gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 17 februari 2022
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021”

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 2021” vanaf 20 oktober 2021 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 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Boskant 41 - 43 Handel’**;

1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips’**;

1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Groeskuilenstraat 83 Gemert’**;

1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Oude Rips ong. De Rips’**;

1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert’**;

1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102021-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie **‘Sprenkstraat - Hemelstraat ong. De Mortel’**;

2. De zienswijze aangaande de ontwikkellocatie(s) genoemd onder de beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijze aangaande de ontwikkellocatie(s) genoemd onder de beslispunt 1, te

beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;

4. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” aangaande de ontwikkellocatie(s) genoemd onder beslispunt 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 11 januari 2022;
- de commissie Ruimte en Mobiliteit op 26 januari 2022.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
- de raadsinformatienota ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021’.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma
- het collegebesluit van 12 oktober 2021 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 21 december 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	**Planbeschrijving**
Boskant 41 - 43 Handel	Wijzigen bestemming ‘groen’ naar ‘wonen’ t.b.v. gebruik als tuin (zonder uitbreiding bouwvlak)
Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips	Bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen t.b.v. herbouw woning
Groeskuilenstraat 83 Gemert	Toevoegen 1 woning
Oude Rips ong. De Rips	Toevoegen 5 woningen
Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert	Toevoegen 8 woningen
Sprenkstraat - Hemelstraat ong. De Mortel	Herdefiniëren rooilijn bungalow + toevoegen 2 woningen

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 is één zienswijze ingediend:
Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021” heeft vanaf 20 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal is er één zienswijze ingediend*. Deze zienswijze heeft betrekking op de planontwikkeling Oude Rips ong. in De Rips. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat a.g.v. de aanplant van bomen en de realisatie van een bijbehorend bouwwerk* het (vroege) zonlicht op hun perceel wordt gehinderd. Omdat de initiatiefnemer en wij ons gedeeltelijk in de zienswijze kunnen vinden wordt voorgesteld om de maximale goot- en bouwhoogte van het *bijbehorend bouwwerk te verlagen (van resp. 3,3 meter en 7 meter) naar 3 meter en 5,5 meter.* De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2: Bijlage I nota van zienswijze.

4. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*
Ten behoeve van de planontwikkeling aan de Groeskuilenstraat 83 in Gemert is inmiddels het flora en fauna onderzoek afgerond. De conclusie, dat er binnen het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn is verwerkt in de plantoelichting. Daarnaast is het onderzoek toegevoegd aan de bijlagen bij de plantoelichting. Tot slot zijn er enkele tekstuele aanscherpingen verwerkt. Voor een totaaloverzicht van alle wijzigingen zie bijlage 3: 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 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.

6. *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 lasten indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten[1]. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Deze overeenkomsten dienen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn getekend. M.u.v. de planontwikkeling aan Boskant 41 zijn de planschadeverhaalsovereenkomsten getekend.

Vervallen “oude” regelgeving: n.v.t.

1. Bij de verkoop van de reststrook aan de eigenaar van Boskant 41 zijn specifieke afspraken gemaakt. Als gevolg hiervan is geen planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade wordt daarmee verhaald op de gemeente.

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 het Gemeenteblad;
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 zienswijze incl. ingediende zienswijze;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen incl. rapport resultaten onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen;
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 zienswijze;
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 21 december 2021

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris,	de burgemeester,
	
G. Wouters	ing. M.S. van Veen