

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 28 januari 2016
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: SPP
Zaaknr. 37421-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015"

Aan de raad

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" heeft met ingang van 28 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding daarvan en enkele ambtshalve aanpassingen, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan op 28 januari 2016 gewijzigd vast te stellen. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 5 januari 2015 een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad.

Beslispunten

1. De zienswijze 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, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.DoonheideMLher2015-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
5. 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 28 januari 2016.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering 1 oktober 2015 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" (ontwerp bestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 5 januari 2016 (vaststelling bestemmingsplan);
- Collegevergadering van 5 januari 2016 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 1 oktober 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, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015”.

In april 2015 is een voorlopige voorziening- én beroep ingediend tegen de planontwikkeling Doonheide Molenbroekseloop zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel stedelijke gebieden, oktober 2014”. Ten behoeve hiervan is een overleg gevoerd met de bezwaarmaker. T.a.v. de eerder genoemde voorlopige voorziening en het beroep hebben de bezwaarmaker ingestemd met een intrekking, onder voorwaarden dat een nieuw bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waarin hun bezwaren zijn verwerkt. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015” met ingang van 28 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Argumenten

1+2. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend:

Het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015” heeft met ingang van 28 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze is tijdig en op een juiste wijze ingediend en daarmee ontvankelijk. Omdat wij ons ambtelijk in deze zienswijze kunnen vinden, is naar aanleiding hiervan is een ‘onderzoek geluidsschermen garage Obers, Boekelseweg 3 Gemert’ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, om te voldoen aan het Activiteitenbesluit, gedurende dag en nacht aan de noordzijde van garagebedrijf Obers een schermhoogte van 3,3 meter volstaat. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

3. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve aanpassingen voorbereid:

Dit betreft o.a. het verwijderen van mogelijkheid om binnen het plangebied gestapelde woningen/ appartementen te realiseren. De reden hiervoor is dat de afgelopen periode de overige kavels reeds zijn uitgegeven. Daarbij bleek geen behoefte te zijn aan gestapelde woningen. Als gevolg hiervan wordt voorgesteld om de mogelijkheid tot het realiseren van gestapelde woningen uit het bestemmingsplan te verwijderen en tevens het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte hierop aan te passen. Voor het gehele overzicht zie bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

4.1 Dit bestemmingsplan maakt het volgende mogelijk:

De kern van de aanpassing t.o.v. het vorige bestemmingsplan “Gemert-Bakel stedelijke gebieden, oktober 2014” betreft: de nog beschikbare bouw kavels, aan de noordzijde vanaf Boekelseweg, te beperken tot max. 11 woningen en daarbij enkel vrijstaand of twee aaneengebouwd woningen toe te staan. Met deze aanpassing wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren en enkele omwonenden.

4.2 Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving:

Na de beantwoording van de zienswijze is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk- en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4.3 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.

5. Na instemming van GS kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie Noord Brabant toegezonden omdat het plan is gewijzigd t.o.v. de ontwerp fase. De provincie heeft dan uiterlijk zes weken de tijd om aan te geven of men instemt met het vastgestelde bestemmingsplan of dat men een aanwijzing gaat geven o.b.v. artikel 3.8 lid 6 Wro. A.g.v. beslispunt 5 kan, zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt géén aanwijzing in te dienen, het bestemmingsplan ook binnen deze 6 weken termijn worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1. *De aanpassingen t.o.v. het ontwerp bestemming staan open voor beroep:*
Omdat de voorgestelde zienswijze beantwoording en ambtshalve aanpassingen hebben geleid tot wijzigingen t.o.v. van het ontwerp bestemmingsplan leiden, worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot nieuwe bezwaren leiden.
2. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):*
Onderliggende percelen zijn op eigendom van de gemeente en de bestemmingsplanherziening is op initiatief van de gemeente. De eventuele planschade is daarmee ook voor de gemeente. Omdat het onderliggende bestemmingsplan minder flexibel is dan het voorafgaande bestemmingsplan en tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van enkele omwonenden, is het risico op planschade kleiner dan de vorige versie van het bestemmingsplan.

Uitvoering

1. Op 28 januari 2016 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een technisch beraad/informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland;
2. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of ze akkoord zijn met het plan of dat zij een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan omdat ze het niet eens zijn met de wijzigingen;
3. Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
4. 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 zienswijze;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen;
7. Gespreksverslag d.d. 5 januari 2015 technisch beraad;

Ter inzage te leggenstukken

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage I: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen.

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' followed by several smaller, cursive letters, all written over a horizontal line.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'J' followed by several smaller, cursive letters, all written over a horizontal line.

Drs. J. van Zomeren

Bijlage 8: toegestane staat van horeca-activiteiten

Categorie I: “aan detailhandelsfunctie verwante lichte horeca”

Categorie 'lichte horeca': bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats.

- 'Detailhandelsfunctie verwante horeca': qua exploitatie aan detailhandelsfunctie
- verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen
- worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met
- name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten
- gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen:
- Broodjeszaak
- Cafetaria
- Croissanterie
- Koffiebar
- Lunchroom
- Ijssalon
- Snackbar
- Tearoom

Categorie II: “overige lichte horeca”

Categorie 'lichte horeca': bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats.

Overige lichte horeca': restaurants (zonder bezorg- of afhaalservice) en dergelijke m.u.v. de mogelijkheid van overnachting(en). Bij deze categorie dient een afweging plaats te vinden ten aanzien van overlast voor omwonenden en de aanwezigheid van parkeergelegenheid;

- Bistro (zonder bezorg- of afhaalservice)
- Restaurant (zonder bezorg- of afhaalservice).