

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 juli 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 22759-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Ripsark Gemert.

Aan de raad

Inleiding

Ten behoeve van woningbouwproject Ripsark is het bestemmingsplan “Ripsark Gemert” voorbereid. Met dit project worden 70 sociale huurwoningen in Gemert gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is voor de betreffende locatie dit bestemmingsplan opgesteld. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van zienswijze;
2. Het bestemmingsplan “Ripsark Gemert” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Ripsark-VA01 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Ripsark’ vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan “Ripsark Gemert” en, op grond van artikel 12a Woningwet, onderdeel uit te laten maken van de geldende gemeentelijke welstandsnota;
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. 21 juni 2023.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

N.v.t.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 14 februari 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 mei 2023 besloten om *geen milieueffectrapport op te laten stellen*.

Het college is het bevoegde gezag met betrekking tot de M.e.r. procedure. Dit betreft een voorbereidingshandeling op het bestemmingsplan. Het college heeft de vormvrije m.e.r. getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteit wordt ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is. Met de m.e.r.-beoordeling in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkelingen ‘geen belangrijke nadelige milieugevolgen’ heeft.

Beoogd effect

Realiseren sociale huurwoningen in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen die worden gebouwd moeten conform het Bouwbesluit voldoen aan duurzaamheidseisen.

Argumenten

1.1 Met dit plan worden 70 sociale huurwoningen in Gemert gerealiseerd.

Er is maatschappelijke behoefte aan sociale huurwoningen in Gemert-Bakel. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 70 huurwoningen mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad.

1.2 Met dit plan wordt gekomen tot een herbestemming van de Gerarduskerk in Gemert en tot een goede ruimtelijke inrichting van de omgeving van de Gerarduskerk.

1.3 Er is één zienswijze ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Ripspark Gemert" heeft vanaf 23 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In deze zienswijze wordt door reclamanten aangegeven dat men vreest voor inkijk in tuin en woning en daardoor vermindering van privacy en aantasting woongenot. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in Bijlage I Nota van zienswijze.

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.

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 wordt een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én wordt het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

3.1 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.

4.1 Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met Goed Wonen Gemert gesloten.

Goed Wonen Gemert is de initiatiefnemer van het plan. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het kostenverhaal is hiermee immers anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Bezwaar ingediend tegen besluit inzake Monument status Gerarduskerk.

In januari 2023 is door de Jan de Jongstichting en het Cuypersgenootschap een bezwaar ingediend tegen het collegebesluit om het kerkcomplex van de Gerarduskerk niet aan te wijzen tot monument. Deze bezwaarschriften zijn in procedure gebracht. De commissie Bezwaarschriften heeft inmiddels advies uitgebracht. Ze adviseren de bezwaren ongegrond te verklaren. Het college zal spoedig de beslissing op bezwaar voorgelegd krijgen tot besluitvorming. Deze bezwaren hebben geen gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure. De Jan de Jongstichting en het Cuypersgenootschap hebben geen zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan.

2.1 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 kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Ook in dit geval is een planschadeverhaalsovereenkomst met Goed Wonen Gemert gesloten.

Vervallen “oude” regelgeving

N.v.t.

Financiën

De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden betaald door Goed Wonen Gemert via de exploitatiebijdrage. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Er zijn geen bijzonderheden te melden vanuit juridisch oogpunt.

Uitvoering

1. Na het besluit tot vaststelling 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;
2. 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;
3. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

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

Gemert, 23 mei 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

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

G. Wouters

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

ing. M.S. van Veen