

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 juli 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 28087-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert".

Aan de raad

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de hoek Binderseind 50 in Gemert, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" vanaf 8 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de vaststelling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPBinderseind50-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'locatie Binderseind/ Churchillaan te Gemert' vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" en, op grond van artikel 12a Woningwet, onderdeel uit te laten maken van de geldende gemeentelijke welstandsnota;
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 Wro.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 6 juni 2023;
- de Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 21 juni 2023.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de raadsinformatienota bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert".

Samenhang met eerdere besluiten en/ of beleidsprogramma/ raadsprogramma

- het collegebesluit van 17 januari 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 23 mei 2023 om geen m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure te doorlopen en het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Het oprichten van 24 appartementen.

Duurzaamheid

N.v.t.

Argumenten

1.1 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 worden voorgelegd.

1.2 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.

1.3 Er is 1 zienswijze ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" heeft vanaf 8 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is de ontwikkelaar met indiener in gesprek gegaan en is de inrichtingstekening aangepast. Ambtshalve wordt deze bijlage gewijzigd voor de vaststelling van het bestemmingsplan (zie argument 1.4). De zienswijze is hierna ingetrokken. Een besluit op de zienswijze is daarom niet nodig.

1.4 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Het gaat hierbij om enkele tekstuele aanscherpingen en gewijzigde bijlage. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2: Bijlage I Ambtshalve aanpassingen.

2.1 Volgens de welstandsnota wordt het beeldkwaliteitsplan behorende bij een ontwikkeling gekoppeld aan de welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan is daarmee van toepassing gedurende de ontwikkelfase van het project. In de beheerfase moet het beeldkwaliteitsplan weer door de gemeenteraad ingetrokken worden. Het beeldkwaliteitsplan moet gekoppeld worden aan de welstandsnota, omdat er anders geen welstandstoets plaats kan vinden gedurende de ontwikkelfase.

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 besispunt eerder worden gepubliceerd.

4.1 Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

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 lasten 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 ontwikkelaar. De planschadeverhaalsovereenkomst is voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan getekend.

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 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: Ambtshalve aanpassingen;
 - 2a. Beeldkwaliteitsplan 'locatie Binderseind/ Churchilllaan te Gemert';
 - 2b. Gewijzigd inrichtingsplan;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels en bijlagen);
4. Verbeelding;
5. Verslag technisch beraad.

Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Ambtshalve aanpassingen;
 - 2a. Beeldkwaliteitsplan 'locatie Binderseind/ Churchilllaan te Gemert';
 - 2b. Gewijzigd inrichtingsplan;
3. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels en bijlagen);
4. Verbeelding.

Gemert, 23 mei 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen