

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 2 februari 2017
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 14953-2016

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

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van een aantal ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”, ter inzage gelegen. Er zijn totaal dertien zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan en enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Deel 54 Gemert**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Diederikstraat 5 Gemert**;
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Heuvel 35-37 Gemert**;
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Hollevoort 5 Bakel**;
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Imhof ongenummerd Gemert**;
- 1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Lankveld 12,14,16 en 18 Milheeze**;
- 1g. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Oudestraat ongenummerd Gemert**;
- 1h. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102016-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Ripsestraat 6 in De Rips**;
2. De zienswijzen aangaande de plannen genoemd onder de beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de plannen genoemd onder de beslispunt 1, te

- beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" aangaande de plannen genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage 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 is aan de orde geweest in:

- de collegevergadering van 27 september 2016 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2016 (ontwerp bestemmingsplan);
- het technisch beraad met de gemeenteraad op 5 januari 2017 (vaststelling bestemmingsplan). Daarnaast is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en openbaar beheer van 12 januari 2017;
- de raadsvergadering van 2 februari 2017 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 27 september 2016 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 10 januari 2017 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" om diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- a. Deel 54 Gemert: de eigenaar wil op het perceel 4 grondgebonden patio-woningen realiseren. In de huidige situatie is één woning aanwezig;
- b. Diederikstraat 5 Gemert: de eigenaar wil op het perceel 8 zelfstandige wooneenheden realiseren. Het bestaande café met bovenwoning zal hiervoor gesloopt moeten worden;
- c. Heuvel 35-37 Gemert: de eigenaar wil de bestaande bebouwing op het perceel slopen en vervangen door twee halfvrijstaande woningen;
- d. Hollevoort 5 Bakel: de eigenaar (= gemeente) wenst de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Er is momenteel sprake van een vast bouwvlak voor het ontwikkelen van de bedrijfsgebouwen en een vast bouwvlak voor het realiseren van een bedrijfswoning;
- e. Imhof ongenummerd Gemert: het perceel Lodderdijk 23 beschikt over een diepe achtertuin grenzend aan het Imhof. De eigenaar wil het perceel splitsen om een nieuwe woning toe te kunnen voegen;
- f. Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze: de eigenaren van deze percelen hebben samen een verzoek ingediend om de bestemming van aangrenzende groenstroken te herbestemmen naar 'wonen'. Hierdoor gaan de groenstroken 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 of vergunningsvrij. Aangezien het voor deze ontwikkelingen stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde;
- g. Oudestraat ongenummerd Gemert: de eigenaar wil op het perceel 11 nieuwe woningen realiseren. Ten behoeve daarvan wordt de bestaande boerderij verbouwd tot 4 woningen en worden 7 woningen toegevoegd;
- h. Ripsestraat 6 in De Rips: op 15 augustus 2012 heeft de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep¹ ongegrond verklaard. De eerder verleende bouwvergunning en -vrijstelling zijn met deze uitspraak onherroepelijk/ uitvoerbaar én worden als gevolg daarvan verankerd in het bestemmingsplan.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 De gemeenteraad is 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 op 5 januari 2017 een technisch beraad met de gemeenteraad ingepland. Hierin is de gemeenteraad geïnformeerd over de ingediende zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan. Daarnaast is de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd voor de vergadering van 12 januari 2017 voor de commissie Ruimte en openbaar beheer.

2+3. Er zijn dertien zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" heeft met ingang van 24 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er dertien zienswijzen ingediend (waarvan vier zienswijzen gericht op de ontwikkeling Raam ongenummerd in Gemert én twee op de ontwikkeling Pandelaar 4 in Gemert). Omdat wij ons ambtelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan deels aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

4. Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

Het gaat o.a. om de volgende wijzigingen:

- gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is, voor de locaties Raam ongenummerd in Gemert en Hollevoort 5 in Bakel, een verzoek aan de Gedeputeerde Staten ingediend om binnen de Verordening ruimte 2014 de structuur aan te passen naar het 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Echter heeft het college van Gedeputeerde Staten deze aanpassing op 12 september 2016 reeds doorgevoerd in de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 5'. Als gevolg hiervan wordt het verzoek niet verder doorgezet;
- omdat beide plannen nog niet klaar voor besluitvorming heeft het college van burgemeester en wethouders, in een eerdere vergadering, besloten om de ontwikkellocaties Raam ongenummerd in Gemert en Pandelaar 4 in Gemert te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016";
- voor de ontwikkellocatie Oudestraat 8-12 in Gemert is het rapport 'Resultaten vleermuisonderzoek Oudestraat 8 -10 Gemert' toegevoegd.

Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

1. Tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 5 september 2011 tussen een omwonende en het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

5. *Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:*

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Omdat de nota ambtshalve aanpassingen (bijlage I) en de nota van zienswijzen (bijlage II) tot wijzigingen leiden t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan, 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 planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen de eigenaren en de gemeente. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

Uitvoering

1. ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 5 januari 2017 een technisch beraad gehouden met de gemeenteraad. Daarnaast is de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd voor de vergadering van 12 januari 2017 voor de commissie Ruimte en openbaar beheer;
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

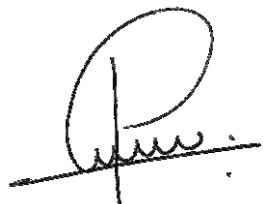
1. Bijlage I: nota van zienswijzen inclusief ontvangen zienswijzen;
2. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Raadsbesluit.

Ter inzage te leggen stukken

1. Bijlage I: nota van zienswijzen inclusief ontvangen zienswijzen;
2. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
3. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Raadsbesluit.

Gemert, 10 januari 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.A.T.G. Jansen', written over a horizontal line.

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ing. M.S. van Veen', written in a cursive style.

ing. M.S. van Veen