

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 31 januari 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018”

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van zeven ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” vanaf 8 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn totaal drie 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 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dakworm ongen. in Bakel**;
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Den Heikop 5 in Elsendorp**;
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Nieuwe Uitleg 26-32 Bakel**;
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Overschot 7 in Bakel**;
- 1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Torrentinusstraat 6 in Gemert**;
- 1g. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Zonnehoek ongen. in Milheeze**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;

4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het 'Beeldkwaliteitsplan Overschot 7 Bakel' en dit beeldkwaliteitsplan tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. T.b.v. de ontwikkellocatie Zonnehoek ongen. in Milheeze toepassing te geven aan stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit;
7. 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 geagendeerd voor:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 15 januari 2019;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 16 januari 2019.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de raadsinformatienota 'nieuw stedenbouwkundig plan Elsenstraat-Zonnehoekje Milheeze';
- de raadsinformatienota 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018'.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 18 september 2018 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 18 december 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.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- a. Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert: Goed Wonen is voornemens om de 6 bestaande rijwoningen te vervangen door 12 woningen;
- b. Dakworm ongen. in Bakel: de eigenaar van dit perceel, perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N en nr. 2126, wil ter plaatse één woning realiseren;
- c. Den Heikop 5 in Elsendorp: om het wagenpark van het koeriersbedrijf te kunnen parkeren/stallen wil de eigenaar de bestemming van het aangrenzende perceel (eveneens zijn eigendom) wijzigen van 'agrarisch' naar 'bedrijf'. Daarnaast wordt de eerder verleende vergunning (middels een buitenplanse afwijking) voor een loods verwerkt in het bestemmingsplan;
- d. Nieuwe Uitleg 26-32 Bakel: Goed Wonen is voornemens om de 4 bestaande woningen te vervangen door 7 woningen;
- e. Overschot 7 in Bakel: de eigenaar wil het achterste gedeelte van dit perceel afsplitsen en ter plaatse een nieuwe woning realiseren;
- f. Torrentinusstraat 6 in Gemert: de eigenaar wil het achterste gedeelte van dit perceel afsplitsen en ter plaatse een nieuwe woning realiseren;
- g. Zonnehoek ongen. in Milheeze: de gemeente is voornemens om aan de Elsenstraat/Zonnehoek in 6 woningen te realiseren.

2+3 Er zijn drie zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” heeft vanaf 8 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend gericht waarbij één zienswijze gericht op de ontwikkeling aan de Dakworm ongen. in Bakel, één zienswijze gericht op de ontwikkeling aan de Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel en één zienswijze gericht op de ontwikkeling aan Zonnehoek ongen. in Milheeze. Omdat wij ons ambtelijk gedeeltelijk in één zienswijze kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 3: Bijlage I nota van zienswijzen.

4. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*

Voor de ontwikkellocaties Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert, Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel en Overschot 7 in Bakel zijn enkele technische aanpassingen op de verbeelding verwerkt. Voor de Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel is voorgevel van de woningen en daarmee de inrichting aangepast. Daarnaast heeft de initiatiefnemer van Overschot 7 in Bakel besloten om op verzoek van de eigenaar van het aangrenzende perceel een gedeelte van het perceel te wijzigen naar ‘groen’. Door het aanpassen van de bestemming is het niet meer mogelijk in deze strook vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage 4: Bijlage II ambtshalve aanpassingen.

5. *Voor de ontwikkeling aan Overschot 7 in Bakel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld:*

Omdat randvoorwaarden t.a.v. de beeldkwaliteit niet vastgelegd kunnen worden in de bestemmingsplanregels is een beeldkwaliteit plan noodzakelijk. Omdat voor het gebied rondom Overschot in Bakel geen beeldkwaliteitsplan bestaat, is voor de ontwikkellocatie ‘Overschot 7 in Bakel’ een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om dit beeldkwaliteitsplan ook daadwerkelijk toe te kunnen passen is het, op grond van de Woningwet (artikel 12a), noodzakelijk om dit plan als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen. Bovendien dient het beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan worden gekoppeld.

6. *Omdat de nieuwe woningen in de ontwikkellocatie ‘Zonnehoek ongen. in Milheeze’ naast het kindcentrum worden gebouwd wordt niet voldaan wordt aan de richtafstand geluid van de VNG:*

Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering dient t.b.v. het aspect geluid de afstand¹ tussen het kindcentrum en de nieuwe woningen minimaal 30 m te bedragen. Het gaat hierbij om richtafstanden waarvan de gemeenteraad gemotiveerd kan afwijken mits een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Ten behoeve daarvan is door De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt o.a. geconcludeerd dat tijdens de piekbelasting de zij- en voorgevel van de dichtstbijzijnde woning de richtwaarde van 65 dB(A) uit deze handreiking overschrijdt. Als gevolg daarvan wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd om aan te sluiten bij de grenswaarde van 70 dB(A) uit stap 3 van de handreiking. Omdat er bij de piekgeluiden geen sprake is van cumulatie én er geen andere relevante geluidbronnen in de omgeving zijn, is het onderzoeksbureau van mening dat met de grenswaarde van 70 dB(A) niet resulteert in een verslechtering van het woon- en verblijfklimaat. Daarbij dient in beschouwing worden genomen dat de piekbronnen gemodelleerd zijn op een worst-case locatie. Het onderzoeksbureau is daarnaast van mening dat er geen reële mogelijkheden zijn om de geluidbelasting bij de bron (= schoolplein) terug te dringen zonder dat daarbij de belangen van de school worden geschaad. Ook zijn er geen reële mogelijkheden om de geluidbelasting met overdrachtsmaatregelen² terug te dringen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een hoge afscherming op deze locatie niet gewenst. Daarnaast zullen de kosten van een dergelijke afscherming niet opwegen tegen de baten.

7. *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

1. Gemeten vanaf de bestemmingsgrens van school én de uiterste situering van de gevel van de woning. Bij de uiterste situering van de gevel van de woning moeten ook de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen op grond van het Bor worden meegenomen.

2. Een voorbeeld hiervan is een afschermd wand van minimaal 2 m hoog.

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 Twee ontwikkelingen voldoen niet aan de gemeentelijke groennorm³:

Eerder is ingestemd met een afwijkende groennorm voor de ontwikkellocaties 'Overschot 7 in Bakel' en 'Torrentinusstraat 6 in Gemert'. De locatie aan de Torrentinusstraat biedt slechts 30m² openbaar groen aan de voorzijde van het perceel. De meerwaarde van deze geïsoleerde 'snipper' groen wordt als zeer gering ervaren en leidt naar verwachting tot relatief hoge beheerskosten. Bovendien grenst het perceel aan een groene long in de wijk. In navolging hiervan én omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer verankerd dat de aangrenzende gemeentelijke groenstrook op zijn kosten wordt (her)ingericht. Voor inrichting hiervan is een inrichtingsplan opgesteld. Om de realisatie en het behoud van dit plan te garanderen is deze d.m.v. een bijlage aan de planregels verankerd aan het bestemmingsplan. Ook voor de locatie Overschot 7 in Bakel is 'snipper' groen geen wenselijke situatie is. De voorzijde van dit perceel is momenteel ingericht als dierenverblijf. In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de voorzijde van het perceel het groene karakter dient te behouden middels het aanplanten van robuust groen (± 420 m²). Een concreet inpassingsplan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning overlegd.

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.

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.

3. De gemeentelijke groennorm bedraagt 75m² openbaar groen per nieuwe woning.

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).

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, 31 januari 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen