

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering ag.nr.:
Besluit nr.:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 1055822

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015"

Aan de raad

Voor de realisatie- en legalisatie van een aantal ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2015", met ingang van 13 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Te weten op de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. In de collegevergadering van d.d. 23 juni 2015 is besloten om deze ontwikkeling uit onderliggend bestemmingsplan te halen en om deze separaat ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Dit om eventuele vertraging bij de overige plannen te voorkomen.

Naar aanleiding van enkele ambtshalve aanpassingen, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan op 9 juli 2015 gewijzigd vast te stellen. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 16 juni 2015 een technisch beraad/ informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042015-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de (uniforme) planregel van de bestemming 'Wonen' in het onderliggend bestemmingsplan en alle volgende bestemmingsplannen m.b.t. komplannen in Gemert-Bakel;
4. 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:

- De raadsvergadering van 9 juli 2015.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering 7 april 2015 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen april 2015 (ontwerp bestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 16 juni 2015 (vaststelling bestemmingsplan);
- Collegevergadering van 23 juni 2015 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

Het collegebesluit van 7 april 2015 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect:

Vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015". Met

dit bestemmingsplan worden 8 ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen wordt na een positief collegebesluit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijze ingediend op de 8 hieronder genoemde ontwikkelingen:*

Het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2015” heeft met ingang van 13 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Te weten op de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. In de collegevergadering van d.d. 23 juni 2015 is besloten om deze ontwikkeling uit onderliggend bestemmingsplan te halen en om deze separaat ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Dit om bij een eventuele voorlopige voorziening¹ vertraging bij de overige ontwikkelingen te voorkomen.

1.2 *Ambtshalve zijn enkele aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan voorbereid:*

De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op de ontwikkellocaties Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadtstraat 1, 3, 5 + 7 in Gemert: ten behoeve van de Flora- en faunawet is in de plantoelichting een nadere onderbouwing en in de planregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen (zie hiervoor ook kanttekening 4). Een overzicht van alle aanpassingen is opgenomen in **bijlage 4**: ‘bijlage II: ambtshalve aanpassingen’.

2.1 *Dit bestemmingsplan bevat de volgende ontwikkellocaties.*

- a. Bernhardstraat 11-13-15 Bakel: om in het pand van de voormalige bibliotheek de vestiging van een meubelzaak mogelijk te maken, is eerder een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan verleend (18-9-2014). Omdat de gemeente verplicht is om vergunningen correct in het bestemmingsplan te verwerken, is dit in het onderliggende bestemmingsplan verwerkt;
- b. Binderseind 3, 3a en 3b Gemert: in 2005 is er een vergunning verleend voor het (ver)bouwen van een winkel/atelier en twee woningen (één op de begane grond en één op de verdieping). Omdat het bestemmingsplan alleen woningen op de verdieping toestaat is de woning op de begane grond met het verlenen van deze vergunning onder het overgangsrecht gebracht. Om aan onze verplichting te voldoen is dit in het onderliggende bestemmingsplan verwerkt;
- c. Doonheide ongen. Gemert: de eigenaar van het perceel tussen Doonheide 50 en 56 is voornemens om op deze locatie een burgerwoning op te richten. In het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het plangebied bestemd als “agrarisch”. Omdat het binnen deze bestemming niet mogelijk is een burgerwoning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
- d. Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadtstraat 1, 3, 5 + 7 in Gemert: Goed Wonen heeft een initiatief ingediend t.b.v. de wijk Berglaren aan:
 - Groeskuilenstraat 41+43; waarbij twee woningen ter plaatse worden vervangen door een blok van drie grondgebonden woningen (met slaap- en woonkamer op de begane grond);
 - President Verhofstadtstraat 1, 3, 5, 7; waarbij de vier woningen ter plaatse worden vervangen door acht grondgebonden woningen in een hofje (slaap- en woonkamer op de begane grond).Omdat daarbij het aantal woningen toeneemt is een herziening van het bestemmingsplan nodig;
- e. Oliemolen Gemert: in april 2010 is een bestemmingsplan opgesteld om aan de Molenakkerstraat in Gemert 71 woningen en een maatschappelijke functie te ontwikkelen. Door een tekenfout ontbreekt echter een bouwvlak in dit

1. Met een voorlopige voorziening wordt de werking van vaststellingsbesluit geschorst. Dit betekent dat het bestemmingsplan daardoor niet direct in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Hiervoor is eerst een uitspraak van de Raad van State noodzakelijk.

- bestemmingsplan. Omdat er volgens de planregels alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak wordt dit in het onderliggende bestemmingsplan hersteld;
- f. Ossenstaart/ Kloosterweide ongen. Milheeze: in oktober 2011 is het bestemmingplan 'Ossenstaart' opgestart t.b.v. de ontwikkeling van vier nieuwe kavels (van ruim 1.000m² groot). Op dit moment staan echter twee- van de vier kavels nog te koop. Omdat is gebleken dat geen belangstelling bestaat naar kavels van dergelijke omvang is een nieuw ontwerp opgesteld ten behoeve van max. 5 woningen. Omdat hierbij woningen worden toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
 - g. Pandelaar ongen. Gemert: tussen de woningen aan de Pandelaar 30 en 40 is een moestuin gelegen. De eigenaar is voornemens om op deze gronden twee woningen te realiseren. Omdat de locatie is bestemd als 'agrarisch' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
 - h. Virmundtstraat 76-82 Gemert: door Goed Wonen is een initiatief ingediend om de vier woningen ter plaatse te vervangen door een "Thuishuis" bestaande uit maximaal tiental wooneenheden. Omdat daarbij het aantal woningen toeneemt en de bestaande voorgevelrooilijn wordt overschreden, is een herziening noodzakelijk.
- Middels een separaat besluit heeft uw college eerder ingestemd met deze ontwikkelingen.

2.2 *Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving:*

Uit de onderbouwingen van de ontwikkellocaties blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

2.3 *De gemeenteraad is bevoegd gezag:*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

3. *Om meer flexibiliteit te creëren:*

3.1 *Maatregel a: aanpassing uniforme planregels 'wonen' aan het Bor²:*

Tijdens de integrale herziening van de komplannen Gemert; Bakel, Milheeze en De Rips én Handel, De Mortel en Elsendorp' is eerder bestuurlijk besloten om de planregels te vereenvoudigen én daarom de afwijkingsbevoegdheden zoveel mogelijk te schrappen. Als gevolg hiervan kent de bestemming 'wonen' van de meeste komplannen nog slechts de volgende afwijkingsmogelijkheden:

- a. Rechtstreekse afwijkingsmogelijkheid om de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met max. 0,25m te verhogen;
- b. Afwijkingsbevoegdheid om de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen met max. 25% te verhogen tot een maximum van resp. 6 m en 9 m.

De laatste tijd blijkt er vanuit de politiek echter steeds meer behoefte aan flexibiliteit om, indien gewenst af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Dit kan door de planregels van alle komplannen te herzien (bijv. middels een integrale herziening of een paraplubestemmingsplan). Een snellere- en direct toepasbare manier is door gebruik te maken van de regelgeving van de Bor (= Besluit omgevingsrecht)³. Als gevolg van het Bor, bijlage II, artikel 4 (kruimelgevallenlijst) is het binnen de bebouwde kom mogelijk om, mits ruimtelijk goed onderbouwd, in afwijking van het bestemmingsplan:

- 1. nieuwe bijgebouwen te realiseren;

2. Besluit omgevingsrecht (zie ook bijlage 8).

3. Tevens kunnen daarmee kleine verschillen in afwijkingsmogelijkheden tussen de komplannen onderling gelijk worden getrokken.

2. hoofd- en bijgebouwen (onbeperkt) uit te breiden, mits ruimtelijk goed onderbouwd.

Ten behoeve hiervan dient een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Omdat een dergelijke aanvraag altijd ruimtelijk onderbouwd dient te worden, is hierdoor altijd sprake van maatwerk. Bovendien zijn de proceduretijd en de legeskosten gelijk aan de afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan (o.b.v. legesverordening 2015). Als gevolg hiervan zijn bovengenoemde afwijkingsmogelijkheden onder a + b in het bestemmingsplan (beperkend en) 'overbodig' geworden en wordt voorgesteld om deze uit de uniforme planregels te schrappen.

3.2 *Maatregel b: toevoegen afwijkingsbevoegdheid t.b.v. isolatie:*

Naast enkele verduidelijking in de formulering van de planregels wordt, vanuit de bouwplantoetsing, voorgesteld om: tegemoet te komen aan aanvragen om isolatie aan te brengen in de hoofdgebouwen. Dit kan door in de planregels rechtstreeks de mogelijkheid op te nemen om de bestaande/ vergunde goot- en bouwhoogte met maximaal 10% te verhogen voor het aanbrengen van isolatie. Op basis van de huidige regels moet momenteel voor een dergelijk verzoek een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' worden aangevraagd.

Kanttekeningen

1. *De ambtshalve aanpassingen staan voor een ieder open voor beroep*

Omdat de ambtshalve aanpassingen tot wijzigingen t.o.v. van het ontwerp bestemmingsplan leiden, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen deze ambtshalve aanpassingen echter niet tot nieuwe bezwaren leiden.

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

Voor de ontwikkellocaties is daarom een grondexploitatie- en planschade overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

2.2 *Voor de planontwikkelingen aan de Groeskuilenstraat - Pr. Verhofstadtstraat en de Virmundtstraat dient in een later stadium:*

a. *Een gedetailleerd inrichtingsplan worden overlegd:*

T.b.v. de realisatie van openbaar groen en waterberging is door de exploitant eerder een inrichtingsschets én berekening op hoofdlijnen. Hieruit blijkt voor het plan *Groeskuilenstraat - Pr. Verhofstadtstraat* de realisatie van resp. 500m² groen en 17m³ en voor het plan *Virmundtstraat* de realisatie van resp. 354m² groen en 7m³ waterberging gerealiseerd⁴.

Gezien de verdichting van beide ontwikkelingen is het echter noodzakelijk om (in een later stadium) in overleg tot een gedetailleerder inrichtingsplan te komen. Tijdens deze uitwerking is echter enige flexibiliteit noodzakelijk. Ten behoeve daarvan is overeengekomen dat, mocht voornoemde hoeveelheid waterberging en openbaar groen toch niet binnen het plangebied gerealiseerd (kunnen) worden, het tekort door Goed Wonen financieel gecompenseerd wordt met resp. € 1.145,40/m³ en € 55,50/m² **(zie bijlagen 6 + 7)**. De gemeente zal na storting van deze gelden in de geormerkte fondsen, er zorg voor dragen dat het eventuele tekort binnen het plangebied op termijn in de omliggende wijk wordt gerealiseerd (bijv. door de aanleg en/ of kwaliteitsverbetering van openbaar groen én uitbreiding van het gemeentelijk infiltratiesysteem). E.a. wordt tevens vastgelegd in de exploitatie overeenkomst die voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan getekend moet zijn.

4. Gezien de invulling met maximaal 10 wooneenheden met een bvo van <75 m² én een totaal terreinoppervlak van ± 1.068m² heeft uw college d.d. 7 april 2015 ingestemd met een afwijking van de groennorm 100m² per woning uit het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

b. *Het flora- en faunaonderzoek (± oktober 2015) worden afgerond.*

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet (Staro 2014) is gebleken dat op de ontwikkellocaties mogelijk nesten/ verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen aanwezig zijn. Nader onderzoek dient vast te stellen of deze daadwerkelijk aanwezig zijn. Omdat het voorjaar de beste periode is om deze onderzoeken te starten, zijn de onderzoeken op 21 april 2015 gestart. Er dienen echter meerdere onderzoekrondes worden doorlopen. De planning is dat de laatste onderzoekronde half september 2015 kunnen worden afgerond.

Indien daadwerkelijk nesten/ verblijfplaatsen worden aangetroffen is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Ten behoeve hiervan is een voorwaardelijke bepaling in de planregels én een nadere onderbouwing in de plantoelichting opgenomen. Hierin wordt nader onderbouwd waarom het aannemelijk is dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

Uitvoering

- Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgesteld bestemmingsplan en of men voornemens is een aanwijzing in te dienen;
- Na deze aanwijzingstermijn wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat de beroepstermijn van zes weken van start;
- Vervolgens treedt het plan één dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiën

De vorming van de fondsen voor de eventuele compensatie van openbaar groen en waterberging, t.b.v. de planontwikkelingen aan de Groeskuilenstraat- Pr. Verhofstadtstraat en de Virmundtstraat in Gemert, betreft een formele bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien dit van toepassing is wordt dit meegenomen in de eerst volgende financiële rapportage.

Bijlagen

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen;
5. Gespreksverslag 16 juni 2015 t.b.v. de vaststelling BP-en in raad 9 juli 2015;
6. Compensatiebijdrage waterberging;
7. Compensatiebijdrage openbaar groen;
8. Bor Bijlage II.

Gemert, 23 juni 2015

het college van burgemeester en wethouders,

de loco-secretaris,

de burgemeester,



A.A. van de Voort



Bijlage 6: compensatiebijdrage waterberging

Groeskuilenstraat - Pr. Verhofstadtstraat

Groeskuilenstraat - Pr. Verhofstadtstraat: gezien de hoge grondwaterstanden binnen deze wijk is het momenteel twijfelachtig of ondergronds een goede voorziening aangelegd kan worden om het regenwater vast te houden. De gemeente gaat de komende jaren echter de riolering in deze wijk vervangen door een gescheiden rioleringssysteem waarbij tevens de waterhuishoudkundige situatie wordt onderzocht. Gelijktijdig kunnen de compensatiegelden van dit plan ingezet worden om op termijn voor dit plan de benodigde waterberging 17 m³ aan te leggen en de juiste voorzieningen treffen om het grondwater op openbaar terrein op een acceptabel niveau te houden.

Virmundtstraat

Virmundtstraat: mogelijk bevat het infiltratiesysteem onvoldoende ruimte om permanent 7m³ extra water te bergen. Gezien de overstort in dit infiltratiesysteem is het echter wel mogelijk om het regenwater van dit pand hierop aan te sluiten, mits in een later stadium elders de benodigde berging wordt gerealiseerd. Met de compensatiegelden van dit plan is het mogelijk om op termijn het infiltratiesysteem in de Virmundtstraat met 7m³ uit te breiden. Dit infiltratiesysteem in de Virmundtstraat wordt nu ook al regelmatig uitgebreid.

Kosten

De gemeente legt veelal rioleringsbuis met een afmetingen van rond 400 en rond 600 aan. De kosten hiervoor bedragen per m³ resp. €1.286,- en € 706,-/ m³ excl. BTW. Omdat voorafgaand de afmeting van de rioleringsbuizen niet bekend zijn, wordt uitgegaan van een gemiddelde: € 996 per m³ waterberging. Daarnaast wordt ten behoeve van de voorbereiding, advies en toezicht gerekend met 15% over de plankosten. Als gevolg hiervan bedraagt het compensatiebedrag waterberging € 1.145,40/m³.

Bijlage 7: compensatiebijdrage openbaar groen

GBC094201

Omvormen tegelverharding voor groen

Bladnr. 1 van 2

17-03-2015
16:02:27

BESTEK-POST-NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEID RESULTAATS-VERPLICHTING	V	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAALBEDRAG IN EURO
1	Opruimen					
101010	Opbreken en afvoeren betontegels	m2	100,00	V	2,75	275,00
2	Grondwerk					
201010	Ontgraven en afvoeren zand/grond dik 60 cm	m3	60,00	V	6,39	383,40
201020	Leveren en aanbrengen teelgrond dik 65 cm	m3	65,00	V	15,57	1.012,05
201030	Doorspitten grond	m2	100,00	V	0,50	50,00
3	Aanbrengen					
301010	Opsluitbanden 10 x 20 leveren en aanbrengen	m	40,00	V	7,84	313,60
301020	Aanstraten tegelverharding	m	40,00	V	5,00	200,00
4	Groen					
401010	Bomen leveren en aanplanten	st	2,00	V	250,00	500,00
401020	Sierheesters leveren en aanplanten	m2	100,00	V	15,00	1.500,00
	Subtotaal					4.234,05

Bladnr. 2 van 2

Omvormen tegelverharding voor groen

GBC094201

17-03-2015
16:02:27

BESTEK-POST-NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEID RESULTAATS-VERPLICHTING	V	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAALBEDRAG IN EURO		
	Transport subtotaal					4.234,05		
91	Eenmalige kosten							
910010	.....	0,00	EUR				
910020	.....	0,00	EUR				
910030	.....	0,00	EUR				
910040	.....	0,00	EUR				
910050	.....	0,00	EUR				
910060	.....	0,00	EUR				
918870	Korting	0,00	EUR					
918880	Overige eenmalige kosten	0,00	EUR					
919990	Totaal eenmalige kosten	0,00	EUR	N	1,00			
929990	Uitvoeringskosten		EUR		169,36	N	1,00	169,36
939990	Algemene kosten		EUR		211,70	N	1,00	211,70
949990	Winst en risico		EUR		211,70	N	1,00	211,70
96	Bijdragen							
	Aannemingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen.						4.826,81	
97	Vorbereiding en Toezicht (VAT)							
971010	Vorbereiding en Toezicht 15%		EUR		724,02	N	1,00	724,02
	Totaal Vorbereiding en Toezicht (VAT)							724,02
	TOTALE BEGROTING EXCL. B.T.W.							5.550,83
	B.T.W. Hoog (21,00% over 5.550,83)							1.165,67
	TOTALE BEGROTING INCL. B.T.W.							6.716,50
	Gedaan te 17e maart 2015 De inschrijver(s),							

Het compensatiebedrag van openbaar groen bedraagt € 55,50/m² excl. BTW.

Bijlage 8: Bor Bijlage II:

- **Artikel 1:** Begripsbepalingen.
- **Artikel 2:** Vergunningsvrij bouwen, zonder dat daarbij getoetst hoeft te worden aan het geldende bestemmingsplan. Voldoet het plan aan de voorwaarden van dit artikel dan kan het vergunningsvrij opgericht worden.
- **Artikel 3:** Vergunningsvrij bouwen, op basis van de bestemmingsplanregels. Voldoet het plan aan de voorwaarden van dit artikel **EN** aan het bestemmingsplan dan kan het vergunningsvrij opgericht worden.
- **Artikel 4:** Ontheffingsmogelijkheden (kruimelgevallenlijst).