

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 juli 2021
Agendnummer:
Team: VT
Zaaknr: 42373-2021

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.

In verband met de vernietiging van de PAS (Programma Aanpak Stikstof) is in de raadsvergadering van 4 juli 2019 de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019" door de gemeenteraad aangehouden totdat er meer duidelijkheid is over de motivering van de effecten op Natura 2000-gebieden.

In deze herziening zijn de volgende plannen opgenomen:

- Leije ong. in Gemert. Het plan betreft het omzetten van de bestemming 'groen' naar 'bedrijf' en het aanpassen van bouwmogelijkheden;
- Churchill-laan 7 in Gemert. Dit betreft een herstelactie.

Toen de hernieuwde AERIUS Calculator beschikbaar was, heeft de initiatiefnemer voor het plan Leije ong. in Gemert zich terug getrokken. Hierdoor kon het plan in huidige vorm niet worden doorgezet. Het was lang onduidelijk hoe of het plan nog doorgang zou kunnen vinden. Momenteel is een aangepaste stikstof berekening toegevoegd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer zich weer gemeld en is de ruimtelijke onderbouwing aangepast op de gewijzigde plannen.

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 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 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.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Dit onderwerp is geagendeerd voor:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 11 juni 2019;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 19 juni 2019;
- Raadsvergadering op 4 juli 2019;
- het technisch beraad met de gemeenteraad op 15 juni 2021
- De commissie Ruimte en Mobiliteit op 23 juni 2021

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 11 juni 2019 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden;
- het collegebesluit van 18 juni 2019 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Het collegebesluit van 8 juni 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.

Argumenten

1.1. *Het vast te stellen bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:*

- o 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;
- o 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~~ en het verhogen van de maximale bouwhoogte tot 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.1. *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

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

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 I ambtshalve aanpassingen.

2.2. *I.v.m. de problematiek rondom de stikstofdepositie is eerder de behandeling van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019" aangehouden*

I.v.m. de vernietiging van de PAS (Programma Aanpak Stikstof) is in de raadsvergadering van 4 juli 2019 de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019" door de gemeenteraad aangehouden totdat er meer duidelijkheid is over de motivering van de effecten op Natura 2000-gebieden.

2.3. *Uit de AERIUS berekening blijkt dat als gevolg van de beoogde planontwikkeling géén*

stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt:

Vanaf 15 oktober 2020 is de nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar. Met deze rekentool is het voor bepaalde projecten mogelijk om onderbouwd de procedure door te zetten mits de belasting op een natuurgebied niet significant toeneemt (zie hiervoor de RIN van 15 oktober 2019). De gevolgen van de beoogde ontwikkeling aan Leije in Gemert op de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden m.b.v. deze AERIUS Calculator laten berekenen (zie bijlagen 1).

Deze berekening hebben wij vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de ODZOB. Uit de toetsing van de ODZOB blijkt dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

2.4. *De indeling van de locatie Leije ong. in Gemert is in de loop van de procedure aangepast.*

De kavelindeling is door omstandigheden gewijzigd. In de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Leije ong. in Gemert werd specifiek gesproken over het vestigen van 1 bedrijf. Aangezien dit bedrijf zich in de loop van de procedure heeft teruggetrokken, kon geen gebruik meer worden gemaakt van de huidige opzet. Momenteel heeft de initiatiefnemer zich weer gemeld. Echter wil de initiatiefnemer niet het gehele plangebied kopen, maar een gedeelte daarvan. Bij de uitwerking is nu rekening gehouden bij een eventueel niet doorgaan van de verkoop. Gezien de aangepaste ruimtelijke toelichting is het ook mogelijk om indien nodig de kavels anders in te delen en andere bedrijven te laten vestigen. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een voorgevelrooilijn op 8 meter. In de huidige opzet wordt vastgehouden aan een voorgevelrooilijn conform standaard uitgangspunt van 5 meter.

Voor deze onderdelen dient de ruimtelijke onderbouwing van Leije ong. in Gemert vervangen te worden door een aangepaste versie.

3.1. *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 beslispoint eerder worden gepubliceerd.

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. Bij een eventueel beroep zal de rechter toetsen of deze ambtshalve wijziging zorgt voor andere rechtsgevolgen. 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.

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. Bijlage 2: Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage 3: aangepaste stukken AERIUS berekening en opzet ruimtelijke onderbouwing (leijde ong. in Gemert)
5. 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, 9 juni 2021
het college van burgemeester en wethouders,

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', with a horizontal line underneath the signature.

ing. M.S. van Veen