

BESLUIT

Wijzigingsplan Heibloem 1a Milheeze

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het verzoek van de eigenaar om de bestemming te wijzigen van het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, nummer 1431 en plaatselijk bekend Heibloem 1a in Milheeze, ten behoeve van de beëindiging van een melkrundveebedrijf en het splitsen van de aanwezige boerderij in twee woningen met bijgebouwen van respectievelijk 300 m² en 150 m²;

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' en 'Agrarisch';

Overwegende dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is conform artikel 4.8.6 van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen;

Overwegende dat het plan met ingang van 13 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat er twee zienswijzen tegen zijn ingediend.

BESLUITEN:

1. Het wijzigingsplan 'Heibloem 1a, Milheeze' met planidentificatie NL.IMRO.1652.WPHeibloem1a-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I (Nota van Zienswijzen)
2. De zienswijzen aangaande het wijzigingsplan genoemd onder de beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande het wijzigingsplan genoemd onder de beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het wijzigingsplan 'Heibloem 1a, Milheeze' 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 22 februari 2022.

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze”

Het ontwerpwijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” heeft met ingang van 13 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 23 november 2021 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij het college van B&W indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze”.

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 wijzigingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

Op 1 november 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. GS geeft aan dat artikel 3.68 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. De verbeelding maakt nu twee woningen mogelijk binnen de bestemming wonen. De verbeelding in combinatie met de planregels borgen nu niet dat deze twee woningen worden gerealiseerd binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Verbeelding en planregels moeten zodanig worden aangepast dat deze twee woningen slechts mogelijk zijn binnen deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dat deze waarden behouden zullen blijven. Met deze verbeelding en planregels is het plan o.a. strijdig met artikel 3.68 van de IOV.

Reactie:

De maatvoeringsaanwijzing op de verbeelding wordt aangepast, zodat het alleen binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is om twee woningen te realiseren.

- b. In het kader van de kwaliteitsverbetering wijst GS erop dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen planologisch-juridisch dienen te worden zeker gesteld. De vigerende regels worden van toepassing verklaard en enkele aanvullende bepalingen worden met dit plan toegevoegd. In de planregels is onder hoofdstuk 3 lid b. bepaalt dat artikel 29.7 van de vigerende regels moet worden aangevuld met lid d. Aangezien lid d. reeds bestaat en betrekking heeft op de landschappelijke inpassing zal hier aangevuld moeten worden met lid e. waardoor ook sloop van bebouwing planologisch juridisch is geborgd. Dit moet worden aangepast om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie:

Hoofdstuk 3 lid b wordt als volgt gewijzigd:

‘artikel 29.7 wordt aangevuld met lid e: binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient de sloop van bebouwing te hebben plaatsgevonden, conform de tekening in bijlage 2 van de regels.’

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het definitieve wijzigingsplan.

2.2 BV Exploitatiemaatschappij “De Peelhorst”

Ontvankelijkheid

Op 12 november 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) De begrenzing van het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” overlapt met het recent vastgestelde bestemmingsplan “Witrijt”. Hierdoor zal de bestemming van een deel van plan “Witrijt” weer wijzigen in “Agrarisch”, waarmee de beoogde ontgrondingsactiviteiten en natuurinrichting voor dit gedeelte niet langer mogelijk zijn. De Peelhorst verzoekt om de begrenzing van het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” zodanig aan te passen dat dit geen invloed heeft op de recent vastgestelde bestemmingen in plan “Witrijt”.

Reactie:

De constatering van De Peelhorst is juist, het plangebied van wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” overlapt met het plangebied van bestemmingsplan “Witrijt”. Aan het verzoek van De Peelhorst wordt tegemoetgekomen. De verbeelding wordt aangepast zoals gevraagd en ook de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt aangepast aan het nieuwe plangebied.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het definitieve wijzigingsplan en een aangepaste berekening kwaliteitsverbetering.

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze”

Het ontwerpwijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” heeft met ingang van 13 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 23 november 2021 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij het college van B&W indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze”.

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 wijzigingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

Op 1 november 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. GS geeft aan dat artikel 3.68 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. De verbeelding maakt nu twee woningen mogelijk binnen de bestemming wonen. De verbeelding in combinatie met de planregels borgen nu niet dat deze twee woningen worden gerealiseerd binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Verbeelding en planregels moeten zodanig worden aangepast dat deze twee woningen slechts mogelijk zijn binnen deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dat deze waarden behouden zullen blijven. Met deze verbeelding en planregels is het plan o.a. strijdig met artikel 3.68 van de IOV.

Reactie:

De maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt aangepast, zodat het alleen binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is om twee woningen te realiseren.

- b. In het kader van de kwaliteitsverbetering wijst GS erop dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen planologisch-juridisch dienen te worden zeker gesteld. De vigerende regels worden van toepassing verklaard en enkele aanvullende bepalingen worden met dit plan toegevoegd. In de planregels is onder hoofdstuk 3 lid b. bepaalt dat artikel 29.7 van de vigerende regels moet worden aangevuld met lid d. Aangezien lid d. reeds bestaat en betrekking heeft op de landschappelijke inpassing zal hier aangevuld moeten worden met lid e. waardoor ook sloop van bebouwing planologisch juridisch is geborgd. Dit moet worden aangepast om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie:

Hoofdstuk 3 lid b wordt als volgt gewijzigd:

‘artikel 29.7 wordt aangevuld met lid e: binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient de sloop van bebouwing te hebben plaatsgevonden, conform de tekening in bijlage 2 van de regels.’

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het definitieve wijzigingsplan.

2.2 BV Exploitatiemaatschappij “De Peelhorst”

Ontvankelijkheid

Op 12 november 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) De begrenzing van het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” overlapt met het recent vastgestelde bestemmingsplan “Witrijt”. Hierdoor zal de bestemming van een deel van plan “Witrijt” weer wijzigen in “Agrarisch”, waarmee de beoogde ontgrondingsactiviteiten en natuurinrichting voor dit gedeelte niet langer mogelijk zijn. De Peelhorst verzoekt om de begrenzing van het wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” zodanig aan te passen dat dit geen invloed heeft op de recent vastgestelde bestemmingen in plan “Witrijt”.

Reactie:

De constatering van De Peelhorst is juist, het plangebied van wijzigingsplan “Heibloem 1a, Milheeze” overlapt met het plangebied van bestemmingsplan “Witrijt”. Aan het verzoek van De Peelhorst wordt tegemoetgekomen. De verbeelding wordt aangepast zoals gevraagd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het definitieve wijzigingsplan.