

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 21 april 2016
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 5410-2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Doonheide ongenummerd in Gemert"

Aan de raad

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan Doonheide ongenummerd maakte onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Tegen dit plan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten dit plan uit bovengenoemd bestemmingsplan te halen en separaat ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan d.d. 21 april 2016 vast te stellen. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 29 maart 2016 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 "Doonheide ongenummerd in Gemert" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Doonheideong-VA01 vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- De raadsvergadering van 21 april 2016.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering 15 september 2015 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2015 (ontwerpbestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 5 januari 2016 en 29 maart 2016 (vaststelling bestemmingsplan);
- Collegevergadering van 5 april 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 "Doonheide ongenummerd in Gemert". Met dit bestemmingsplan wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen wordt na een positief collegebesluit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend:

Het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Door de provincie is onderstaande zienswijze met betrekking tot ontwikkellocatie Doonheide ongenummerd ingediend:

1. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Eén van deze uitzonderingen betreft een *stedelijke ontwikkeling* binnen een aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (artikel 7.8 Verordening ruimte). De indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van enkel twee woningen hier niet aan voldoet;
2. Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat ook niet voldaan wordt aan de andere voorwaarde 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. Hierbij dient o.a. een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd, die vergelijkbaar is met de tegenprestatie die vereist is bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. De indiener van de zienswijze is van mening, dat deze verantwoording ontbreekt.

Deze zienswijze wordt niet gedeeld. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

1.2 Alle (financiële) risico's die een mogelijk beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan met zich meebrengt zijn voor rekening van de initiatiefnemer:

In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat alle (financiële) risico's voor rekening van de exploitant zijn.

2.1 Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

Doonheide ongenummerd in Gemert: de eigenaar van het perceel tussen nr. 5 en 11, kadastraal bekend als GMT00 sectie O nr. 2447, heeft een verzoek ingediend om op dit perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. Omdat het binnen de geldende regelgeving niet is toegestaan woningen toe te voegen, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Ambtelijk zijn we van mening, dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 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 te worden voorgelegd.

3.3 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 ontwerpbestemmingplan (= 5 oktober 2015) inhoudelijk geïnformeerd over de nieuwe ontwikkellocaties. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen/opmerkingen door de gemeenteraad gemaakt.

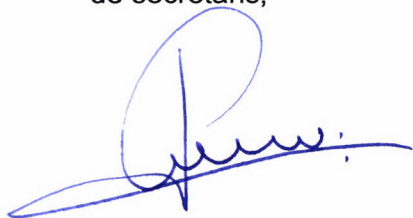
Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 29 maart 2016 een technisch beraad/informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland.

Gemert, 5 april 2016

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop at the top and a stylized 'M' or 'F' shape below it.

M.F.A. van Diessen

Kanttekeningen

1.1 De provincie kan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan of een reactieve aanwijzing geven:

Omdat de ingediende zienswijze ambtelijk niet gedeeld wordt, bestaat de kans dat de provincie beroep aantekent tegen het bestemmingsplan of een reactieve aanwijzing geeft.

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

Voor de ontwikkellocaties wordt een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente gesloten. Eventuele planschades kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is daarmee ook financieel uitvoerbaar conform het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1 De provincie is van mening dat het plan in strijd is met de Verordening Ruimte:

Hiervoor heeft de provincie een zienswijze ingediend. Deze hebben we omschreven onder argument 1.1 en in de nota van zienswijze is toegelicht waarom deze niet gedeeld wordt.

Uitvoering

1. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden voor de raadsvergadering van 21 april 2016. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 29 maart 2016 een technisch beraad/informele bijeenkomst met de gemeenteraad ingepland;
2. Na vaststelling 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;
3. 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. Zienswijzen;
6. Gespreksverslag d.d. 29 maart 2016: 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. Zienswijzen.