

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 2 maart 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 87585-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, juni 2022"

Aan de raad

Inleiding

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" vastgesteld. Ondertussen zijn er zes 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 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 heeft het plan ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijze ingediend. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Broomhorstsedijk 65 en 65a in De Mortel;
 - 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de ontwikkellocatie Groenendaal ong. in Gemert;
 - 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Kromstraat 5 in Gemert;
 - 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Fuik 25-27 en 33 in Handel;
 - 1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie Kaak 1 en 3-5 in Milheeze;
 - 1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie Tereyken 10 en 22 en Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel;
 - 1g. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de herstelwijziging Pandelaar 95 en 95a in Gemert.
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;

- | |
|---|
| <p>4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" 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;</p> <p>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.</p> <p>6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.</p> |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 15 februari 2023

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Technisch beraad d.d. 31 januari 2023

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 er zes ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk gemaakt. Tevens worden de regels en verbeelding op één onderdeel hersteld.

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 zes ontwikkelingen mogelijk gemaakt;

Deze partiële herziening is opgesteld ten behoeve van de volgende zes ontwikkelingen:

- **Breemhorstsedijk 65 en 65a in De Mortel:**
 - uitwisselen van de (bedrijfs)woningen bij het ruitersportcentrum (agrarisch verwant bedrijf) en het recreatiebedrijf en daarmee samenhangend het aanpassen van de scheiding tussen het ruitersportcentrum en het recreatiebedrijf, alsmede het binnen de bedrijfsbestemming brengen van langeercirkel, stapmolens en buitenrijbak bij het ruitersportcentrum en het binnen de bedrijfsbestemming regelen van de daarbij aanwezig groepsaccommodatie;

- **Groenendaal ong. in Gemert:**
 - ontwikkelen van één ruimte voor ruimtewoning, met handhaving en inpassing van een bestaande, in agrarisch gebruik zijnde schuur;
- **Kromstraat 5 in Gemert:**
 - ontwikkelen van één ruimte voor ruimtewoning, met handhaving en inpassing van een bestaande opslagloods;
- **Fuik 25-27 en 33 in Handel:**
 - herbestemmen van een agrarisch bedrijfsperceel voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf met daarbij een bedrijfswoning (Fuik 25 en 27) en voor woondoeleinden in de vorm van een burgerwoning (Fuik 33);
- **Kaak 1 en 3-5 in Milheeze:**
 - herbestemmen van een voormalig pluimveeproefbedrijf, ten behoeve van:
Kaak 1: het gebruik als burgerwoning gecombineerd met jongerenopvang, in een groene, natuurlijke omgeving, met natuurontwikkeling/landschappelijke inpassing rondom;
Kaak 3-5: het gebruik voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf (veetransportbedrijf) met kantoor en plattelandswoning, met natuurontwikkeling/landschappelijke inpassing rondom;
- **Tereyken 10 en 22 en Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel:**
 - beëindigen van de (intensieve) veehouderij op de locatie Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel in combinatie met de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Tereyken 22 en regeling van een bestaande recreatieve schuilhut bij Tereyken 10.

1.2 Er wordt met dit plan één herstelactie mogelijk gemaakt;

Gebleken is dat, na de vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, de volgende herstelwijziging noodzakelijk is:

- **Pandelaar 95 en 95a in Gemert:**
 - in het verleden is vergunning verleend voor splitsing van de boerderij Pandelaar 95/95a, echter is de tweede woning nooit vastgelegd in een bestemmingsplan. Ter plaatse wordt alsnog de aanwezigheid van twee woningen geregeld.

1.3 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.

1.4 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. Na 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 juni 2022” heeft vanaf 8 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf 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 5: Bijlage I Nota van zienswijzen. De aanpassingen betreffen:

- vervanging van het cultuurhistorische onderzoek voor de locatie Kromstraat 5 door een geactualiseerde versie;
- aanvulling van de toelichting met informatie over de voor de paardenstal/hooimijt verleende vergunning en een onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de

- bestaande paardenbak voor de locatie Kromstraat 5;
- toevoeging van de bestemming 'Verkeer' met aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – halfverhard' voor de ontsluitingsweg vanaf de Broekstraat naar de bedrijfsloods op de locatie Kromstraat 5;
- aanvulling van de toelichting met de geldende bestemmingsregeling, de voor de bedrijfswoningen verleende vergunningen en de ontbrekende noodzaak voor een tweede bedrijfswoning voor de locatie Fuik 25-27 en 33;
- regeling van het bedrijf als agrarisch technisch-hulpbedrijf op de locatie Fuik 25-27 en 33;
- aanvulling van de toelichting met de geldende bestemmingsregeling en de ontbrekende noodzaak voor een tweede bedrijfswoning voor de locatie Kaak 1 en 3-5, in de regels van de bestemming 'Bedrijf' wordt vastgelegd dat op deze locatie geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- toepassing van de artikelen 6.3.2, 6.3.3 en 6.5.5 voor de locatie Kaak 1 en 3-5 wordt uitgesloten;
- koppeling van de voorwaardelijke verplichting voor sloop aan het strijdig gebruik voor de locatie Kaak 1 en 3-5;
- toevoeging van de bewijstukken voor de ruimte voor ruimtetitel voor de locatie Tereyken 22;
- regeling van de schuilhut via de 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' op de locatie Tereyken 10;
- toevoeging van de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' op de locatie Sint Antoniusstraat 2;
- toevoeging van de verleende vergunning voor splitsing van de woning op de locatie Pandelaar 95-95a.

4. Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk;

Voor de locatie Tereyken 22 is abusievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bio' opgenomen, ervanuit gaande dat de woning via de BIO-regeling mogelijk gemaakt zou worden. Dit betreft echter de RvR-regeling, derhalve wordt de aanduiding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoning'.

De strook aan de voorzijde van Kaak 3-5 is geen onderdeel van de planvorming, maar ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, waardoor hier sprake is van een 'witte vlek'. Om deze vlek alsnog in te vullen worden de betreffende gronden overeenkomstig het huidige gebruik alsnog van een bestemmingsregeling voorzien.

De bodemsanering op de locatie Kaak 3-5 vraagt meer tijd en zal niet voor vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. De bodemsanering is wel in gang gezet. Om te waarborgen dat deze wordt afgerond, worden in het plan een voorwaardelijke verplichting en een strijdig gebruik opgenomen. Gebruik overeenkomstig de bestemming is daarmee pas toegestaan na afronding van de sanering.

Voor een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 6: 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 besispunt 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 andere zienswijzen 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 Gemeentebd;
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)

het college van burgemeester en wethouders,

[👤 Ondertekenaar 1.Functie],

[👤 Ondertekenaar 2.Functie],

[👤 Signer 1.Signature]

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

[👤 Signer 2.Signature]

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