gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 juli 2016
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 8720-2016

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016”

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van zes ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening *“Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2016”, ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016” aan te passen en aan te vullen conform de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. 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 is aan de orde geweest in:
- de collegevergadering 15 maart 2016 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen april 2016 (ontwerp bestemmingsplan);
- het technisch beraad met de gemeenteraad 21 juni 2016 (vaststelling bestemmingsplan);
- de collegevergadering van 21 juni 2016 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 15 maart 2016 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 21 juni 2016 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016” om zes ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Duurzaamheid

-

Argumenten

1.1 Er zijn géén zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2016” heeft met ingang van 21 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

1.2 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

- vanaf 26 mei 2016 heeft de provincie Noord-Brabant het ontwerp van de ‘Wijziging verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen’ gepubliceerd. De Verordening ruimte biedt in artikel 36.4 de mogelijkheid om grenzen aan te passen die onjuist zijn en geactualiseerd moeten worden op basis van vastgestelde bestemmingsplannen. Als gevolg daarvan is ter plaatse van Doonheide 4 in Gemert het ‘besluit-vlak Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ verwijderd en is het ‘besluit-vlak Structuur – Bestaande stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied’ toegevoegd;
- op 31 mei 2016 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld.

Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld de plantoelichting te actualiseren. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage I: ambtshalve aanpassingen.

1.3 Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

a. Doonheide 4 in Gemert: de eigenaar van het perceel Doonheide 4 in Gemert heeft een verzoek ingediend om dit kavel te splitsen voor de realisatie van een twee onder een kap woning. Omdat het binnen de regelgeving van geldend bestemmingsplan niet is toegestaan om nieuwe woningen te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
b. Kerkeind 31 in Milheeze: de eigenaren van Kerkeind 31 in Milheeze hebben een verzoek ingediend om dit kavel te splitsen voor de realisatie van een twee onder een kap woning. Omdat het binnen de regelgeving van geldend bestemmingsplan niet is toegestaan om nieuwe woningen te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
c. verkoop reststroken: in het kader van het pilotproject ‘Verkoop groene reststroken’ zijn door de gemeente, in de periode juni 2015 – december 2015, vier reststroken verkocht t.b.v. de volgende adressen:

	Adres	Huidige bestemming	Bestemming aanpassen naar wonen	Bouwvlak aanpassen
1	Akkerroosstraat 18 Bakel	Groen + wonen	Ja	Nee
2	A.van Schendelstraat 24 Gemert	Groen + wonen	Ja	Nee
3	De Hilt 22 Bakel	Groen	Ja	Nee
4	Kerksedriessen 11 Bakel	Wonen + Verkeer-Verblijfsgebied	Ja	Nee

In dit project is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. Omdat de vier stroken momenteel gedeeltelijk over andere bestemmingen (dan wonen) beschikken, dienen de bestemmingen worden gewijzigd in ‘Wonen’. Hierdoor gaat de reststrook onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan dan wel vergunningsvrij. Omdat

het vanuit stedenbouw niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid en aan de sectorale wetgeving:
Uit de nadere toetsing is gebleken dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag:
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.

2.2 De gemeenteraad is eerder met een RIN over het bestemmingsplan geïnformeerd:
De raadsinformatienota (RIN) is bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan aangeboden aan de gemeenteraad.
Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad met de gemeenteraad ingepland.

3. 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 ontwerpfase. 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 4 kan, zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt géén aanwijzing in te dienen, het bestemmingsplan binnen deze 6 weken termijn worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:
Omdat de voorgestelde ambtshalve aanpassingen (bijlage I) tot wijzigingen leiden, worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot bezwaren leiden.

1.2 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):
Voor de ontwikkellocaties is een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de eigenaren en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.
Uitzonderingen hierop vormen de benodigde wijzigingen a.g.v. de verkochte reststroken. Omdat in het pilotproject hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt met de kopers. Eventuele planschade is daarbij voor de gemeente. De voorgenomen bestemmingswijzigingen bestaan echter uit kleinschalige planologische aanpassingen waardoor eventuele schades naar verwachting ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% vallen.

2.1 Twee ontwikkellocaties voldoen niet aan het gemeentelijke HOOR[1]-beleid:
HOOR[1] stelt dat per woning 75m^2 openbaar groen gerealiseerd moet worden. Twee ontwikkellocaties binnen dit bestemmingsplan *voldoen niet* aan deze norm:
- *Kerkeind 31 in Milheeze:* in overleg met de afdeling met Openbaar Beheer is daarom een inrichtingsplan opgesteld waarin een herplantingseis van 2 bomen in de achtertuin én de compensatie van de haag is verankerd. Naar mening van de betrokken beleidsmedewerkster wordt hiermee op een juiste wijze invulling

1. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte 2015.

gegeven aan de doelstelling van HOOR[1].
- *Doonheide 4 in Gemert: d*oor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle beukenhaag én de beperking van het aantal inritten (één voor twee woningen) in de planregels te verankeren, wordt naar mening van de beleidsmedewerker beeldkwaliteit op een juiste wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR[1].

Omdat afwijken van HOOR[1] een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft, is dit voorstel vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiermee ingestemd.

2.2 *De ontwikkeling Kerkeind 31 in Milheeze voldoet niet aan het gemeentelijke kavelsplitsingsbeleid*:
Op basis van de "Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw" dient de diepte van het kavel 25 meter te bedragen t.b.v. kavelsplitsing. Het perceel beschikt echter over een diepte van 23 meter. Omdat de stedenbouwkundige van mening is dat het plan tot een verbetering leidt, wordt voorgesteld om af te wijken van het kavelsplitsingsbeleid. Het gaat om de volgende verbeteringen:
- de lagere goothoogte zorgt voor een beter aansluiting op de overige bebouwing in het historische lint;
- de kopse gevel met erker en mansardekap zorgt voor een betere hoekoplossing;
- de nieuwe rooilijn (ligt minder ver naar voren en) zorgt voor beter aansluiting op de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Als gevolg hiervan krijgen de woningen een voortuin en voegen zich daarmee beter in het lint.

Vervallen "oude" regelgeving
-

Juridische zaken
-

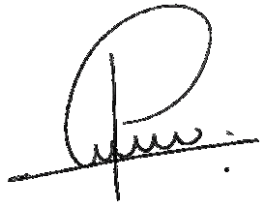
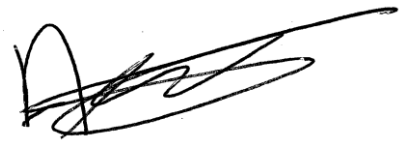
Uitvoering
1. ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 21 juni 2016 een technisch beraad gehouden met de gemeenteraad;
2. indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
3. na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. 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: ambtshalve aanpassingen.

Ter inzage te leggen stukken
1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
3. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen

Gemert, 21 juni 2016

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de loco-burgemeester,
	
A.A.T.G. Jansen MBA	mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk