

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 15 maart 2018

Agendanummer:

Team: VT

Zaaknr: 2473-2018

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke , oktober 2017"

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van zes ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke, oktober 2017" vanaf 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn totaal vijf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan én enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips**;
- 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel**;
- 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Handelseweg 104 in Handel**;
- 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel**;
- 1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Millekens ongenummerd in Bakel**;
- 1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de locatie **Mr. Hertsigstraat ongenummerd 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, april 2017" 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 komt aan de orde in:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 20 februari 2018;
- Commissie ruimte en openbaar beheer d.d. 22 februari 2018.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de collegevergadering van 19 september 2017 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2018 (ontwerp bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 19 september 2017 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 27 februari 2018 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

- Het versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven (uit 'Samen verantwoordelijk coalitieakkoord 2014 - 2018').

Argumenten

1. Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- a. Burgemeester Wijnthoutlaan 2 in De Rips: op deze locatie is een mengvoederfabriek gevestigd. Omdat momenteel binnen de bestemmingen 'natuur- en bosgebied' én 'bos- en heidegebied' wordt geparkeerd heeft de eigenaar een verzoek ingediend om de bestemming 'Bedrijf-B' uit te breiden. Ook heeft hij verzocht om de naast het bedrijf gelegen woning te mogen gebruiken als bedrijfswoning en heeft hij het plan om op termijn nog een loods van maximaal 500 m² te realiseren. Deze locatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Omdat binnen deze aanduiding geen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan zou de voorgenomen planontwikkeling niet mogelijk zijn. Binnen de Verordening ruimte bestaat voor het college van B&W echter de mogelijkheid om Gedeputeerde Staten te verzoeken het aangrenzende 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit te breiden. Het college van B&W heeft daarom eerder besloten om een procedure 'herbegrenzing' op te starten. Gedeputeerde Staten heeft in januari 2018 ingestemd met de gevraagde herbegrenzing (zie bijlage 5);
- b. Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel: de eigenaren van deze winkelpanden en (boven)woningen zijn voornemens deze panden te slopen en te vervangen door 10 appartementen;
- c. Handelseweg 104 Handel: de eigenaar van dit perceel is voornemens om in de tuin een bio-ecologische woning te realiseren. Omdat deze locatie binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is gelegen heeft het college van B&W op 5 september 2017 besloten om de Gedeputeerde Staten te verzoeken het aangrenzende 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit te breiden. Ten behoeve daarvan is eerder de procedure 'herbegrenzing' opgestart. Gedeputeerde Staten heeft in januari 2018 ingestemd met de gevraagde herbegrenzing (zie bijlage 5);
- d. Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel: op 27 maart 2017 heeft de gemeente een reststrook verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Daarbij is de afspraak gemaakt dat in een volgende herziening van het bestemmingsplan de bestemming zou worden gewijzigd van 'Groen' naar 'Bedrijf';
- e. Millekens ongen. in Milheeze: de eigenaar van het perceel Millekens ongen. in Milheeze is voornemens om ter plaatse een woning te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik

als weiland;

- f. Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips: de gemeente Gemert-Bakel is voornemens de braakliggende gronden ten noorden van de multifunctionele accommodatie in De Rips te herontwikkelen voor maximaal 4 grondgebonden woningen.

2+3 Er zijn vijf zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017” heeft vanaf 9 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. Omdat wij ons ambtelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijzen.

4. Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

De voornaamste wijzingen betreffen:

- het toevoegen van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - patio’ om bij de ontwikkeling aan Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips de realisatie van patio woningen mogelijk te maken;
- het toevoegen van de berekening kwaliteitsverbetering landschap, de quickscan flora en fauna en het Inrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Handelseweg 104 in Handel;

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

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 beslispunt eerder worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 De volgende ontwikkelingen voldoen niet aan de gemeentelijke groennorm:

De woningbouwontwikkelingen aan de Dorpsstraat, Handelseweg en Mr. Hertsigstraat voldoen niet aan de gemeentelijke groen ambitie waarbij per nieuwe woning 75m² openbaar groen gerealiseerd dient te worden. Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In onderstaande tabel is opgenomen hoeveel m² groen er wel wordt gerealiseerd:

	Openb. groen per wo.	Verbetering	Verankering
Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b Bakel	235 m ²	sloop winkel/ bedrijfspand met bovenwoning	in overeenkomst
Handelseweg 104 Handel	0 m ²	bio-ecologische woning en natuurlijke inrichting rondom keske	in planregels en overeenkomst
Millekens ongen. Milheeze	0 m ²	groensingel aan westzijde plangebied	aanduiding op verbeelding, planregel en overeenkomst.
Mr. Hertsigstraat ongen. De Rips	20 m ²	-	openbaar groen is eigendom van gemeente

1.1 De ontwikkelingen aan de Dorpsstraat, Millekens en Mr. Hertsigstraat liggen binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij:

Het college heeft eerder besloten dat de reeds gepubliceerde VGO-onderzoeken en het advies van de Gezondheidsraad geen reden zijn voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven rondom veehouderijen op basis van het aspect gezondheid.

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

Omdat de nota van zienswijzen (bijlage I) en de ambtshalve aanpassingen (bijlage II) tot wijzigingen leiden t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachting zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot bezwaren leiden.

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

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Naar verwachting vallen eventuele schades echter ruimschoots binnen het 'normaal maatschappelijk risico' van 2 - 5%. In artikel 6.2, eerste lid Wro is vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de verzoeker.

Juridisch advies

- bestemmingsplannen zijn beoordeeld en akkoord bevonden;
- zienswijze nota akkoord bevonden;
- ambtshalve aanscherpingen van de planregels zijn akkoord;
- bijbehorende grondexploitatie- en planschade overeenkomsten zijn gesloten;
- er bestaat rechtsbescherming open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Uitvoering

1. indien het bestemmingsplan gewijzigd 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;
2. 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;
3. na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

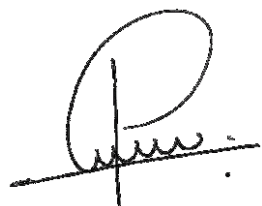
1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Verslag technisch beraad;
6. Akkoord provincie: wijziging Verordening ruimte i.v.m. plan Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2017.

Ter inzage te leggen stukken

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

Gemert, 27 februari 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'P' followed by several loops and a horizontal line at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'P' followed by several loops and a horizontal line at the bottom.

ing. M.S. van Veen