

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 28 januari 2016  
Agendanummer:  
Afdeling/werkterrein: VT  
Zaaknr. 88326-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Voor de realisatie- en legalisatie van vijf ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015", met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding hiervan en enkele ambtshalve aanpassingen wordt 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, oktober 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 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 28 januari 2016.

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- Collegevergadering 15 september 2015 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 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 15 september 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 5 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 vaststellen van een bestemmingsplan.

## **Argumenten**

### *1+2. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijze ingediend:*

Het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Waarvan één zienswijze op de ontwikkellocatie Doonheide ongen. in Gemert; twee zienswijzen op de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert en één t.a.v. de verkoop reststrook aan de Louis Couperusstraat 4 Gemert. Omdat wij ons ambtelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan deels aan te passen. Zo wordt o.a. voorgesteld de ontwikkellocatie Doonheide ongen. in Gemert uit het bestemmingsplan te halen. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

### *3. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve aanpassingen voorbereid:*

Dit betreft een aantal tekstuele aanscherpingen. T.b.v. de verbeelding van de ontwikkellocatie aan de Sportlaan worden een aantal aanscherpingen in de verbeelding voorgesteld. Alle aanpassingen zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

### *4. T.b.v. de ontwikkellocatie Sportlaan is een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld:*

Omdat randvoorwaarden t.a.v. de beeldkwaliteit niet vastgelegd kunnen worden in de bestemmingsplanregels, worden hiervoor beeldkwaliteitplannen opgesteld. Op verzoek van de stedenbouwkundige van de gemeente heeft de initiatiefnemer/ontwikkelaar, van de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert in overleg met hem, een separaat beeldkwaliteitplan voor deze locatie opgesteld. Hierin zijn nadere eisen opgenomen t.a.v. o.a. architectuur, kap en materiaalgebruik. 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 Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:*

- a. Dribbelheidseweg 10 in Gemert: de eigenaren van de Dribbelheidseweg 10 hebben verzocht om de aangrenzende percelen (tevens hun eigendom) bij hun tuin te mogen trekken. Ze kunnen hier dan in de toekomst wellicht een tuinhuisje of een ander bijgebouw bij hun woning oprichten, zoals iedere burger in het stedelijk gebied dat kan. Ten behoeve hiervan wordt de bestemming gewijzigd van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk;
- b. Sportlaan 2 - 4 in Gemert: beheermaatschappij A. van Schijndel B.V. heeft een plan ingediend voor de herontwikkeling bestaande woonboerderij in max. 5 wooneenheden én de toevoeging van max. 6 grondgebonden woningen. Onderliggende planontwikkeling is het resultaat van een eerder gesloten koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente. Omdat het geldende bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toestaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
- c. St. Anthoniusstraat 30 in De Mortel: voormalig dorpshuis De Wilg in De Mortel heeft na de verhuizing van het dorpshuis naar Multifunctionele Accommodatie De Sprank lang leeg gestaan. De gemeente (eigenaar) heeft eind 2014 een overeenkomst met een nieuwe huurder gesloten die in het pand een restaurant zijn begonnen. Ten behoeve hiervan is eerder een omgevingsvergunning voor

- gewijzigd gebruik verleend. Omdat binnen het geldende bestemmingsplan geen horeca is toegestaan dient deze strijdigheid worden opgeheven door de omgevingsvergunning in het onderliggende bestemmingsplan te verwerken. Tevens is in de huurovereenkomst afgesproken dat de huurder op de bovenverdieping kunnen gaan wonen. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met de geldende regels is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de verkoop - /verhuurmogelijkheden in de toekomst te vergroten wordt voorgesteld de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen naar 'gemengd' t.b.v. o.a. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk kantoor en horeca activiteiten in de categorie I en II;
- d. Verkoop reststroken: i.h.k.v. het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn door de gemeente zestien reststroken verkocht. In dit project is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. De meeste stroken beschikken nu over de bestemming 'groen' of 'verkeer-verblijfsgebied' en zullen (veelal) gewijzigd worden naar 'wonen' waarbij de reststrook onderdeel uit gaat maken van het erf bij de woning. Hierdoor wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij.

#### *5.2 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.

#### *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 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening 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.

#### *5.4 De gemeenteraad is d.m.v. de raadsinformatienota geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan:*

Bijbehorende raadsinformatienota is in oktober 2015 aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (= 5 oktober 2015) inhoudelijk geïnformeerd over de nieuwe ontwikkellocaties. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen/ opmerkingen door de gemeenteraad gemaakt.

Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 5 januari 2015 een technisch beraad/ informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland.

#### *6. 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 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):*  
Voor de ontwikkellocaties is een grondexploitatie- en planschade overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is daarmee ook financieel uitvoerbaar conform het Besluit ruimtelijke ordening.

## **Uitvoering**

1. Op 28 januari 2016 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 5 januari 2015 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.

Gemert, 5 januari 2016

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'J' followed by several loops and a diagonal line at the bottom.

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).