

BESLUIT

Partiële wijziging van het bestemmingsplan

“Pandelaar 93-95a Gemert”

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het verzoek van de eigenaar voor het veranderen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ en de begrenzing van de bestemmingsvlakken te wijzigen, op de percelen plaatselijk bekend als Pandelaar 93-95a in Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummers 1418, 926 en 1215;

Overwegende dat het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummer 1418 deel uitmaakt van het op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” en het op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken” en bestemd is als ‘Bedrijf’;

Overwegende dat deze percelen kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummers 926 en 1215 deel uitmaken van het op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” en het op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken” en bestemd is als ‘Wonen’;

Overwegende dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 eerste lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening om onder voorwaarden de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ te wijzigen (artikel 6.7.3 en artikel 17.8.3) zoals opgenomen in het bestemmingsplan “*Gemert-Bakel Buitengebied 2017*”;

Overwegende dat het bijbehorende inrichtingsplan uitwijst dat de splitsing past binnen de uitgangspunten van het “Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel” en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

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

Overwegende dat het plan met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er een zienswijze is ingediend;

B E S L U I T E N:

1. De zienswijze, ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan, te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage 1 (nota van zienswijzen);
2. De nota van ambtshalve aanpassingen aan te nemen zodat het verwerkt kan worden volgens bijgevoegd voorstel opgenomen in bijlage 3 (nota van ambtshalve aanpassingen);
3. Het wijzigingsplan 'Pandelaar 93-95a te Gemert' met planidentificatie NL.IMRO.1652.WPPandelaar9395a-VA01 gewijzigd vast te stellen en aan te passen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 (nota van zienswijzen) en bijlage 3 (nota van ambtshalve aanpassingen), het vaststellingsbesluit te publiceren en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Gemert, 23 april 2024

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a 'P' and a period.

P. Sennema (l.s.)

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style that reads 'M.S. van Veen'.

ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZE

1. INLEIDING

Het ontwerpwijzigingsplan “Pandelaar 93-95a te Gemert” heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 30 januari 2024 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is er een zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het ontwerpwijzigingsplan “Pandelaar 93-95a te Gemert”. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 januari 2024 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van bestemmingswinst en dat er geen extra investering gedaan hoeft te worden in de landschappelijke kwaliteit. Indiener stelt dat deze conclusie onjuist is. Zij geeft aan dat de staffel Wonen nieuwwaarde <1.000 m² ter waarde van €100,00 en nieuwwaarde >1.000 m² ter waarde van €70,00 voor elke afzonderlijke woning dient te worden toegepast en dat dit leidt tot een bestemmingswinst en een extra investering in de landschappelijke kwaliteit.
2. De landschappelijke inpassing is publiekrechtelijk niet geborgd. Op grond van artikel 3.9 IOV dient de landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk in het plan te worden geborgd. Gelet op het vorenstaande voldoet het plan niet aan de bepalingen zoals gesteld in artikel 3.9 IOV.

Beantwoording zienswijze

1. Er is een herberekening gemaakt en er is een nieuwe verbeelding gemaakt waar de locatie waar de boomgaard die achter de voormalige drukkerij is gelegen ook als agrarisch wordt bestemd. Hierdoor is de bestemming ‘Wonen’ verkleind. Met de aanpassing van de bestemmingsvlakken wordt er geen kwaliteitswinst toegevoegd. Uit de herberekening blijkt dat er geen sprake is van bestemmingswinst.
2. In artikel 6.6 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verwijst naar het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2. Hiermee wordt de landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk publiekrechtelijk geborgd in het wijzigingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het definitieve wijzigingsplan.

- een aangepaste versie van de verbeelding en een herberekening voor de investering kwaliteitsverbetering worden toegevoegd aan het definitieve wijzigingsplan.

BIJLAGE II NOTA VAN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

1. INLEIDING

Deze nota bevat een overzicht van de ambtshalve aanpassingen welke t.b.v. de vaststelling van het wijzigingsplan doorgevoerd dienen te worden.

2. AANPASSINGEN

Het aanvullend bodemonderzoek d.d. 15 maart 2024 wordt toegevoegd aan de plantoelichting.