

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 19 maart 2020

Agendanummer:

Team: VT

Zaaknr: 60111-2019

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 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, oktober 2019” vanaf 7 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is gereed gemaakt voor de vaststelling.

Beslispunten

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Doonheide ong. in Gemert;**
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert;**
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **IJzerzijk ongen. in Gemert;**
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Oost-Om ong. in Gemert;**
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Pandelaar 14-16 in Gemert;**
- 1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocaties voor de **verkoop van diverse reststroken;**
- 1g. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocaties

voor de **verwerking van gebruikswijzigingen**;

- 1h. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Weerij 8 in Gemert**;
- 1i. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk1042019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Binderseind 23 in Gemert**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispoint 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 (geen aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven).
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 17 februari 2020;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 19 februari 2020.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

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

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 24 september 2019 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 4 februari 2020 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.

Duurzaamheid: n.v.t.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:*

- a. Doonheide ongen. in Gemert: conform het collegebesluit van 19-5-2015 heeft de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als GMT00O2447 een ontwerp bestemmingsplan ingediend om ter plaatse 2 ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Omdat de eerdere ruimtelijke procedure is vernietigd bij de Raad van State, vanwege het ontbreken van een verantwoording t.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling, heeft de eigenaar van het perceel verzocht om een nieuwe procedure op te starten nu wel met een verantwoording t.a.v. de ruimte-voor-ruimte regeling;
- b. Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert: conform het collegebesluit van 25-6-2019 heeft Goed Wonen een ontwerp bestemmingsplan ingediend om de 35 bestaande woningen aan de Dr. Douvenstraat en de Drossard Meijerstraat te vervangen door 50 nieuwe woningen;
- c. IJzerzijk ongen. Gemert: conform het collegebesluit van 25-6-2019 heeft de beoogd koper (Tiny van Gemert Sports)¹ van het perceel een ontwerp bestemmingsplan ingediend om op het perceel kadastraal bekend als GMT00O2938 een sportruimte te realiseren;
- d. Oost-Om ongen. in Gemert²: t.b.v. de vestiging van een aannemersbedrijf en de mogelijke uitgifte van de rest van het kavel, worden 2 percelen worden samengevoegd. Omdat de bestaande groenstroken de uitgifte van de nieuwe bedrijfskavels belemmeren worden deze (gedeeltelijk) gewijzigd naar 'bedrijf';
- e. Pandelaar 14 - 16 in Gemert: conform het collegebesluit van 30-10-2018 heeft de eigenaar van het perceel een ontwerp bestemmingsplan ingediend t.b.v. de herontwikkeling van dit perceel waarbij de 2 bestaande woningen aan de Pandelaar 14-16 worden verbouwd tot 1 woning én aan de achterzijde van het terrein 1 vrijstaande woning wordt toegevoegd;
- f. Wijziging a.g.v. verkoop van diverse reststroken: in het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn de afgelopen periode 10 reststroken verkocht aan bewoners. De verkoop van elke reststrook is indertijd separaat voorgelegd aan het college. Omdat bij de verkoop ook is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt, is de herbestemming van deze stroken opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan;
- g. Verwerking van eerder gebruikswijzigingen: voor de locaties Molenakkerstraat 94 in Gemert én de Nieuwe Uitleg 3 in Bakel zijn eerder de omgevingsvergunningen afwijken bestemmingsplan verleend om respectievelijk de bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar 'Wonen' én voor de realisatie van een zwembad. In het onderliggende bestemmingsplan worden deze verleende beschikkingen verwerkt;
- h. Weerij 8 in Gemert: op 3-3-2015 heeft het college van B&W ingestemd met de realisatie van een bestemmingsplan waarbij ter plaatse van het perceel GMT00O2942 de groenstrook zou worden omgezet naar een bedrijfskavel. Omdat dit bestemmingsplan niet als zodanig is vastgesteld, wordt deze wijziging in het onderliggende bestemmingsplan verwerkt;
- i. Binderseind 23 in Gemert: in het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert, Binderseind" (2002) is de mogelijkheid om een woning te realiseren aan het Binderseind 23 per abuis verwijderd. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2+3 *Er zijn drie zienswijzen ingediend:*

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" heeft vanaf 7 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Omdat wij ons ambtelijk gedeeltelijk in twee zienswijze 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.

1. Dit betreft een nieuw initiatief en geen handhavingszaak.

2. Huidige locatie groencomposteringsbedrijf.

4. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*
Voor de ontwikkellocaties Doonheide ongen. in Gemert, IJzerzijk ongen. in Gemert, Oost-Om ongen. in Gemert, Pandelaar 14-16 in Gemert en Weerij 8 in Gemert zijn aanvullend AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat als gevolg van deze ontwikkelingen geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats zal vinden. Voor de planontwikkeling aan de Dr. Douvenstraat ong. is een berekening overlegd waarmee is aangetoond dat stikstof geen belemmering is. Echter is in deze berekening uitgegaan van een aanname en geen exacte berekening hoeveel stikstofdepositie het betreft. De Odzob heeft aangegeven dat de berekening hierop moet worden aangepast. Om aan dit verzoek te voldoen zal het rapport hierop worden aangepast en worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tot slot is voor de planontwikkeling aan de Oost-Om een selectiebesluit genomen. Als gevolg hiervan is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' komen te vervallen. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage 4: 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 bestemmingsplan 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.
6. *Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.*

Kanttekeningen

1. *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.
2. *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.

Vervallen "oude" regelgeving: n.v.t.

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. Verslag technisch beraad.

Ter inzage gelegde stukken

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

Gemert, 5 februari 2020

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen