

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 maart 2021

Agendanummer:

Team: VT

Zaaknr:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 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, oktober 2020” vanaf 5 oktober 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, oktober 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Dakworm ongen. in Bakel’**;
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Kapelaanstraat 83 in Gemert’**;
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Pastoor Castelijnsstraat 51 in Handel’**;
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Virmundtstraat 18 - 20 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, oktober 2020” aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. T.b.v. de ontwikkellocatie **‘Dakworm ongen. in Bakel’** op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, gemeente Gemert-Bakel’ en dit beeldkwaliteitsplan tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. 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;

7. 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 februari 2021;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 24 februari 2021.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

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

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

- het collegebesluit van 15 september 2020 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 2 februari 2021 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.	Dakworm ongen. in Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning
2.	Kapelaanstraat 83 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning
3.	Pastoor Castelijnsstraat 51 in Handel	Ontwikkellocatie	Wijzigen naar wonen
4.	Virmundtstraat 18 -20 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning

- a. Dakworm ongen. In Bakel: conform het collegebesluit van 14-5-2019 heeft de eigenaar van dit perceel, kadastraal bekend als BKL02N1426, een bestemmingsplan ingediend om ter plaatse één ruimte-voor-ruimte woning te realiseren;
- b. Kapelaanstraat 83 Gemert: de eigenaar van dit perceel is voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning toe te voegen. Ten behoeve hiervan heeft het college op 15-10-2019 ingestemd met het principeverzoek. Inmiddels is het plan nader uitgewerkt tot een bestemmingsplan;
- c. Pastoor Castelijnsstraat 51 in Handel: de eigenaar van de voormalige supermarkt is voornemens om de locatie te verkopen. Ten behoeve daarvan wil men de bestemming wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen';
- d. Virmundtstraat 18 -20 in Gemert: conform het collegebesluit van 12-11-2019 heeft de eigenaar van dit perceel een bestemmingsplan ingediend om naast de bestaande woning een seniorenwoning te bouwen.

1.2 De gemeenteraad is bevoegd gezag:

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

1.3 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd:

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd

over het onderliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

2 +3 Er zijn vier zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020” heeft vanaf 5 oktober 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 2: Bijlage I nota van zienswijzen.

4. Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

I.o.m. de externe adviseur van Weerijns ong. in Gemert is besloten dat deze planontwikkeling nog niet gereed is om te worden vastgesteld. De reden hiervoor is dat in de periode dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht, de situatie is gewijzigd doordat een bijgebouw in de toekomstige bestemming ‘groen’ vergund. Er moet nu echter eerst onderzocht worden of het vergunde bijgebouw (en daarmee de bestemming ‘wonen’) ruimtelijke inpasbaar is. Als gevolg hiervan is voorgesteld om de planontwikkeling uit deze herziening te halen. Daarnaast is op 15 oktober 2020 een nieuwe AERIUS- regeling van kracht geworden m.a.g. dat de berekening van Dakworm ong. in Bakel hierop is aangepast. Tevens is t.b.v. archeologie het (door de gemeente goedgekeurde) ‘Programma van Eisen Dakworm te Bakel’ aan het bestemmingsplan toegevoegd. Voor een totaaloverzicht van alle wijzigingen zie bijlage 3: Bijlage II ambtshalve aanpassingen.

5. Om de ontwikkeling aan de Dakworm ong. in Bakel te kunnen toetsen aan het bijbehorende beeldkwaliteitsplan:

Omdat randvoorwaarden t.a.v. de beeldkwaliteit niet vastgelegd kunnen worden in de bestemmingsplanregels, is een beeldkwaliteit plan noodzakelijk. T.b.v. de locatie Dakworm ong. in Bakel is het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, gemeente Gemert-Bakel’ van toepassing. Om een aanvraag omgevingsvergunning daadwerkelijk aan een beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen is het op grond van de Woningwet (artikel 12a) noodzakelijk dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota gelijktijdig met het bestemmingsplan vaststelt.

6. 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.

7. Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom 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 verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot beroepschriften 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 afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend.

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, 18 maart 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen