.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Het gaat om ontwikkelingen op basis van het bestaande beleid.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018" regelt 11 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied;

In totaal zitten er 11 planontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om de plannen:

1. Paashoefsedijk 32-34 in Gemert

Het realiseren van één ruimte voor ruimtekaavel ten behoeve van één woning ten westen van Paashoefsedijk 32-34 in Gemert. Hiervoor wordt een ruimte voor ruimte titel gekocht.

2. Deel 70 in Gemert

Het legaliseren van een in aanbouw zijnde paardenstal en paardenbak door middel van het vergroten van het bestemmingsvlak.

3. Den Heikop ong. in Elsendorp

Het realiseren van twee ruimte voor ruimtekaavels ten behoeve van twee woningen ten zuiden van Den Heikop 6 en een reeds gerealiseerd bouwkaavel in Elsendorp. Hiervoor worden een ruimte voor ruimte titels gekocht.

4. Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips

Het bestemmen van een plattelandswoning.

5. Oudestraat 6-8 in Bakel

Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het realiseren van twee ruimte voor ruimtekaavels ten behoeve van twee woningen.

6. Bakelsebrug 6 in Bakel

Boerderijsplitsing

7. Nuijeneind 18 in Bakel

Beëindiging van het agrarisch bedrijf en boerderijsplitsing

8. Kaweide 8 in Milheeze

Het afsplitsen van de aanwezige boerderij van het agrarisch bedrijf ter plaatse en een woonbestemming hieraan toekennen.

9. Schutboomsestraat ong. in Milheeze

Het realiseren van één ruimte voor ruimtekaft ten behoeve van één woning. Hiervoor wordt een ruimte voor ruimtekaft gekocht.

10. Schutboom ong. in Milheeze

Het realiseren van één ruimte voor ruimtekaft ten behoeve van één woning. Hiervoor wordt een ruimte voor ruimtekaft gekocht.

11. Landgoed Nieuwenhuys, Milschot ong. in De Mortel

Het splitsen van drie landhuizen in twee wooneenheden per landhuis.

Als het bestemmingsplan voor deze ontwikkelingen wordt vastgesteld, is het mogelijk om op basis van dit bestemmingsplan de nodige vergunningen aan te vragen of het perceel als zodanig te gebruiken.

1.2. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018” regelt 1 herstellwijziging aan de Milschot in De Mortel;

Gebleken is dat, na de vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, er een fout zit in de verbeelding voor de agrarische bedrijfslocatie aan de Milschot 43 in De Mortel. In 2011 heeft een herziening plaatsgevonden om dit bestemmingsvlak aan te passen naar aanleiding van een stedenbouwkundig plan voor de herbouw van de bedrijfswoning. Deze herziening uit 2011 is echter abusievelijk niet verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2017. Herstel hiervan, kan alleen via een nieuwe procedure tot herziening van het bestemmingsplan. Deze herstellwijziging wordt daarom verwerkt in deze partiele herziening.

1.4. Alle Ruimte voor Ruimte titels zijn aanwezig.

De provincie heeft in haar zienswijze kenbaar gemaakt dat nog niet alle RvR titels aanwezig waren bij het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn alle RvR titels beschikbaar. Daarmee wordt voor alle plannen derhalve voldaan aan de RvR regeling bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1.. De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen;

Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Het gaat hier voornamelijk om enkele aanpassingen in de planregels, aanduidingen zijn niet correct benoemd of verwijzingen zijn onjuist. Ook is gebleken dat bij sommige ontwikkelingen de verbeelding niet correct is of niet aansluit bij hetgeen beoogd is. Ook zijn er voor enkele ontwikkelingen onderzoeken uitgevoerd die bij de vaststelling van het plan bij het plan gevoegd zullen worden.

Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

5.1. Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden;

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit beslispunt eerder worden gepubliceerd.

6.1. Bij de wijziging van het plangebied aan de Kaweide 8a in Milheeze wordt direct een bezwaar van de provincie op de integrale herziening, weggenomen.

De provincie heeft beroep ingesteld tegen deze locatie bij de integrale herziening “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Dit vanwege een kleine vergroting van het bestemmingsvlak om daar bestaande bebouwing binnen te leggen. Met deze planontwikkeling heeft de initiatiefnemer er direct voor gekozen om het bestemmingsvlak van vorm te veranderen zonder het vlak te vergroten om hiermee tegemoet te komen aan het beroep van de provincie. Het besluit om het bestemmingsplan voor dit deelplan op deze wijze te wijzigen,

kan dit besluit ook direct gezien worden als een herstelbesluit voor de beroepszaak tegen het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Dit onderdeel van het beroep is dan direct aan tegemoet gekomen.

Kanttekeningen

1.1. De provincie heeft een zienswijze ingediend;

De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan. Het gaat, samengevat, om het volgende:

- Niet alle Ruimte voor Ruimte titels zijn aanwezig bij het ontwerpbestemmingsplan. Voordat dit plan aan de gemeenteraad is aangeboden zijn alle Ruimte voor Ruimte titels beschikbaar. Met de provincie is hierover vooraf overleg.

- Bij het deelplan Deel 70 in Gemert kan men niet instemmen met het opnemen van de paardenwei als zijnde kwaliteitsverbetering

We zijn er van overtuigd dat het plan voldoende kwaliteitsverbetering realiseert in verhouding met het plan (realisatie paardenstalletje en rijbak). De berekening is hierop aangepast.

- Vereiste kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing dient via de planregels te worden gewaarborgd

De nodige bijlagen worden gekoppeld aan de planregels.

- De mantelzorgregeling staat nog in het plan

Deze regeling wordt verwijderd uit het plan naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de Nota van Zienswijze is de hele zienswijze met de reactie daarop, terug te lezen.

1.2. Er zijn zienswijzen ingediend door de buurtbewoners tegen het plan aan de Paashoefsedijk ong. in Gemert;

Enkele buurtbewoners nabij de locatie van het deelplan Paashoefsedijk 32-34 (ong.) in Gemert, hebben zienswijzen ingediend. De zorg wordt uitgesproken of het gebied wel geschikt is voor nog een extra woning. Gevreesd wordt dat het plan nadelig is voor de infrastructuur, nutsvoorzieningen en het landschap. Ook vraagt men zich af of het plan wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zoals algemeen beleid in de Structuurvisie+, geluidsnormen en Flora en Fauna. Na een aanpassing in het akoestisch onderzoek, denken we dat het plan in stand kan blijven en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In de Nota van Zienswijze is de hele zienswijze met de reactie daarop, terug te lezen.

1.3. Er zijn zienswijzen ingediend door de buurtbewoners tegen het plan voor het Landgoed Nieuwenhuys;

Ook de buurtbewoners van het Landgoed Nieuwenhuys hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend (en één bewoner ook afzonderlijk). Zij hebben tevens hun zorgen uitgesproken bij een overleg met de betrokken ambtenaar.

De zorgen zitten vooral in de uitvoering van het gehele landgoed. Er is geen vertrouwen in de initiatiefnemer dat hij het gehele landgoed zal uitvoeren. Daarop is aangegeven dat er voldoende waarborgen voor de gemeente zijn om de uitvoering op te leggen indien de initiatiefnemer dit niet doet. Ook wordt gevreesd voor meer 'druk' op de omgeving met drie extra gezinnen in de straat. De verkeersveiligheid is ook een belangrijk onderdeel van de zienswijze. Men geeft aan, maar ook nu al zonder extra wooneenheden, de verkeersveiligheid aan de Milschot niet voldoende te vinden.

Hierover is overleg geweest met onze verkeerskundige. Op dit moment voldoet de weg aan de gestelde normen en verkeersveiligheid. Er is geen aanleiding om nu maatregelen te nemen. En ook niet als er drie extra gezinnen komen te wonen.

Ook hier is nader gemotiveerd dat het plan geen wijziging behoeft aan de hand van de zienswijzen.

In de Nota van Zienswijze is de hele zienswijze met de reactie daarop, terug te lezen.

1.4. Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

Vervallen “oude” regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied 2017 ten behoeve van de plangebieden van de diverse deelplannen.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);

Gemert, 26 februari 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Handtekening

Handtekening