

BESLUIT

Wijzigingsplan Handelsesteeg 27 te Gemert BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het verzoek van de eigenaar om de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf, op het perceel plaatselijk bekend als Handelsesteeg 27 in Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummers 3084 en 3085.

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” en bestemd is als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’;

Overwegende dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening om onder voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’ (artikel 4.8.5 BP), zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”;

Overwegende dat het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid;

Overwegende dat door middel van een overeenkomst en voorwaardelijke bepalingen in de planregels de noodzakelijke sloop en landschappelijke inpassing zijn vastgelegd;

Overwegende dat het plan met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat er één zienswijze tegen is ingediend.

BESLUITEN:

1. Het wijzigingsplan ‘Handelsesteeg 27 te Gemert’ met planidentificatie NL.IMRO.1652.WPHandelsesteeg 27-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I (Nota van Zienswijzen)
2. De zienswijze aangaande het wijzigingsplan genoemd onder beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijze aangaande het wijzigingsplan genoemd onder beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het wijzigingsplan ‘Handelsesteeg 27 te Gemert’ genoemd onder beslispoint 1, aan te passen en aan te vullen volgens de aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 27 juli 2021.

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

Wethouder,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal stroke.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W.C.P. Steeghs', followed by a horizontal stroke.

W.C.P. Steeghs

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan “Handelsesteeg 27 te Gemert”

Het ontwerpwijzigingsplan “Handelsesteeg 27 te Gemert” heeft met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 30 juni 2021 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het wijzigingsplan “Handelsesteeg 27 te Gemert”.

In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt. Er is 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 Handelsesteeg 27 te Gemert, vestigen hoveniersbedrijf op voormalige agrarische bedrijfslocatie

Ontvankelijkheid

Op 30 juni 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Dit plan is niet als voorontwerp ter beoordeling aangeboden aan de provincie Noord-Brabant.

Reactie:

Het plan is wel als voorontwerp aangeboden bij de provincie Noord-Brabant. Dat is gebeurd op 13 april 2021. De gemeente Gemert-Bakel heeft via het digitale formulier het plan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. In bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen is het ingevulde formulier te vinden. Uit het formulier blijkt dat het wettelijk vooroverleg is afgerond en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- b. Artikel 3.61 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) bepaalt dat onder voorwaarden vestiging van een agrarisch verwant bedrijf mogelijk is binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied". Een uitwerking aan de hand van dit artikel ontbreekt echter in de toelichting waardoor onvoldoende duidelijk is of deze ontwikkeling provinciale belangen schaadt. Vooralsnog moet de provincie dan ook constateren dat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met artikel 3.61 van de IOV.

Reactie:

Artikel 3.61 van de IOV is inderdaad van toepassing op dit plan. Een uitwerking hiervan wordt alsnog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de regels de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de sloop van overtollige bebouwing (tussenberging en kapschuur) borgt:

'Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik zoals omschreven in 3.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de aangegeven bebouwing op de kaart in bijlage 6 is gesloopt.'

Het plan is daarmee in overeenstemming met de IOV. Overigens zijn in de met de initiatiefnemer gesloten grondexploitatieovereenkomst ook al afspraken vastgelegd over de sloop van de betreffende bebouwing.

- c. Onderhavig plan betreft een wijzigingsplan. In geval van een wijzigingsplan blijven vigerende regels van kracht en kunnen er, als de ontwikkeling hierom vraagt, de benodigde aanvullende planregels worden opgenomen. Vigerende regels die van kracht blijven hoeven hier niet te worden opgenomen, niet te worden herhaald. De provincie adviseert voor dit wijzigingsplan en toekomstige wijzigingsplannen bij de planregels te vermelden dat de vigerende regels van kracht blijven en, indien nodig, slechts aanvullende planregels op te nemen die in het kader van de ontwikkeling ook nodig zijn. Voor dit plan is de beoordeling beperkt tot de bestemmingsregels en gaat de provincie ervan uit dat de overige regels zijn overgenomen uit het vigerende plan. Of de planregels opgenomen voor de bestemming Bedrijf reden geven om een inhoudelijke opmerking te maken, zal afhankelijk zijn van de uitwerking aan de hand van artikel 3.61 van de IOV.

Reactie:

De regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in het wijzigingsplan met enkele aanvullende regels die in het kader van deze ontwikkeling nodig zijn. De keuze om de van kracht blijvende planregels in het plan op te nemen is gemaakt omwille van de leesbaarheid van de regels van het plan. De van toepassing zijnde bestemmingsregels zijn in één plan te raadplegen, er hoeft niet in meerdere plannen naar de van toepassing zijnde regels gezocht te worden. Door middel van toevoeging van een voorwaardelijke verplichting voor sloop wordt voldaan aan artikel 3.61 van de IOV.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt tot aanvulling van de toelichting en regels om te voldoen aan artikel 3.61 van de IOV.



Inventarisatie RO belangen

Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvisie wabo, structuurvisies, e.d

Provincie Noord-Brabant

Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond.

Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.

Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.

- Vragen voorzien van een □ hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de □ te staan.

Proclamer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan
- de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via

e-mail naar PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer 06 52794292.

Verder >>

Kennisgeving van het plan

Wilt u een **voorontwerp** van een onderstaand type melden?

Ja

- bestemmingsplan
- wijzigingsplan
- uitwerkingsplan

- omgevingsvergunning

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten.
Ga door met het invullen van de inventarisatie.

Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Gemengd landelijk gebied

Verder >>

Vragen Gemengd Landelijk Gebied

Welke onderdelen m.b.t. ontwikkeling Gemengd Landelijk Gebied zijn van toepassing

Niet agrarische ontwikkelingen

Verder >>

Vragen Gemengd landelijk gebied m.b.t. Niet agrarische functies

Niet agrarische functies inclusief niet agrarische nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven of (bedrijfswonen)

Vestiging op een bestaand bouwperceel en uitbreiding van een bestaande functie tot max kavelomvang van 5000 m2, en max. milieucategorie 2

Verder >>

Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Ja

De ruimtelijke ontwikkeling(en) valt binnen de volgende categorie:

Cat. 1 of 2 en is geborgd.

Verder >>

Plangegevens

Plannaam

Handelsesteeg 27 te Gemert

Plan_IDN (conform IMRO2008)

NL.IMRO.1652.BPHandelsesteeg27-VO01

Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen.
Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

Gemeente

Gemeente

Gemert-Bakel

Correspondentieadres

De laatst bekende adresgegevens worden getoond zoals bekend uit aanmelding ruimtelijke plannen.
Corrigeer of vul aan wanneer dit niet correct is of ontbreekt. door postcode en postbus/huisnr in te voeren. Gebruik geen punten.

Postcode5420 DA

Huis- of postbusnummer*10000

StraatnaamPostbus

PlaatsGemert

Contactpersoon voor dit plan

AanspreektitelDhr.

Voorletter(s)

Voorvoegsel(s)

Achternaam

E-mailadres

Controle E-mailadres

Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

- Niet agrarische functies - Vestiging op een bestaand bouwperceel en uitbreiding van een bestaande functie tot max. kavelomvang van 5.000 m2 en max. milieucategorie 2

Gemengd Landelijk Gebied

- Niet agrarische functies - Vestiging op een bestaand bouwperceel en uitbreiding van een bestaande functie tot max. kavelomvang van 5.000 m2, en max. milieucategorie 2

Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

- Afspraken in kader van RRO gemaakt - Valt in cat. 1 of 2 en is geborgd.

Wettelijk vooroverleg afgerond

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Wij benadrukken hierbij dat de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant onverkort van kracht blijven. Zo zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied zal in het plan een verantwoording moeten worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infra structuur en Milieu.

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden. In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Hoewel het vooroverleg voor dit plan is afgerond, verzoeken wij u dit ingevulde formulier bij de aanmelding van het ontwerpplan mee te sturen of het e-formulier opnieuw in te vullen wanneer wijzigingen in het ontwerpplan daartoe aanleiding geven.

Invuldatum inventarisatie

13-04-2021

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 13-04-2021