

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 juli 2020
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 95834-2019

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020”

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 2020” vanaf 1 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de vaststelling.

Beslispunten

Besluit

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Diederikstraat 63 in Gemert’**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Griensvenstraat ongen. in Milheeze’**;
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Lodderdijk ongen. in Gemert’**;
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Milheesestraat 19 in Milheeze’**;
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘O.-L.-Vrouwestraat 36a in Handel’**;
- 1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Verkoop reststrook’**;
- 1g. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **‘Weerij 10 in Gemert’**;
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, april 2020” 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 (g)een 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 Wet ruimtelijke ordening.

Dit onderwerp is geagendeerd voor:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 9 juni 2020;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 17 juni 2020.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de raadsinformatienota 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020'.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 17 maart 2020 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 2 juni 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

1.1 Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Diederikstraat 63 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 2 woningen
2.	Griensvenstraat ongen. in Milheeze	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 1 woning
3.	Lodderdijk ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 1 woning
4.	Milheesestraat 19 in Milheeze	Herstelactie	Afwijkende positionering van een geluidswand en het gebruik van een groenstrook als parkeerplaats
5.	O.-L.-Vrouwestraat 36a in Handel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 6 woningen
6.	Verkoop reststrook	Actualisatie	Herbestemmen groenstroken
7.	Weerijds 10 in Gemert	Ontwikkellocatie	Uitbreiding sportschool met 245m ²

- a. Diederikstraat 63 in Gemert; de eigenaar van het perceel is voornemens om op het aangrenzende perceel twee woningen te realiseren. Omdat het niet is toegestaan woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 8-10-2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek;
- b. Griensvenstraat ongen. in Gemert: de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als BKL02P1338, is voornemens om één woning te realiseren. Omdat het niet is toegestaan woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 3-6-2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek;
- c. Lodderdijk ongen. in Gemert: de eigenaar van het perceel is voornemens om op het aangrenzende perceel van Lodderdijk 37 in Gemert één woning te realiseren. Op 20-3-2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek;
- d. Milheesestraat 19 in Milheeze: conform het collegebesluit van 13-7-2019 is een bestemmingsplan opgesteld om de volgende zaken te herstellen:
 - een gewijzigde positionering van de geluidswand waardoor er 55m² minder

- bosplantsoen is gerealiseerd dan eerder overeengekomen binnen het erfbeplantingsplan uit het vigerend bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie';
 - daarnaast is een parkeerplaats gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur'. Dit zorgt ervoor dat er 210m² minder groen aanwezig is dan vastgesteld binnen het vigerend bestemmingsplan;
- e. OLV-sstraat 36a in Handel: conform het collegebesluit van 9-7-2019 heeft de eigenaar van het perceel een bestemmingsplan ingediend om ter 6 woningen te realiseren;
- f. Verkoop reststrook: in het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' is reststrook aan de Bergroosstraat 1 in Bakel verkocht aan bewoners. De verkoop van elke reststrook is indertijd separaat voorgelegd aan het college. Op 28-5-2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de reststrook. Omdat bij de verkoop ook is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt, is de herbestemming van deze strook opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan;
- g. Weerij 10 in Gemert: de eigenaar van het perceel is voornemens om zijn sportschool uit te gaan breiden. Omdat het plan niet voldoet aan de parkeernorm zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 15-10-2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek.

2+3 Er zijn vier zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" heeft vanaf 1 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend. Omdat wij ons ambtelijk gedeeltelijk in de 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:

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 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:

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan. 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 te leggen stukken

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

Gemert, 2 juni 2020

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen