

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 14
Zaaknr. 35474-2022

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

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2022;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122021-VA02 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie De Wind 7 in Gemert;
b. 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 beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze aangaande de locaties genoemd onder beslispoint 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 beslispoint 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 16 juni 2022.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening december 2021”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021” heeft met ingang van 30 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 9 februari 2022 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn vier zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2021”.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ecologische verbindingzone (EVZ) Esperloop Geneneind-Neerstraat, Bakel

Ontvankelijkheid

Op 1 februari 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied, herziening december 2017. Er wordt vanuit gegaan dat dit een verschrijving is. En dat de zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied, herziening december 2021. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Indiener van de zienswijze geeft aan dat niet is voldaan aan de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de regels van behoorlijk bestuur. Er wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven en ook wordt er gehandeld in strijd met hoger beleid en andere regelgeving. Ook wordt er gehandeld in strijd met gewekte verwachtingen en gedane beloftes. De indiener van de zienswijze geeft ook aan dat met hem geen overleg is gevoerd.
- b) Er wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven ten aanzien van het plan. Er is naar de mening van de indiener van de zienswijze namelijk helemaal geen sprake van Beekherstel. De indiener van de zienswijze verzoekt onder andere de legalisering van zaken uit het plan te halen. En verzoekt om aanpassing van de bestemmingsplankaart in verband met wazige en/of onjuiste plan – en of inrichtingsgrenzen.

Reactie:

Indiener geeft, in algemene zin aan dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en regelgeving. Er wordt niets gesteld met betrekking tot welke regelgeving in strijd zou worden gehandeld. De gedane stelling is dan ook te globaal om daar een concrete reactie op te kunnen geven. Dat voorafgaande aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan waartegen de zienswijze is gericht, geen overleg is gevoerd met de indiener van de zienswijze, kan niet als een gebrek in het besluitvormingsproces worden aangemerkt. De indiener van de zienswijze kan in deze fase naar voren brengen hetgeen hij van belang acht.

De indiener van de zienswijze maakt niet duidelijk op welke zaken hij exact doelt, zodat ook hier niet nader op in kan worden gegaan. Wel kan in algemene zin worden aangegeven dat een bestemmingsplanherziening bij uitstek geschikt is om mogelijke illegale situaties te legaliseren. Dit moet dan wél ruimtelijk onderbouwd worden en dit is gebeurd. In de zienswijze worden geen redenen gegeven waarom deze onderbouwing onvoldoende zou zijn. Er wordt slechts aangegeven dat hetgeen wordt mogelijk gemaakt met het bestreden besluit, geen bijdrage levert aan Beekherstel. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en bijlage 8 en 9 bij het ontwerpbestemmingsplan waaronder het Projectplan Waterwet Esperloop, Geneneind.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

2.2 Kuundertseheide 1, Bakel

Ontvankelijkheid

Op 3 februari 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Indiener verzoekt om voor de locatie Kuundertseheide 1 in Bakel op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 160 m²' te wijzigen in de aanduiding 'maximum oppervlak: 160 m²', zodat deze overeenkomt met de bepalingen in de regels.

Reactie:

Om te voorkomen dat er na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan discussie kan ontstaan over de interpretatie van de regels is het noodzakelijk dat de aanduiding in de regels en op de verbeelding op elkaar afgestemd worden. Conform verzoek wordt daartoe de aanduiding op de verbeelding aangepast, zodat deze identiek is aan de aanduiding in de regels, zijnde 'maximum oppervlak: 160 m²'.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 160 m²' gewijzigd in de aanduiding 'maximum oppervlak: 160 m²'.

2.3 Berken/Fransenhof Milheeze, De Wind 7 Gemert en Esdonk 45 Gemert

Ontvankelijkheid

Op 9 februari 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) De provincie geeft dat artikel 3.80 IOV het onder voorwaarden mogelijk maakt om in Landelijk gebied in één of meerdere ruimte voor ruimtekevels te voorzien, ieder ten behoeve van de bouw van één woning. Ingevolge artikel 3.80, lid 1 sub a IOV dient daarbij sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat in verband hiermee voor de ontwikkelingen aan de Berken/Fransenhof en aan De Wind 7 ruimte voor ruimtetitels worden aangekocht. De provincie heeft geconstateerd dat de ruimte voor ruimtetitels nog ontbreken. Het ontwerp bestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.80 IOV. Voor de ontwikkeling aan de Esdonk 45 te Gemert wordt in de aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit voorzien door de beëindiging en sanering van de nu op de betreffende locatie aanwezige veehouderij. De provincie wijst er wel op dat de ruimte voor ruimtecertificaat nog bij het plan ontbreekt.

Reactie:

Door de initiatiefnemers zijn inmiddels de benodigde ruimte voor ruimtetitels aangekocht. De bewijsstukken voor de aankoop van de ruimte voor ruimtetitels/certificaten worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan worden de bewijsstukken/certificaten voor de benodigde ruimte voor ruimtetitels voor de locaties Berken/Frankenhof, De Wind 7 en Esdonk 45 toegevoegd.

2.4 Koksedijk 16, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 10 februari 2022 is de op 8 februari 2022 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Indiener geeft aan dat de gebiedsaanduiding 'reservering waterberging' ten onrechte over het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Koksedijk 16 ligt. Niet is onderzocht of de aanduiding op de betreffende locatie wel ruimtelijk relevant is.
- b) Indiener vindt de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'reservering waterberging' onlogisch. De begrenzing is niet in overeenstemming met de hoogteligging van het bouwblok.
- c) Indiener stelt voor de begrenzing aan te passen, zodat het bouwblok daar niet langer binnenvalt, maar het oppervlak van de aanduiding min of meer gelijk blijft. Indiener geeft aan in de veronderstelling te zijn dat de provincie en het waterschap geen bezwaar hebben tegen de aanpassing.

Reactie:

De zienswijze heeft betrekking op een locatie, die geen onderdeel is van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan is geen enkele locatie opgenomen met de gebiedsaanduiding 'reservering waterberging'. De indiener is hiervan op de hoogte gesteld. In reactie geeft indiener aan te beogen om bij de vaststelling van het plan alsnog de gewenste aanpassing van de begrenzing in het bestemmingsplan op de locatie Koksedijk 16 opgenomen te krijgen (als ambtshalve wijziging).

De gebiedsaanduiding 'reservering waterberging' is in het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel opgenomen, op basis van een instructie daartoe uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de provinciale omgevingsverordening is de aanduiding 'Reservering waterberging' ook opgenomen. Daarbij is bepaald dat deze door gemeenten met exact dezelfde begrenzing moet worden opgenomen in hun onderliggende bestemmingsplannen.

Op het moment dat een gemeente redenen aanwezig acht om de begrenzing van de aanduiding aan te passen, kan dat alleen als tegelijkertijd de grenzen van die aanduiding in de provinciale omgevingsverordening wordt aangetast. De wijziging van grenzen in de provinciale omgevingsverordening op verzoek van een gemeente moet qua procedure meelopen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet gebeurt, wat betekent dat een eventuele herbegrenzing niet kan worden meegenomen met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de zienswijze bovendien de kanttekening dat provincie en waterschap niet aangegeven hebben geen bezwaar te hebben tegen aanpassing van de begrenzing, maar een verzoek daartoe positief te willen benaderen, mits uit onderzoek blijkt dat de aangepaste begrenzing geen negatieve gevolgen heeft voor de waterberging ter plaatse.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

BIJLAGE II NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting (inclusief bijlagen):

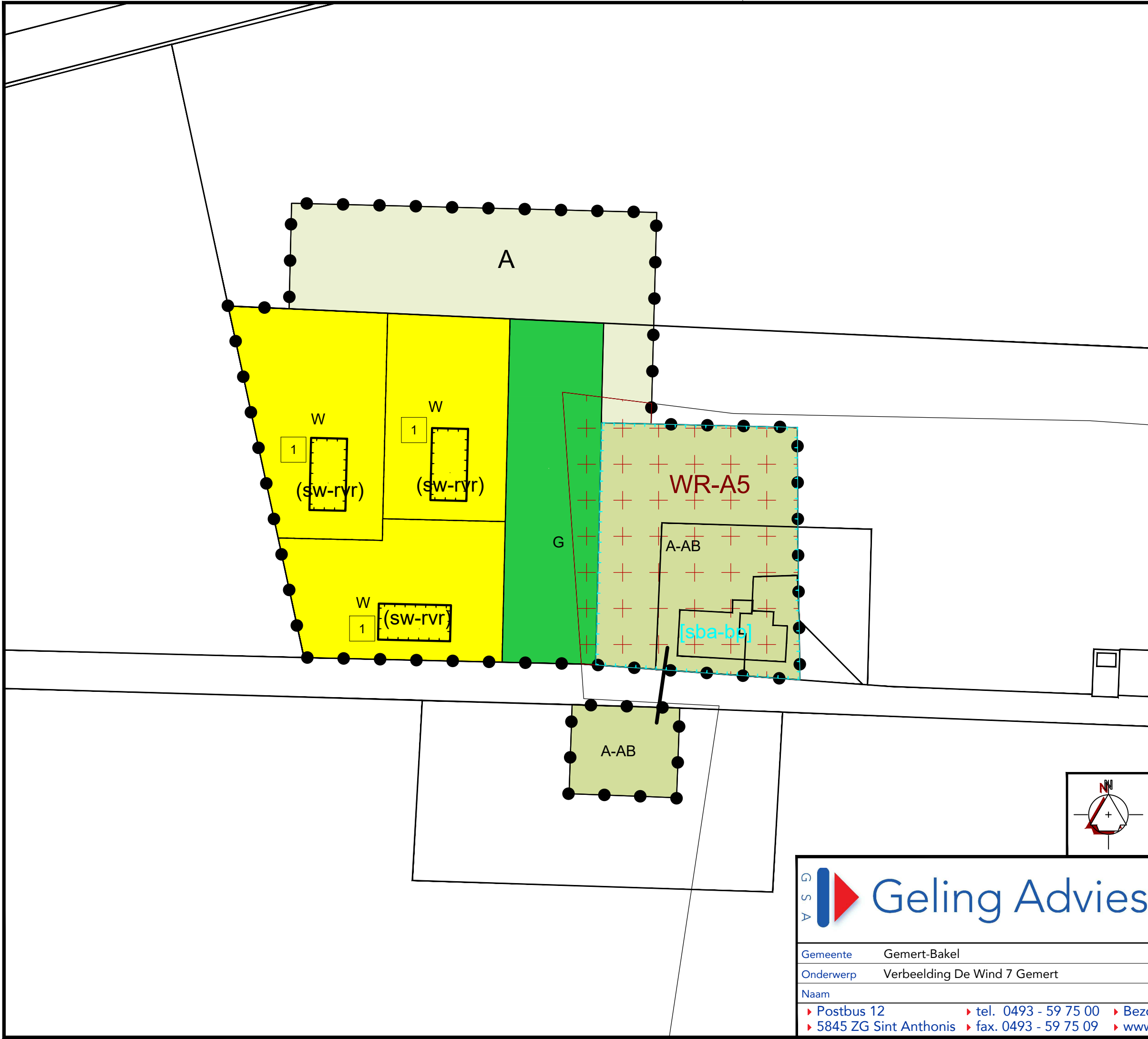
- a. Voor de ontwikkeling Kattevlaas 4 is een aangepast landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat een beperkt groter deel van het agrarisch bouwperceel voor de zorgactiviteiten gebruikt gaat worden. Dit betreft een extra looproute voor cliënten. In het landschappelijk inpassingsplan was hiermee nog geen rekening gehouden. Aanpassing van dit plan was derhalve noodzakelijk. In de toelichting wordt de aangepaste versie van het inpassingsplan verwerkt. In de bijlagen bij de toelichting wordt de aangepaste versie van het inpassingsplan opgenomen.

Planregels (inclusief bijlagen):

nvt

Verbeelding:

- b. Bij het uitwerken van de bouwplannen 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. Door de initiatiefnemer is hierop gevraagd het plan niet met deze bouwvlakken vast te stellen en is een nieuw voorstel voor de bouwvlakken op de verbeelding aangeleverd. Dit voorstel is beoordeeld en akkoord bevonden. De grootte van de bouwvlakken komt overeen met de grootte van de bouwvlakken voor andere ruimte voor ruimtewoningen in eerder vastgestelde bestemmingsplanherzieningen. Doordat de maximale inhoud van de ruimte voor ruimtewoningen in de bestemmingsplanregels is vastgelegd, leidt dit niet tot een onaanvaardbare vergroting van de woningen. De verbeelding voor De Wind 7 uit het ontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde verbeelding met aangepaste bouwvlakken voor De Wind 7 zijn als bijlage toegevoegd.
- c. Toen de initiatiefnemer met de bouwkundige ontwerper aan de slag is gegaan om het op de locatie Kattevlaas 4 in Milheeze op te richten zorggebouw verder vorm te geven, was de conclusie dat het gewenste programma en het ontwerp niet passend te maken zijn in het voorliggende vlak voor de positie van het zorggebouw in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is door de initiatiefnemer het verzoek gedaan om wat te schuiven met het vlak en de breedte van het vlak te vergroten naar 15 meter. Dit zijn geringe aanpassingen welke kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Vandaar dat middels een ambtelijke wijziging is geadviseerd deze aanpassingen op het plan door te voeren. De verbeelding voor Kattevlaas 4 uit het ontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde verbeelding met aangepast vlak 'positie op te richten zorggebouw' voor Kattevlaas 4 zijn als bijlage toegevoegd.



Informatief

Kadastrale ondergrond

Plangrens

Enkelbestemmingen

A

Agrarisch

A-AB

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

G

Groen

W

Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A5

Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen

(sw-rvr)

specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-bp]

specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand

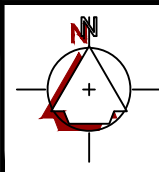
Maatvoeringen

1

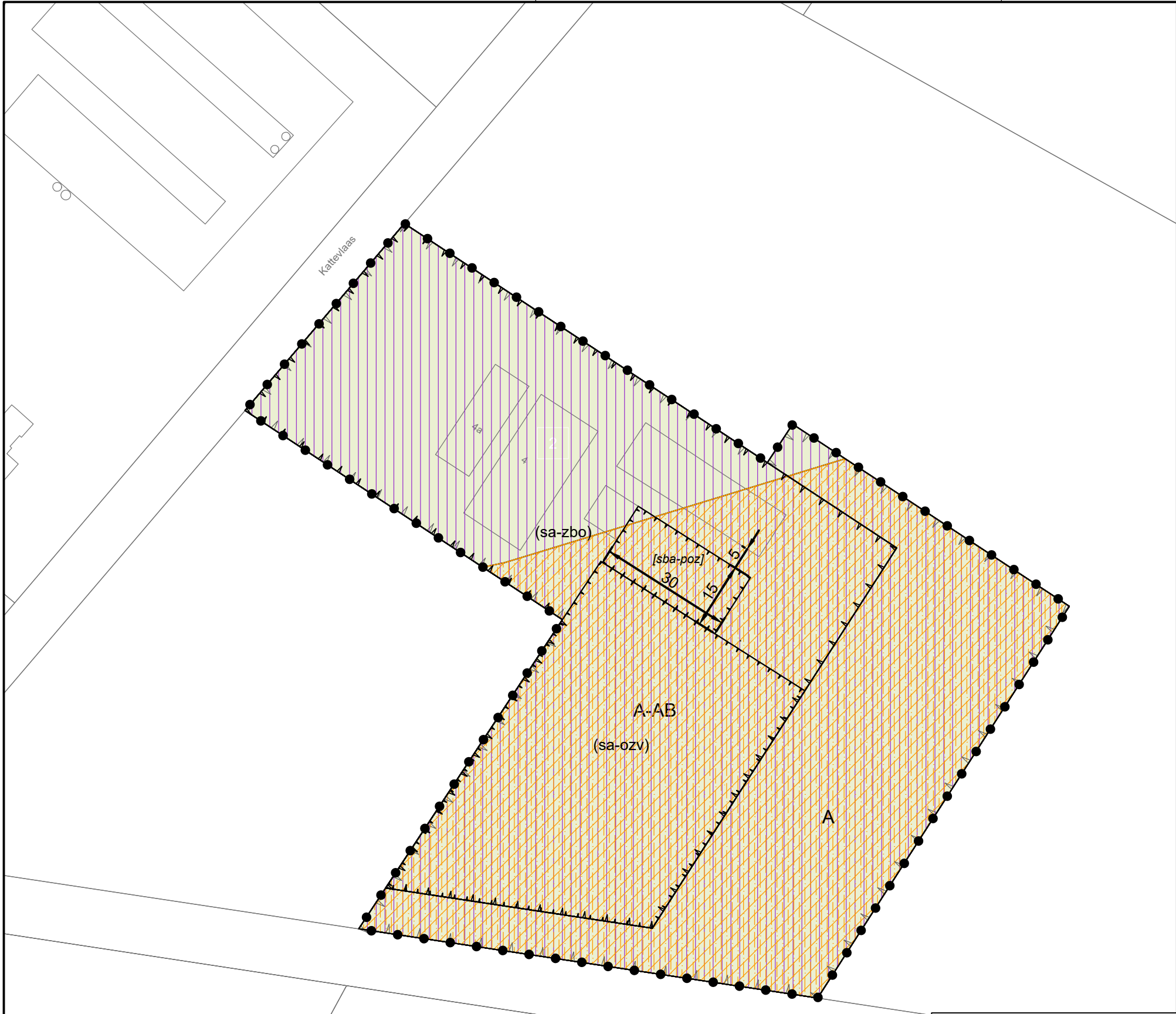
maximum aantal wooneenheden

Figuren

relatie



SITUATIE			
Gemeente: Gemert-Bakel			
Sectie : O			
Nummer : 1900 (ged), 1223 (ged), 1225 (ged) en 1226			
Schaal 1 : 1000 :			
Schaal	1:1000	Datum	04-05-2021
Getekend door	P.V.	Wijzigingsdatum	13-08-2021/L.C. 18-05-2022/P.V.
Projectnummer	2295bs07		
		Formaat	A3
		Bladnummer	01/01
ekadres: Burg. Wijnvlietlaan 1 te De Rips			
gelingadvies.nl			
© ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN			



LEGENDA

Plangebied

Kattevlaas 4 Milheeze

Enkelbestemmingen

A Agrarisch

A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

geluidzone - ke zonering

luchtvaartverkeerzone - ihcs

overige zone - beperkingen veehouderij

Functieaanduidingen

specifieke vorm van agrarisch - ondersteuning zorgvoorziening

specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - positie op te richten zorggebouw

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

Kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan

Kattevlaas 4 Milheeze

IDN nummer:	NL.IMRO.1652.BPKattevlaas4-VA01	Start:	11-05-2021 PS
Schaal:	1 : 1000	Voorontwerp:	
Formaat:	A3	Ontwerp:	14-12-2021 PS
Deelplan:		Vastgesteld:	12-05-2022 PS
Tekeningnummer:	150171 / 21-036	Onherroepelijk:	

