

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 2 maart 2023
Agendanummer: 15
Team: VT
Zaaknr: 93440-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Deel zuid Gemert”

Aan de raad

Inleiding

Aan de Deel in Gemert liggen twee initiatieven voor woningbouwontwikkeling. Initiatiefnemers zijn voornemens om twee agrarische percelen aan de weg Deel in Gemert te ontwikkelen tot woningbouw. De te ontwikkelen percelen liggen aan een oud bebouwingslint. Ten zuiden van het gebied loopt de Molenbroeksloop. De beoogde stedelijke ontwikkeling bestaat uit een woongebied met 11 woningen. De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is voor de betreffende locatie een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan “Deel zuid Gemert” met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPDeelZuid-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen 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;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 16 december 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

N.v.t.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 11 oktober 2022 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Realiseren woningen in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

De elf nieuwe woningen die worden gebouwd moeten conform het Bouwbesluit voldoen aan duurzaamheidseisen en worden opgeleverd zonder gasaansluiting.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van elf woningen aan de zuidkant van de Deel in Gemert mogelijk.

De ontwikkeling bevat een oostelijke en een westelijke locatie.

Aan de oostkant gaat het om de realisatie van maximaal acht woningen. Elke woning wordt gesitueerd op een ruim opgezet kavel. De ruimtelijke opzet bestaat uit vier kavels gericht op de Deel, met daarop twee vrijstaande woningen en één tweekapper, en vier kavels gericht op de te realiseren insteek, met elk een vrijstaande woning. Aan de zuidrand wordt er een doorsteek voor voetgangers aangelegd richting het bestaande park.

Aan de westkant betreft de ontwikkeling de realisatie van drie woningen. Elke woning wordt gesitueerd op een ruim opgezette kavel. De ruimtelijke opzet bestaat uit drie kavels gericht op de Deel, met daarop elk één vrijstaande woning.

1.2 Er zijn twee zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Deel zuid Gemert" heeft vanaf 19 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk door Heemkundekring de Kommanderij Gemert en provincie Noord-Brabant. Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 3: Bijlage I nota van zienswijzen.

2.1 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 te worden voorgelegd.

2.2 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd:

Bij de ter inzage legging 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.

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 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.

4.1 Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten op grond van artikel 6.24 Wro. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Kostenverhaal is immers anderszins verzekerd.

Kantttekeningen

1.1 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. Ook in dit geval is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Vervallen “oude” regelgeving

N.v.t.

Juridische zaken

Het plan met bijbehorende stukken zijn juridisch beoordeeld en akkoord bevonden. De reactie op de ingekomen zienswijzen zijn op een juiste manier weerlegd. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat op grond van artikel 6.24 Wro er anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

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. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen;
3. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 24 januari 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen