

Toelichting

**Bestemmingsplan
“Gemert-Bakel Buitengebied
April 2012,
Milschot 36 in De Mortel”**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Planopzet	5
Hoofdstuk 2. Planontwikkeling	6
2.1 Milschot 36 in De Mortel (Herstelactie)	6
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	10
3.1. Exploitatieplan	10
3.2. Planschade	10
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	11
4.1 Vooroverleg	11
4.1.1. Provincie Noord Brabant	11
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	11
4.1.3. VROM-inspectie	11
4.2. Zienswijzen	11
4.3. Ambtshalve aanpassingen	11

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.

Na vier partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan toch nog een herziening op een aantal locaties. Dit betreft het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2012".

In deze herziening waren de volgende locaties verwerkt:

Herstelacties:

Volgnr.	Locaties	
1.	Milschot 36, De Mortel	Aanpassen bouwblok en 2 bestaande woningen bestemmen
2.	Wolfsboscheweg 50, Gemert	Aanpassen bouwblok
3.	Zand 8, Bakel	Toevoegen (iv) op noordelijk bouwblok
4.	Kapelweg ong., Handel	Toevoegen maximale goot- en bouwhoogte afwijkend van de standaardregels
5.	De Bocht, Milheeze	Aanpassen locatie bouwvlakken
6.	Kreijtenberg, Milheeze	Aanpassen locatie bouwvlakken
7.	Molenbiotoop Gemert	Toevoegen zone voor bescherming Molenbiotoop voor Molen Den Elding en Volksvriend.

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr.	Locaties	
8.	Weijer 4, Milheeze	Opheffen agrarisch bedrijf, locatie herbestemmen
9.	Den Heikop ong.	Bouw Ruimte voor Ruimte woning

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Op twee onderdelen na. Dit betreft de Milschot 36 in De Mortel en de Molenbiotoop in Gemert.

Inmiddels is het bestemmingsplan met betrekking tot de molenbiotoop in Gemert ook door de gemeenteraad vastgesteld op 13 september 2012.

Betreft de Milschot 36 in De Mortel had de gemeenteraad nog enige vragen. Middels een informatienota en een informele raadsbijeenkomst zijn getracht deze vragen te beantwoorden. Na beantwoording van de vragen, leidt dit tot onderhavig bestemmingsplan welke gelijk is aan het ontwerpbestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2012, Milschot 36 in De Mortel".

1.2 Planopzet

Voor de Milschot 36 in De Mortel is in hoofdstuk twee een beknopte planbeschrijving opgenomen. Voor deze herstelactie wordt de situatie kort omschreven en aangegeven wat de veranderingen zijn. Eventueel van toepassing zijnde beleid wordt tevens aangehaald. De aanvullende informatienota is als bijlage bij het plan gevoegd.

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Planontwikkeling

2.1 Milschot 36 in De Mortel (Herstelactie)

2.1.1 Planbeschrijving

Aan de Milschot 36 in De Mortel is een agrarisch bedrijf gevestigd.

Op dit moment is dit bedrijf ook als zodanig bestemd met de aanduiding 'grondgebonden'.

Omdat het bouwblok verkleind is, valt er op dit moment vergunde bebouwing buiten het bouwblok.

Tevens is er door het college van B&W in het verleden besloten dat er twee woningen aanwezig mogen zijn, en zo dus ook vergund. Ook deze twee woningen zijn niet als zodanig bestemd.

Middels deze herziening zal deze omissie hersteld worden.

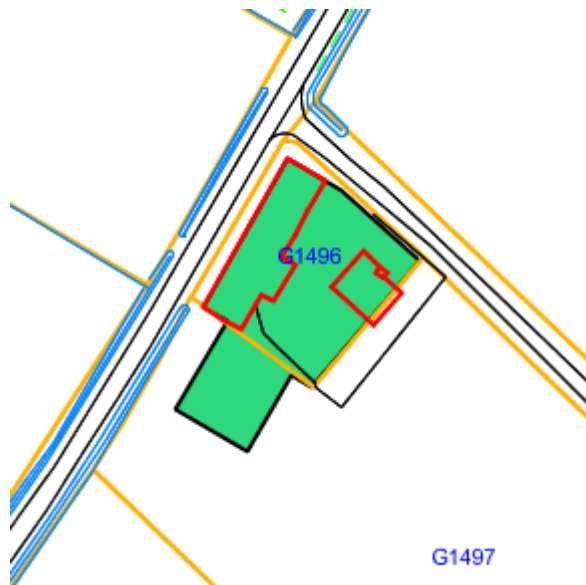
2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

1.1. Bouwblok

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" was het bouwblok voor het agrarisch bedrijf aan de Milschot 36 in De Mortel ongeveer 1900 m².

Op onverklaarbare wijze is het bouwblok in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" verkleind, ondanks het feit dat er vergunningen aanwezig zijn (zie onder historie). Dit verkleinde bouwblok is in het bestemmingsplan van 2010 onveranderd overgenomen.

Om alle vergunde bebouwing weer binnen het bouwblok te situeren wordt het bouwblok vergroot tot een oppervlakte van maximaal 2800 m².



Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"
(2010 is gelijk)



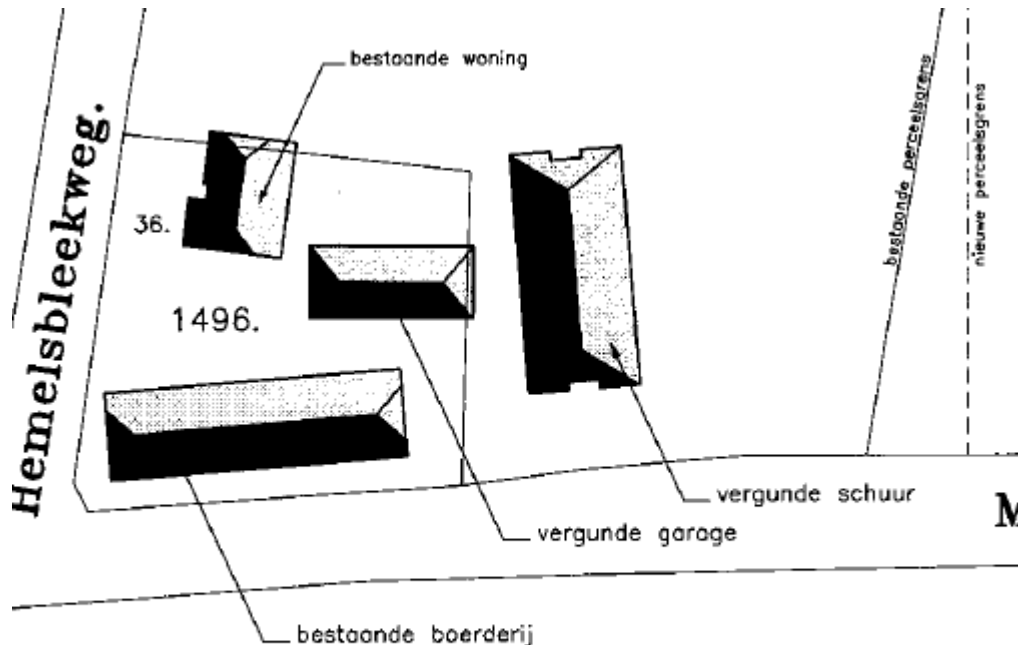
Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

1.2. Tweede woning

Er is in 2005 een aanvraag ingediend voor het renoveren/restaureren van de voormalige boerderij aan Milschot 36 in De Mortel en het opnieuw in gebruik nemen van deze voormalige boerderij ten behoeve van wonen. Het bouwplan voldeed niet aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel 1998". De vergunning tot verbouw van de langgevelboerderij is verleend in het kader van het beleid dat de gemeenteraad in december 2005 heeft vastgesteld om oude boerderijen als cultureel erfgoed te behouden. De bouwvergunning is onherroepelijk en het ligt in de rede dat de woonboerderij in het bestemmingsplan de hiermee samenhangende juridische status krijgt, te weten een positieve bestemming.

1.3. Historie

In 1999 is vergunning verleend voor de bouw van een woning. Deze is ook gerealiseerd. Deze woning is op onderstaande situatietekening aangeduid als 'bestaande woning'. De oorspronkelijke langgevelboerderij, aangeduid als 'bestaande boerderij' is blijven staan en is in gebruik genomen als opslagruimte. Verder is bouwvergunning verleend voor een garage ('vergunde garage') en een schuur ('vergunde schuur'). Deze laatste staat buiten het bouwvlak. Bij besluit van 16 mei 2006 nr. 4909 is bouwvergunning verleend voor de herbouw van de bestaande boerderij tot woonboerderij. Op onderstaande figuur is de bestaande en vergunde bebouwing aangegeven. De vergunde schuur van $\pm 350^2$ is nog niet gebouwd evenmin als de vergunde garage die een oppervlakte heeft van $\pm 130m^2$.



Situatie vergund

2.1. Provinciaal beleid

Als het gaat om een ontwikkeling die afwijkt van een geldend bestemmingsplan, moet worden nagegaan of die ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Tot 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld. Inmiddels zijn deze vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011.

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Hij bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte. Voor de onderhavige aanpassing is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.1.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Algemeen

De provincie is in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld werden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.





Inmiddels hebben provinciale staten op 10 en 17 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Beide documenten zijn hierbij samengevoegd tot één verordening namelijk de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De voorgenomen herstelactie voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er is immers geen vergunning (meer) vereist. Ruimtelijk gezien is er dan geen sprake van een kwaliteitsverbetering.

Kaartlagen

Op grond van het provinciaal beleid is niet alleen ruimtelijke kwaliteitswinst bepalend. Er moet ook rekening worden gehouden met andere onderdelen van het provinciaal beleid die in de verordening zijn opgenomen en wel in de verschillende kaartlagen. Deze zijn in de volgende figuur opgenomen.

 <p>Kaartlaag 1, ontwikkeling stedelijk gebied: geen specifieke aanduiding</p>	 <p>Kaartlaag 2, ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied</p>
 <p>Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: geen specifieke aanduiding</p>	 <p>Kaartlaag 4, water: geen specifieke aanduiding</p>



Kaartlaag 5, natuur en landschap: groenblauwe mantel



Kaartlaag 6, cultuurhistorie: geen specifieke aanduiding

Het perceel ligt binnen het extensiveringsgebied ontwikkeling intensieve veehouderij. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op het terugdringen van de intensieve veehouderij. Het verplaatsen en splitsen van een pand levert wat betreft dit aspect geen bijzondere aandachtspunten op. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf waar regels voor zijn opgenomen in artikel 6.4. Daarin is bepaald dat uitbreiding wel mogelijk is onder voorwaarden. Het gaat hier slechts om een herstelactie en kan er niet gesproken worden van nieuwe uitbreiding.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit het oogpunt van het provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor het herstellen van deze planologische situatie.

2.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

3.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

De provincie heeft op 9 maart 2012 telefonisch te kennen gegeven dat er geen directe belangen in het geding zijn met dit bestemmingsplan.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 5 maart 2012 heeft Waterschap Aa en Maas gereageerd op het plan met de mededeling dat zij verder geen op- of aanmerkingen hebben op het plan en dat eventuele waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

4.1.3. VROM-inspectie

Eerder heeft de VROM-inspectie reeds per brief kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerpbestemmingsplannen hoeven in te zien, indien er geen nationaal belang in het geding is. Omdat er met dit bestemmingsplan geen nationale belangen in het geding zijn, is er geen nader vooroverleg met de VROM-inspectie gevoerd.

4.2. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de Milschot 36 in De Mortel

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.