gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering ag.nr.:
Besluit nr.:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 931901

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014”

Aan de raad

Het afgelopen half jaar zijn een aantal nieuwe planontwikkelingen in het binnengebied van onze gemeente voorbereid. Ten behoeve hiervan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke met ingang van 13 oktober 2014 zes weken ter inzage heeft gelegen. In het totaal zijn zes zienswijzen ingediend. Na deze ontwerpfase dient het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve aanscherpingen, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan op 5 februari 2015 gewijzigd vast te stellen. Ter voorbereiding op deze vergadering is op 20 januari 2015 een informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014” aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met behorende beeldkwaliteitplannen Heuvel 62 in Gemert en Doonheide-Molenbroekseloop en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102014-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II;
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:

- De raadsvergadering van 5 februari 2015.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering 30 september 2014 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2014 (ontwerpbestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 20 januari 2015 (vaststelling bestemmingsplan);
- Collegevergadering van 20 januari 2015 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

Het collegebesluit van 30 september 2014 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, oktober 2014. Met dit bestemmingsplan worden 5 nieuwe planontwikkelingen 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. Voor deze ontwikkelingen kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de nodige omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Argumenten

1. *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend:*
   Gedurende de ter inzage termijn zijn er zes zienswijzen ingediend: tweee zienswijzen op de planontwikkeling Doonheide-Molenbroekseloop; één zienswijze op de planontwikkeling Heuvel 62 in Gemert en drie zienswijzen op de verwerking van de verkoop reststroken. Omdat enkele zienswijzen ambtelijk worden gedeeld, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen conform de uiteenzetting zoals verwoord in bijlage I: nota van zienswijzen.

2. -

3. *Ambtshalve zijn enkele aantal aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan voorbereid:*
   Dit betreft een aantal aanscherpingen in de verbeelding, planregels, toelichting en de bijlagen. De aanpassingen zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

4. *T.b.v. enkele planontwikkelingen zijn separaat beeldkwaliteitplannen opgesteld:*
   Het betreft hierbij de planontwikkelingen van Doonheide-Molenbroekseloop en Heuvel 62 in Gemert. Eerder zijn hiervoor door de stedenbouwkundige van de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld. Die voorwaarden die niet vastgelegd kunnen worden in de bestemmingsplanregels zijn vastgelegd in een separaat beeldkwaliteitplan. 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.

5.1 Het onderliggende bestemmingsplan regelt de volgende nieuwe:

a. Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert: de 12 bouwkavels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan hebben vooralsnog tot weinig belangstelling van kopers geleid. Daarom is een verkavelingsstudie verricht die beter aansluit op de huidige woonwensen (o.a. kleinere bouwkavels) en indien gewenst leidt tot meer bouwkavels (max. 31). Om daarbij nog zoveel mogelijk flexibiliteit in verkavelingsvarianten te realiseren[1], is hiervoor een nieuwe-, flexibele bestemming opgesteld: 'Woongebied - De Fliere'. Hierbinnen is het 'vrij' mogelijk de functies 'Wonen'; 'Groen' en 'Verkeer' toe te passen. Hierdoor is het mogelijk om, indien de belangstelling beter in te spelen op de markt. Tevens wordt in dit ontwikkelplan, t.b.v. de verkoop van een reststrook grenzend aan De Fliere 16, de bestemming gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen';
b. Heuvel 62 in Gemert: wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' t.b.v. herbouw van de langgevelboerderij;
c. Kerksedriessen 9 in Bakel: vrijstaande woning vervangen door een twee onder 1 kap woning. Omdat het toevoegen van een wooneenheid niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
d. Oploseweg 1 in De Rips: realisatie van een vrijstaande woning met een bijbehorend bouwwerk in de achtertuin behorende bij de woning Oploseweg 1. Omdat het toevoegen van een woning niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
e. Verkoop reststroken (± 60 locaties): in de periode juni 2013 - juni 2014 zijn door de Gemeente een zestigtal reststroken verkocht aan bewoners/ondernemers. Omdat deze stroken momenteel nog de (hoofd)bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer-

[1]. In navolging van de informele toelichting op 15 september 2014 volg op 23 september 2014 een separaat advies met de mogelijke verkavelingsvarianten.

Verblijfsgebied' hebben, dient de bestemming te worden gewijzigd naar dezelfde hoofdbestemming als de percelen waaraan ze worden toegevoegd. Veelal zal ook het bouwblok moeten worden vergroot.

5.2 Het onderliggende bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid:
Uit de onderbouwingen van alle plannen in het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede het sectorale wetgeving.

5.3 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.

6 -

Kanttekeningen

1. *Voor de bezwaarmakers is de beroepsprocedure mogelijk*
De bezwaarmakers worden na de raadsvergadering over de beantwoording van de zienswijzen en het genomen raadsbesluit geïnformeerd. Indien men het hiermee niet eens is, kan men hiertegen beroep aan tekenen bij de Raad van State.

2. *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.

3. -
4. -

5.1 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):
Omdat de grond eigendom van de gemeente is, is eventuele planschade ook voor rekening van de gemeente. Omdat uit wordt gegaan van de maximale mogelijkheden is het risico op planschade is bij een flexibel bestemmingsplan groter dan bij een 'normaal' bestemmingsplan.

5.2 Er dient rekening worden gehouden met het feit dat:
A. Doonheide-Molenbroekseloop:
1. Een nieuwe-, flexibele bestemming "Woongebied - De Fliere" is opgesteld. Daarmee wordt afgeweken van de methodiek zoals wij die kennen in alle overige woongebieden van Gemert-Bakel met een bouwvlak "wonen". Als gevolg hiervan zijn de uniforme planregels niet rechtstreeks toepasbaar. Een doelstelling die de afgelopen drie jaar is ingezet om ongelijkheid in bouwmogelijkheden van de woongebieden te voorkomen;
2. Gezien de geluidsbelasting vanuit de Boekelseweg een hogere waarde procedure gevoerd dient te worden. Deze procedure wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is de hogere waarde reeds voor ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend;
3. In tegenstelling tot het (besluit) ontwerp bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan ingericht op basis van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Hiervoor is voldoende ruimte. Ten behoeve van de flexibiliteit is conform landelijk gebruik echter een algemene planregel opgenomen waarin verwezen wordt naar de

parkeernorm ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning;

4. In het onderliggend plan niet langer wordt uitgegaan van een rotonde. Uit de quickscan (juli 2014) blijkt vanuit verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en stedenbouw geen noodzaak voor een rotonde;
5. Rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels en brede wespenorchis (wilde plant uit de orchideeënfamilie). Door niet te kappen of maaien tijdens het broedseizoen en een vrijstelling van de Flora- en faunawet uit te voeren.

B. *Heuvel 62 in Gemert:*

1. Er hogere waarde procedure moet worden gevoerd gezien de geluidbelasting vanuit de Beeksedijk, West-Om en De Heuvel. Deze procedure wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is de hogere waarde reeds voor ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering

- Voorgesteld wordt om het onderliggende bestemmingsplan op 5 februari 2015 (gewijzigd) ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden;
- 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 of dat men voornemens is een aanwijzing omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- 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.

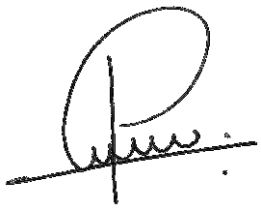
Bijlagen

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage I: nota van zienswijzen;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen.
7. Verslag informele bijeenkomst met de gemeenteraad 20-1-2015.

Gemert, 20 januari 2015

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren