

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 4 juli 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019”

Aan de raad

Inleiding

Voor de realisatie van enkele ontwikkelingen in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019” vanaf 25 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en in bijlage II voor de ontwikkellocatie **Churchill-laan 7 in Gemert**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en in bijlage II voor de ontwikkellocatie **Leije ongen. In Gemert**;
2. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019” aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen conform de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. 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 11 juni 2019;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 19 juni 2019.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de raadsinformatienota ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019’.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 26 februari 2019 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 18 juni 2019 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

- Het vast te stellen bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:*
 - Churchill-laan 7 in Gemert (herstelactie): in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel GMT00M1337 gewijzigd naar 'Verkeer - Verblijfsgebied' omdat dit is aangezien als openbaar gebied. Bij de aanvraag van een zwembad en bijgebouw is echter gebleken dat dit perceel eigendom is van de eigenaren van het aangrenzende perceel GMT00M2882 en al jaren is ingericht als tuin. Om de rechten van de eigenaren te waarborgen dient het perceel daarom worden herbestemd naar 'Wonen' incl. bouwvlak. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
 - Leije ongen. in Gemert (ontwikkellocatie): de beoogde koper van de kavels¹ aan Leije ongen. in Gemert wenst deze anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan. Om de bedrijfsvestiging en -ontwikkeling voor een opwaarderingsbedrijf in grondstoffen te kunnen faciliteren voorziet het plan in een bestemmingswijziging van groen naar bedrijf ($\pm 7.780 \text{ m}^2$), het verschuiven van de zuidelijke gevellijn tot 8 m van de perceelgrens én het verhogen van de maximale bouwhoogte tot 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
- Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019" bevatte een derde planontwikkeling voor de realisatie van één woning aan de Groeskuilenstraat ongen. in Gemert. Omdat er tegen deze ontwikkeling echter zes zienswijzen zijn ingediend én om te voorkomen dat hierdoor de andere planontwikkelingen niet vertragen, is besloten om de planontwikkeling aan de Groeskuilenstraat uit onderliggend bestemmingsplan te halen en deze separaat ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

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

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

Omdat de voorgenomen ambtshalve aanpassingen (Bijlage I) 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.
- 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.

1. Het plangebied bestaat uit meerdere kavels: (gedeeltelijk) GMT00O1806, (gedeeltelijk) GMT00O1091 en (gedeeltelijk) GMT00O28551 + Wolfsbossheweg 29 Gemert. De eerste drie genoemde kavels zijn eigendom van de gemeente. Het laatst genoemde kavel is eigendom van derden.

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: Ambtshalve aanpassingen;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Verslag technisch beraad 11 juni 2019.

Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen;
3. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 18 juni 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen