

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 20 april 2017  
Agendanummer:  
Team: VT  
Zaaknr: 4003-2017

Onderwerp: Bestemmingsplan " Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016", onderdeel Pandelaar 4 in Gemert

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" heeft met ingang van 17 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt 10 ontwikkelingen mogelijk. Het plan is voor het grootste gedeelte vastgesteld in de raadsvergaderingen van 2 februari 2017. Alleen het onderdeel Pandelaar 4 in Gemert is nog niet vastgesteld. Voor deze locatie was de procedure hogere waarden niet tijdig doorlopen. Inmiddels is deze procedure doorlopen en kan dit gedeelte van het bestemmingsplan vastgesteld worden.

#### Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan " Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan " Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Pandelaar4-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en 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 komt aan de orde in:*

Commissie ruimte en openbaar beheer d.d. 30 maart 2017  
Raadsvergadering van 20 april 2017

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

Collegevergadering van 27 september 2016 (ontwerpbestemmingsplan)  
Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2016  
(ontwerpbestemmingplan)  
Raadsoverleg van 5 januari 2017 (technisch beraad)  
Collegevergadering van 10 januari 2017  
Collegevergadering van 14 maart 2017 (vaststelling bestemmingsplan)

## **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- Het collegebesluit van 27 september 2016 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- Het collegebesluit van 10 januari 2017 om de locatie Pandelaar 4 in Gemert uit het bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" te laten

## **Beoogd effect**

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om 4 nieuwe woningen op het perceel Pandelaar 4 in Gemert te realiseren. Ten behoeve daarvan wordt het bestaande woonhuis/ café verbouwd tot 2 woningen en wordt de bestaande horecazaal afgebroken en vervangen door twee nieuwe woningen.

## **Argumenten**

*1. Het bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016" regelt 1 nieuwe planontwikkeling in het stedelijk gebied*

Het gaat om het plan Pandelaar 4 in Gemert (bouw 4 nieuwe woningen).

*2. Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving*

Uit de onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. Voor de woningen aan de Pandelaar zijn hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder vastgesteld.

*3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden de omliggende bedrijven niet gehinderd in de bedrijfsvoering.*

*4. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan Pandelaar 4. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de omvang van de verplichte erfinpassing aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

*5. De ambtshalve aanpassingen leidt tot een aanpassing*

Ten behoeve van een daadwerkelijke uitvoering van het bouwplan worden met name de planregels en verbeelding op een aantal punten aangescherpt. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van ambtshalve aanpassingen.

## **Kanttekeningen**

*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.

*2. Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):*

Voor de ontwikkellocatie wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten tussen de eigenaren en de gemeente. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

## **Vervallen "oude" regelgeving**

Het nu geldende bestemmingsplan voor de locatie Pandelaar 4 Gemert waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

## **Uitvoering**

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 men akkoord is met het plan of dat de provincie een aanwijzing geeft op het bestemmingsplan omdat men het niet eens is met de wijzigingen.

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. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Zienswijzen
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen

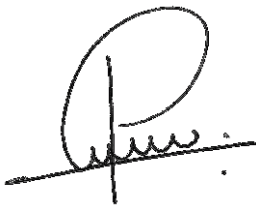
## **Ter inzage gelegde stukken**

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Zienswijzen
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen

Gemert, 14 maart 2017

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



ing. M.S. van Veen