

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 juli 2018
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 955-2018

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke , april 2018”

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van een vijftal ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” vanaf 3 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding hiervan én enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Helmondsestraat 48a in Bakel**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Kerksedriessen 3 in Bakel**;
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Leije ongenummerd in Gemert**;
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Oudestraat 17-19 in Gemert**;
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Raam ongenummerd in Gemert**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018” aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het ‘Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010’ en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. 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.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 12 juni 2018;
- commissie ruimte en mobiliteit op 13 juni 2018.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de collegevergadering van 19 september 2017 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2018 (ontwerp bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 27 februari 2018 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 12 juni 2018 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

- Het versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven (uit 'Samen verantwoordelijk coalitieakkoord 2014 - 2018').

Argumenten

1. Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- a. Helmondsestraat 48a in Bakel: de eigenaar van het perceel Helmondsestraat 48a is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse een vrijstaande woning te bouwen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
- b. Kerkседriessen 3 in Bakel: eerder heeft het college ingestemd met het principeverzoek om het perceel in Bakel op te splitsen t.b.v. de toevoeging van één woning en de bestaande woning te vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan én omdat wordt afgeweken voor de voorgevelrooilijn en de maximale bouwhoogte die o.b.v. de molenbiotoop is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
- c. Leije ongenummerd in Gemert: de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" vastgesteld. De beoogde koper van kavel 24a wenst het kavel echter anders in te richten dan op basis van de huidige bouwgrens in de planregels is toegestaan;
- d. Oudestraat 17-19 in Gemert: de eigenaar van de bedrijfslocatie Oudestraat 17-19 in Gemert wil op deze locatie 3 woningen toevoegen en de bestaande woning vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
- e. Raam ongenummerd in Gemert: voor deze locatie is eerder een projectbesluitprocedure doorlopen (raadsbesluit d.d. 28 november 2009) om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de actuele marktvraag. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2+3 Er is één zienswijze ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018" heeft vanaf 3 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Omdat wij ons ambtelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in Bijlage I nota van zienswijzen.

4. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*

De voornaamste wijzingen betreffen:

- de toevoeging van bijlage quickscan flora en fauna (t.b.v. Oudestraat 17-19 en Leije ongen. in Gemert);
- toevoeging van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (Leije ongen. in Gemert);
- opnemen bouwhoogtes op de verbeelding van Raam ongen. in Gemert;
- toevoeging van de bijlage beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010 (t.b.v. Leije ongen. en de Raam ongen. in Gemert).

Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie Bijlage II ambtshalve aanpassingen.

5. *Om de locaties op het bedrijventerrein Wolfsveld te kunnen toetsen aan het bijbehorende beeldkwaliteit plan dient deze worden gekoppeld aan het bestemmingsplan:*

Omdat randvoorwaarden t.a.v. de beeldkwaliteit niet vastgelegd kunnen worden in de bestemmingsplanregels, is een beeldkwaliteit plan noodzakelijk. T.b.v. het bedrijventerrein Wolfsveld is eerder het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' opgesteld. Om dit beeldkwaliteitplan ook daadwerkelijk toe te kunnen passen is het op grond van de Woningwet (artikel 12a) noodzakelijk dat de gemeenteraad dit plan als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota gelijktijdig met het bestemmingsplan vaststelt. Bovendien dient het beeldkwaliteitplan *worden gekoppeld aan het bestemmingsplan.*

6. *Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:*

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 *De volgende ontwikkelingen voldoen niet aan de gemeentelijke groennorm:*

De woningbouwontwikkelingen aan de Helmondsestraat, Kerkse diessen en de Oudestraat voldoen niet aan de gemeentelijke groenambitie waarbij per nieuwe woning 75m² openbaar groen gerealiseerd dient te worden. Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is i.o.m. de afdeling Openbaar Beheer per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In de onderstaande tabel is opgenomen hoeveel openbaar m² groen er wel wordt gerealiseerd:

	Vereist openb. groen per wo. obv. groennorm	Te realiseren openb. groen per wo.	Verbetering	Verankering
Helmondsestraat 48a Bakel	75m ²	0m ²	Wijk bevat bovengemiddeld veel groen, bestaande bebouwing wordt gesloopt	n.v.t.
Kerkse diessen 3 Bakel	75m ²	0m ²	Wijk bevat bovengemiddeld veel groen (4.050m ² i.p.v. 2.000m ²)	n.v.t.
Oudestraat 17-19 Gemert	225m ²	107m ²	82m ² groene daken + 50m ² beschermingszone rondom waardevolle boom + sloop bedrijfsbebouwing incl. verhard voorterrein	OVK en inrichtingsplan

1.2 *Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:*

Omdat de nota van zienswijzen (bijlage I) en de ambtshalve aanpassingen (bijlage II) tot wijzigingen leiden t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot bezwaren leiden.

1.3 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Naar verwachting vallen eventuele schades echter ruimschoots binnen het 'normaal maatschappelijk risico' van 2 - 5%. In artikel 6.2, eerste lid Wro is vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de verzoeker.

Uitvoering

1. akkoord te gaan met het gewijzigde bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018";
2. het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018" ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden voor de raadsvergadering van 5 juli 2018.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Verslag technisch beraad;

Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: nota van zienswijzen inclusief ontvangen zienswijzen;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 5 juli 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen