

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 november
2016
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 8179-2016

Onderwerp: Bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld"

Aan de raad

Inleiding

Vanaf 25 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld" ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan is een meer flexibele regeling voor vier bedrijfskavels op het bedrijventerrein in Milheeze opgenomen. Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan kan nu het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage I;
2. Het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPBuitenveld-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 komt aan de orde in:

De raadsvergadering van 10 november 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingplan)

Collegevergadering van 19 juli 2016 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 13 september 2016 (technisch beraad)

Collegevergadering van 11 oktober 2016 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 19 juli 2016 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- Het collegebesluit van 11 oktober 2016 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

In dit bestemmingsplan is een meer flexibele regeling voor vier bedrijfskavels op het bedrijventerrein in Milheeze opgenomen. Verwacht wordt dat de aangepaste regeling beter aansluit op de wensen van kopers.

Argumenten

1. Vier percelen op het bedrijventerrein in Milheeze zijn moeilijk verkoopbaar, vanwege een beperkende verkaveling en beperkende bouwregels in het bestemmingsplan.

Gebleken is dat mogelijke kopers voor de bedrijfskavels hun plannen niet kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, terwijl deze plannen wel passend zijn in het gebied. Hierop is besloten om het bestemmingsplan zo aan te passen, dat er meer ruimte komt in de bouwregels.

2. Door de verkoop van een gedeelte van het terrein aan Van Kessel Olie ontstaat stedenbouwkundig gezien een nieuwe situatie, die ook gevolgen heeft voor de nog niet uitgegeven kavels.

Van Kessel Olie zal een gedeelte van het terrein aankopen. Hiervoor is een gedeelte van het bestemmingsplan al aangepast. Door het aanpassen van de verkaveling is het niet meer logisch om het eerdere stedenbouwkundige ontwerp voor de nog te verkopen kavels te handhaven. De groenstroken tussen de kavels kunnen nu vervallen. Ter compensatie hiervan is de groenstrook aan de noordzijde van het gebied verbreed, zodat de overgang naar het buitengebied landschappelijk wordt ingepast.

3. Er is een gewijzigde notitie beeldkwaliteit opgesteld met meer flexibiliteit.

Ook de beeldkwaliteitsnotitie is gewijzigd om meer flexibiliteit te krijgen, zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Doel van deze beeldkwaliteitsnotitie is om een aantal criteria aan te geven waaraan bij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de percelen moet worden voldaan. De kavels sluiten aan op het buitengebied. Om een goede overgang tussen bedrijventerrein en buitengebied te realiseren, zijn enige randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit noodzakelijk.

4. Provincie Noord Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn akkoord met plan.

Het onderliggende bestemmingsplan is in april 2016 in het kader van het vooroverleg aangemeld bij het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De provincie vindt de aanpassing dermate klein dat er geen vooroverleg voor nodig is. Waterschap Aa en Maas had geen op- of aanmerkingen op het plan. Er is dan ook geen zienswijze tegen het plan ingediend door provincie of waterschap.

Kanttekeningen

1. Er is één wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aangebracht.

Op verzoek van een mogelijke koper van een bedrijfskavel wordt voorgesteld om de zone, waarbinnen de maximale goot- en bouwhoogte wordt beperkt tot 4 respectievelijk 6 meter, te verkleinen. Hierdoor komt er iets meer ruimte (5 meter over de breedte van het perceel) voor het realiseren van bedrijfsbebouwing in twee bouwlagen (zie bijlage "Nota van ambtshalve aanpassingen").

2. Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade

Aangezien er geen andere partijen bij deze herziening van het bestemmingsplan betrokken zijn, zal een eventuele planschade ten laste van de gemeente komen. Het risico op een dergelijke planschade wordt niet hoog ingeschat, omdat ook het geldende bestemmingsplan al uitging van een bedrijfsbestemming.

Vervallen "oude" regelgeving

Het bestemmingsplan "Milheeze Noord" voor alleen die percelen waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

Op 13 september 2016 is een overlegbijeenkomst geweest met de gemeenteraad. Hierin is de raad geïnformeerd over het bestemmingsplan. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd. De provincie heeft dan zes weken om aan te geven of men akkoord is met het plan.

Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)
2. Adviesnota voor de raad
3. Raadsbesluit
4. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen
5. Verslag technisch beraad

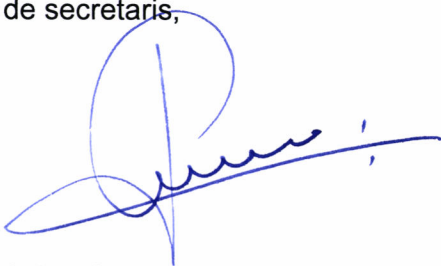
Ter inzage gelegde stukken

1. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)
2. Adviesnota voor de raad
3. Raadsbesluit
4. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen
5. Verslag technisch beraad

Gemert, 11 oktober 2016

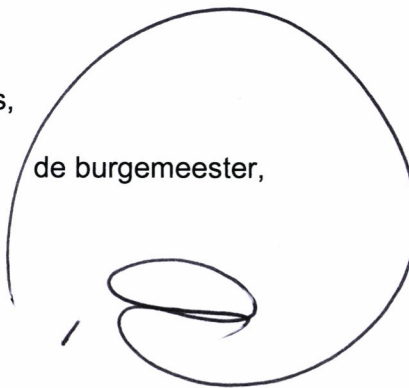
het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,



M.F.A. van Diessen