

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 17 februari 2022
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 97323-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2021" voor de locatie Hollevoort 1 in Bakel

Aan de raad

Inleiding

In het afgelopen jaar zijn er middels de herziening 'Gemert-Bakel buitengebied, januari 2021' 4 plannen in het buitengebied in procedure gebracht. De vaststelling van dit bestemmingsplan is eerder besproken in de raadsvergadering van 7 oktober 2021. In de vergadering is besloten de locatie Hollevoort 1 in Bakel uit de beraadslaging te halen. Het plan wordt nu opnieuw aangeboden met een aanvullende toelichting.

Beslispunten

- 1 Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied012021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II voor de ontwikkellocatie Hollevoort 1 in Bakel;
2. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
4. 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.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 15 september 2021
Raadsvergadering d.d. 7 oktober 2021
Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 26 januari 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Technisch beraad d.d. 7 september 2021

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt de ontwikkeling Hollevoort 1 in Bakel mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan en de nieuwe planontwikkelingen voorzien niet in nieuw beleid in het kader van duurzaamheid.

Argumenten

1.1 Er wordt nader in gegaan op de gestelde vragen van de gemeenteraad.

In de raadsvergadering zijn vele (technische) vragen gesteld over de locatie. Hierbij een reactie op de belangrijkste punten:

1. Door verschillende partijen in de gemeenteraad is aangegeven dat de afwijking niet voldoende gemotiveerd is.

In bijlage 1 is deze motivering nader uitgewerkt.

2. Door verschillende partijen is aangegeven dat er een aanvullende dialoog gevoerd moet te worden om de verhoudingen in het buurtschap Hollevoort te verbeteren:
Gezien de reacties in de gemeenteraad is er een onafhankelijke mediator aangesteld om de dialoog tussen initiatiefnemer en bezwaarmakers op de starten. Vanaf november 2021 is gestart met het zoeken naar een geschikte mediator. Vanuit de bezwaarmaker is aangegeven dat enkel op vrijdagen een gesprek gepland kon worden. Mede door vakanties en de drukte in de agenda's kon de afspraak niet eerder gepland worden dan 21 januari 2022.

De initiatiefnemer is er altijd vanuit gegaan dat het plan na mediation weer zou kunnen worden besproken in de vergadering van december 2021. Ze willen graag op korte termijn duidelijkheid over het plan. Door het opstarten van de dialoog was december niet meer haalbaar. Er is toen met de initiatiefnemer afgesproken dat het plan in ieder geval in februari 2022 in de raad zal worden besproken. De afspraak staat gepland en gaat door. Alle partijen zijn ervan op de hoogte dat het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt op het bestemmingsplan. Als er overeenstemming komt met kleine aanpassingen zullen deze alsnog voor de commissievergadering worden aangevuld. Voor eventuele grotere aanpassing zal het bestemmingsplantraject opnieuw moeten worden opgestart. Het verslag van de dialoog zal tevens voor de commissievergadering worden toegevoegd aan de stukken.

3. Door verschillende partijen in de gemeenteraad is de vraag gesteld of het college van burgemeester en wethouders wel bevoegd om af te wijken van de kaders van het VAB-beleid;

Het plan past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Hierdoor is het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd om een besluit te nemen. Vandaar dat het aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In de gemeenteraad is op 5 februari 2015 het volgende besloten:

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2 : tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.*
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting.

Het VAB-beleid is als vastgesteld document opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied

2017'. Het college van burgemeester en wethouders is door beslispunt 2 van mening dat er bewegingsruimte mogelijk is om af te wijken van de bestaande maatvoering. In het geval van Hollevoort 1 is in dit specifieke geval ervoor gekozen om maatwerk toe te passen. Aangezien het plan niet past binnen de wijzigingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan opgestart. De gemeenteraad is bevoegd orgaan om definitief een besluit te nemen over de herziening.

4. Er is de vraag gesteld of het juridisch gezien mogelijk is om medewerking te verlenen om het plan omdat de afstand van de brouwerij en de BIO-woning de ruimtelijke onderbouwing staat hierover het volgende:
In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied". Het voorliggende initiatief betreft een bierbrouwerij. Vanwege de uitkomsten van de bij deze toelichting behorende onderzoeksrapporten akoestiek (bijlage 2) en geur (bijlage 3) kan gesteld worden dat de afstanden van 300 meter voor geur en 100 meter voor geluid niet representatief zijn voor het initiatief. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de ontwikkeling gezien kan worden als milieucategorie 2. Daarnaast is met een rapport aangetoond dat de BIO-woning kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit de gemeenteraad zijn aanvullende vragen gesteld over het geluidsrapport. Deze vragen zijn middels de toezeggingen beantwoord (zie bijlage 5).
5. In de gemeenteraad is een discussie ontstaan hoeveel het voorliggende plan afwijkt van de beleidskaders.
Middels de toezeggingen is nader uitgewerkt welke sporen er in het VAB-beleid zijn opgenomen en wat de afwijken zijn (zie bijlage 5).
6. Voor de raadsvergadering zijn op verzoek van de gemeenteraad aanvullende berekeningen overleg met zowel de geluidsbelastingen van de inrichting en de dorsmachine.
De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de dorsmachine bij gebruik buiten de inrichting te plaatsen. Hierdoor wordt het gezien als landbouwvoertuig welke niet als belasting hoeft te worden meegerekend bij de geluidsbeoordeling voor een goed woon- en leefklimaat. De gemeenteraad heeft gevraagd om alle belastingen door te rekenen op de dichtstbijzijnde woning. Hier zijn berekeningen voor aangeleverd (zie bijlage 5). Conclusie van de rapport is toegelicht in de memo van toezeggingen (bijlage 5). De conclusie geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het plan. Uitgangspunt van de geluidsonderzoeken is altijd geweest dat de dorsmachine buiten de inrichting valt en dus niet hoeft te worden meegerekend met de geluidsbelasting op de woningen.
7. Er is geen ruimtelijke koppeling tussen het initiatief in het centrum (Fuse) en de voorliggende ontwikkeling
De initiatiefnemer is ook bezig met het ontwikkelingen van de locatie Fuse in Bakel. In de commissie- en raadsvergadering is verschillende keren een koppeling gelegd tussen deze twee initiatieven. Het voorliggend plan dient beoordeeld te worden op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer het plan hieraan voldoet dient de gemeente mee te werken aan het plan.

1.2. De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Ter voorbereiding is een technisch beraad geweest op 7 september 2021. Daarnaast zijn alle raadsvragen beantwoord.

1.3 Conform de raadsvergadering van 7 oktober 2021 zal het plan Hollevoort 1 in Bakel afzonderlijk van de andere ontwikkelingen verder behandeld worden.

Op verzoek van de gemeenteraad wordt aanvullende informatie verstrekt en is het plan uit de beraadslaging van 7 oktober 2021 gehaald. Het plan zal afzonderlijk behandeld worden.

2.1. Er zijn zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021" heeft vanaf 18 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen (vanuit 3 locaties) ingediend bij het ontwerpbestemmingsplan. Omdat wij ons ambtelijk gedeeltelijk in de zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 5: Bijlage I Nota van zienswijzen.

3.1. De zienswijze leidt tot wijzigingen;

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het plan:

1. Ondergeschikte horeca en detailhandel worden specifiek gespecificeerd in het bestemmingsplan;
2. De plankaart wordt aangepast;
3. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
4. De capaciteit van de brouwerij wordt specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor de volledige zienswijzen en de reacties hierop wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

4.1. 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 bestemmingsplan 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.

5.1. Geen exploitatieplan nodig;

Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Kanttekeningen

1.1. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven:

De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan. Echter wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Mogelijk kunnen de voorgestelde wijzigingen niet op alle punten op instemming van de provincie rekenen, waardoor de provincie zich genoodzaakt kan zien om een reactieve aanwijzing op het plan te geven. Aangezien het in dit geval gaat om relatief kleine wijzigingen welke de concretisering van het plan ten goede komt, is de verwachting dat de provincie niet meer zal reageren op het plan.

1.2. Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.3. 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. Naar verwachting vallen eventuele schades echter ruimschoots binnen het 'normaal maatschappelijk risico' van 2 - 5%. In artikel 6.2, eerste lid Wro is vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de verzoeker. Hierdoor valt geen daadwerkelijke uit te keren planschade te verwachten.

Vervallen "oude" regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied 2017 ten behoeve van het plangebied

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 het Gemeentebled;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

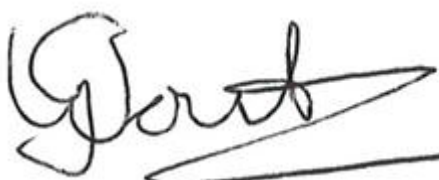
Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage gelegen
2. Zienswijzen
3. Bijlage I: Nota van Zienswijzen
4. Toelichting uniek concept
5. Memo toezeggingen
Aanvullende geluidsberekeningen
6. Overzicht beantwoording raadvragen
7. Verslag dialoog (wordt toegevoegd aan de stukken na het gesprek van 21 januari 2022)

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit
2. Bijlage I: Nota van Zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijze)
3. Bijlage II: Nota Ambtshalve wijzigingen
4. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage gelegen

Gemert, 12 januari 2022



G. Wouters



ing. M.S. van Veen