gemeente Gemert-Bakel

# Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 juni 2022
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 35474-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, december 2021"

---

## Aan de raad

### Inleiding

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” vastgesteld. Ondertussen zijn er zeven ontwikkelingen uitgewerkt en is geconstateerd dat het bestemmingsplan op één punt hersteld dient te worden. Voor deze ontwikkelingen en herstelwijziging is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Van 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 heeft het plan ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijze ingediend.
De vaststelling van dit bestemmingsplan is vervolgens besproken in de raadsvergadering van 12 mei 2022. In die vergadering is besloten de locaties De Wind 7 in Gemert en Kattevlaas 4 in Milheeze uit de beraadslaging te halen. Voor het overige is het bestemmingsplan vastgesteld. Het plan wordt nu opnieuw aangeboden met aangepaste verbeeldingen voor beide genoemde locaties.

### Beslispunten

1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie De Wind 7 in Gemert;
1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II voor de ontwikkellocatie Kattevlaas 4 in Milheeze.

2. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;

3. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;

4. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021” aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen;

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. 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. 1 juni 2022

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

Technisch beraad d.d. 12 april 2022

**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 worden alsnog de ontwikkelingen aan De Wind 7 in Gemert en Kattevlaas 4 in Milheeze in het buitengebied mogelijk gemaakt.

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

**Argumenten**
*1.1 Er worden met dit plan zeven ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij over twee ontwikkelingen nog het besluit tot vaststelling is te nemen;*
Het besluit tot vaststelling is nog te nemen voor de volgende twee ontwikkelingen:

- **De Wind 7 in Gemert;**
    - beëindiging van de varkenshouderijtak inclusief sloop van de aanwezige stallen, voorzetting van de akkerbouwtak en de bouw van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen op het vrijkomende deel van het agrarische bedrijfsperceel;
- **Kattevlaas 4 in Milheeze;**
    - uitoefening van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf, in een nieuw bij het agrarisch bedrijf op te richten gebouw;

*1.2 De gemeenteraad is bevoegd gezag:*
De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

*1.3 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. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de

commissie Ruimte en Mobiliteit.

*3 Er zijn zienswijzen ingediend;*
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 201” heeft vanaf 30 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend bij het ontwerpbestemmingsplan. Na ambtelijke beoordeling daarvan wordt voorgesteld om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 4: Bijlage I Nota van zienswijzen. De aanpassingen met betrekking tot de locaties, waarover het besluit tot vaststelling nog is te nemen, betreffen:

- toevoeging van de bewijstukken voor de ruimte voor ruimtetitels voor de locatie De Wind 7.

De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 5: Bijlage I Nota van zienswijzen.

*4. Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk;*
Voor de locatie De Wind 7 in Gemert is gebleken dat de bouwvlakken op de verbeelding kleiner zijn ingetekend dan beoogd. De bouw van ruimte voor ruimtewoningen, met een doorgaans gemiddeld grotere oppervlakte en inhoud, is binnen deze bouwvlakken niet of nauwelijks mogelijk. Op de verbeelding worden voor de ruimte voor ruimtewoningen grotere bouwvlakken ingetekend.
Voor de locatie Kattevlaas 4 in Milheeze is gebleken dat het inpassen van het gewenste programma binnen het vlak voor de positie van het zorggebouw niet mogelijk is. Een vergroting en verschuiving van dit vlak is noodzakelijk. Op de verbeelding wordt voor het zorggebouw een vergroot en verschoven vlak voor de positie van het zorggebouw ingetekend.
Voor de locatie Kattevlaas 4 is het landschappelijk inpassingsplan gewijzigd, omdat een groter gedeelte van het agrarische bouwperceel voor de zorgactiviteit gebruikt gaat worden. In de toelichting bij het bestemmingsplan, in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Kattevlaas 4 en in de bijlagen wordt de juiste versie van het landschappelijk inpassingsplan verwerkt.
Voor een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 5: Bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen.

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

**Kanttekeningen**
*1. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven:*
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan en van een andere zienswijze 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.

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

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan, door beroep in te stellen bij de Raad van State.

*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 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 het Gemeenteblad;
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. Raadsbesluit
4. Bijlage I: Nota van Zienswijzen
5. Bijlage II: Nota Ambtshalve wijzigingen

**Ter inzage gelegde stukken**
1. Raadsbesluit
2. Bijlage I: Nota van Zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijze)
3. Bijlage II: Nota Ambtshalve wijzigingen
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
5. Verslag technisch beraad

Gemert, 24 mei 2022

het college van burgemeester en wethouders,

[ Ondertekenaar 1.Functie ],

[ Signer 1.Signature ]

[ Signer 1.Initials ] [ Signer 1.Complete surname ]

[ Ondertekenaar 2.Functie ],

[ Signer 2.Signature ]

[ Signer 2.Initials ] [ Signer 2.Complete surname ]