gemeente Gemert-Bakel

**Adviesnota aan de raad**

Raadsvergadering: 15 maart 2018
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 3739-2017

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke , herziening Auerschootseweg 36 Bakel”

**Aan de raad**

**Inleiding**
In april 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2017” ter inzage gelegen. Het plan om woningbouw te realiseren op het terrein van Aannemingsbedrijf Rob Claassen BV aan de Auerschootseweg 36 in Bakel, maakte onderdeel uit van dit plan. Tegen het bestemmingsplan waren een aantal zienswijzen ingediend. Een belangrijk onderwerp in deze zienswijzen was de ontsluiting van het plan aan de kant van de Klimroosstraat. Op 20 juni 2017 is door ons college besloten om dit plan niet aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen, maar om aan de initiatiefnemer te verzoeken een gewijzigd plan in te dienen. Belangrijkste wijziging in het plan is dat de ontsluiting nu via de Auerschootseweg loopt, op de plaats waar nu de inrit van het bedrijf is. Dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” heeft met ingang van 6 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen tegen ingediend.
Naar aanleiding hiervan én een ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPAuerschoot-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;

2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;

4. Het bestemmingsplan “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” aan te passen en aan te vullen 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 is aan de orde geweest in:*
- de collegevergadering van 24 oktober 2017 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen van oktober 2017 (ontwerp bestemmingsplan);
- het technisch beraad met de gemeenteraad op 20 februari 2018 (vaststelling bestemmingsplan);
- de commissie Ruimte en Openbaar beheer van 22 februari 2018.

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

- het collegebesluit van 24 oktober 2017 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 ontwikkeling mogelijk:*
   Auerschootseweg 36 in Bakel: aannemingsbedrijf Claassen is voornemens om de bedrijfsactiviteiten aan de Auerschootseweg te verplaatsen naar een nieuwe kavel op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Op het vrijkomende terrein wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 17 woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Omdat het binnen de geldende bestemming 'Bedrijf – B' niet mogelijk is om woningen te realiseren, wordt in het onderliggende bestemmingsplan de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. In het eerste plan liep de ontsluiting van het plan via de Klimroosstraat. De bewoners van de Klimroosstraat hebben hiertegen een zienswijze ingediend. Ons college heeft hierop aan de initiatiefnemer verzocht om zijn plan te herzien. Hij heeft de ontsluiting nu op de plaats van de huidige inrit van het bedrijf aan de Auerschootseweg gelokaliseerd. Het inrichtingsplan is hierdoor gewijzigd (zie bijlage 4k).

2. *Er zijn vier zienswijzen ingediend:*
   Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel" heeft vanaf 6 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vier 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.

3. *Er is een ambtshalve aanpassing voorbereid:*
   Deze wijziging betreft de verwerking van de nieuwe regels voor parkeren, overeenkomstig de regeling uit het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemert-Bakel". Zie bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

4. *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. *De ontwikkeling voldoet niet aan de gemeentelijke groennorm:*
   Er is al in het oorspronkelijke plan in overleg met de gemeente afgeweken van de groennorm. In het nieuwe plan blijft de groenstructuur aan de zijde van de Klimroosstraat gehandhaafd en wordt zelfs nog wat versterkt. Hiertegenover staat dat er groen wordt ingeleverd aan de oostkant van het perceel. De totale oppervlakte van het groen zal ongeveer gelijk blijven ten opzichte van het eerste plan. Argumenten om af te wijken van de groennorm zijn: een bedrijfslocatie wordt woongebied en goede aansluitingen op het omliggende groen worden gerealiseerd.

2. *De ontwikkeling ligt 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.

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. Ook met de heer Claassen is een dergelijke overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

**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;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Zienswijze Claassen-Potten;
6. Zienswijze Claassen;
7. Zienswijze Evers;

8a. Zienswijze V.d. Velden;
8b. Aanvullende zienswijze V.d. Velden;

9. Reactie initiatiefnemer op zienswijzen.
10. Verslag technisch beraad.

**Ter inzage te leggen stukken**
1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: nota van zienswijzen;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Zienswijze Claassen-Potten;
6. Zienswijze Claassen;
7. Zienswijze Evers;

8a. Zienswijze V.d. Velden;
8b. Aanvullende zienswijze V.d. Velden

Gemert, 27 februari 2018

het college van burgemeester en wethouders,

| de secretaris, | de burgemeester, |
| --- | --- |
|  |  |
| A.A.T.G. Jansen MBA | ing. M.S. van Veen |