

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 mei 2024
Team: VT
Zaaknr: 16153-2024

Onderwerp:
Portefeuillehouder: wethouder H. Coppens
Zaaknummer: 16153-2024
Naam auteur: M.van Berlo Team: VT

Aan de raad

Inleiding

Voor de ontwikkeling van 8 woningbouwlocaties én 1 bedrijfslocatie in het binnengebied, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023” gedurende zes weken ter inzage gelegen. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de vaststelling.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I (= nota van zienswijzen);
2. De zienswijzen te beantwoorden conform de beantwoording in bijlage I (= nota van zienswijzen);
3. In te stemmen met de nota van ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023” met NL.IMRO.1652.Stedelijk122023-VA01 gewijzigd vast te stellen en aan te passen conform de bijlagen I en II (= resp. nota van zienswijzen en nota van ambtshalve aanpassingen) voor de:
 - a. Ontwikkellocatie ‘De Bloemerd 32 Gemert’;
 - b. Actualisatie ‘Deel 1 Gemert’;
 - c. Ontwikkellocatie ‘Dribbelheidseweg 4 Gemert’;
 - d. Ontwikkellocatie ‘Haveltweg ong. Handel’;
 - e. Ontwikkellocatie/ actualisatie ‘Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert’;
 - f. Ontwikkellocatie/ actualisatie ‘Lodderdijk 24-26 Gemert’;
 - g. Ontwikkellocatie/ actualisatie ‘Renseweg 31 De Mortel’;
 - h. Ontwikkellocatie ‘St. Antoniusstraat 17 De Mortel’;
 - i. Ontwikkellocatie ‘Wolfsboscheweg 11 Gemert’;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
6. 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;

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- Technisch beraad met de gemeenteraad op 2 april 2024;
- Commissie Ruimte en Mobiliteit op 24 april 2024.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsinformatienota ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023’.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma:

- Het collegebesluit van 28 november 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- Het collegebesluit van 26 maart 2024 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:**Argumenten:**

1+2 Er zijn 8 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend De beantwoording daarvan is voorbereid:

Het ontwerp van het bestemmingsplan is vanaf 8 december 2023 ter inzage gelegd. Omdat de gebiedsaanduiding t.b.v. de herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening op de planverbeelding echter niet goed werden weergegeven, is bestemmingsplan met ingang van 20 december 2023 opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken.

In het totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend waarvan 1 gedeeltelijk is gericht op de herbegrenzing van de Interim Omgevingsverordening (Iov) t.p.v. de Haveltweg in Handel. De afhandeling daarvan is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten (GS). De provincie heeft laten weten dat het onderliggende bestemmingsplan vooruitlopend op de herbegrenzing kan worden vastgesteld.

Omdat wij ons daarnaast gedeeltelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Zie hiervoor de nota van zienswijzen zoals opgenomen in de bijlagen.

3.1 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan voorbereid:

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid bestaande uit kleine correcties en verbeteringen. Een overzicht van alle wijzigingen is als bijlage opgenomen (nota van ambtshalve aanpassingen).

4.1 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. De gemeenteraad is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingplan middels raadsinformatienota (RIN) 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.

4.2 Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen/ actualisaties mogelijk:

Nr	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
a	De Bloemerd 32 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van max. 3 woningen
b	Deel 1 Gemert	Actualisatie	Omzetting naar bestemming 'Wonen' a.g.v. verleende omgevingsvergunning
c	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van max. 1 woningen
d	Haveltweg ong. Handel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van max. 2 woningen
e	Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert	Deels ontwikkel-locatie en deels actualisatie	Ontwikkeling: op verdiepingen toevoeging 11 apparteme op begane grond behoud detailhandel/ winkel ondersteu dienstverlening (van 1.040m ² naar 620m ² bvo); Actualisatie: vergunde loopbrug tussen daktuin en het

			aangrenzende pand
f	Lodderdijk 24-26 Gemert	Deels ontwikkel-locatie en deels actualisatie	Ontwikkeling: toevoeging van max. 4 woningen Actualisatie: splitsen boerderij in 2 wooneenheden
g	Renseweg 31 De Mortel	Deels ontwikkel-locatie en deels actualisatie	Ontwikkeling: toevoeging van max. 2 woningen Actualisatie (onherroepelijke omgevingsvergunning): splitsen boerderij in 2 wooneenheden
h	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van max. 2 woningen
i	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie bedrijfsverzamelgebouw

4.3 Er is invulling gegeven aan de gemeentelijke normen t.a.v. groen, water en parkeren:

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn publiekrechtelijk verankerd in de planregels van het bestemmingsplan én privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomsten.

Nr	Adres	Realisatie m ² openbaar groen	Inpassing groen	Realisatie m ³ waterberging	Inpassing water
a	De Bloemerd 32 Gemert	(3 x 75m ² =) 225m ²	Binnen plangebied	(290m ² x 0,06=) 17,4m ³	Berging d.m.v. infiltratiekratten onder de verharding
b	Deel 1 Gemert	N.v.t.: er wordt geen woning toegevoegd			
c	Dribbelheidseweg 4 Gemert	(1 x 75m ² =) 75m ²	Binnen plangebied	(130m ² x 0,06=) 7,8m ³	Wadi of infiltratiekratten
d	Haveltweg ong. Handel	(2 x 75m ² =) 150m ²	Binnen plangebied + compensatie verplaatsing 2 bomen	(580m ² x 0,06=) 34,8m ³	Infiltratiekratten
e	Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert	(13 x 75m ² =) 975m ² minus 800m ² te verrekenen aan sloop oude bouw = 175m ²	Binnen plangebied 478m ² (dus 303m ² extra)	(855m ² x 0,06=) 51 m ³	Groen dak en infiltratiekratten
f	Lodderdijk 24-26 Gemert	(4 x 75m ² =) 300m ²	Binnen plangebied	(350m ² x 0,06=) 21m ³	Groen dak, vijver en grindkoffer
g	Renseweg 31 De Mortel	(3 x 75m ² =) 225m ²	Binnen plangebied	(695m ² x 0,06=) 42 m ³	Bestaande vijver
h	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	(2 x 75m ² =) 150m ²	Binnen plangebied	(260m ² x 0,06=) 15,6m ³	Berging d.m.v. wadi of infiltratiekratten onder verharding
i	Wolfsboscheweg 11 Gemert	N.v.t.	Binnen plangebied	(500m ² x 0,06=) 30m ³	Zaksloot

De toename van het aantal verkeersbewegingen/ dag is per ontwikkeling onderbouwd. Daarbij is geconcludeerd dat de omliggende wegen berekend zijn op deze toenames.

Nr	Adres	Ontsluiting	Parkeerbehoefte	Inpassing pp	Toename verkeersbewegingen/ dag
a	De Bloemerd 32 Gemert	Nieuwe inritten aan De Ark	(3 x 2,3 =) 6,9 pp	(Per wo. 2 pp op eigen perceel =) 6 pp.	(3 x 8,6 =) 25,8
b	Deel 1 Gemert	Bestaande inrit aan Deel	(Bestaand – nieuw =) -3,1 (afname door afname oppervlakte bvo detailhandelsfunctie)		n.v.t. afname van wijziging detailhandelsfunctie naar wonen. Zie ook parkeerplan.
c	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Gedeelde inrit met bestaande woning aan Dribbelheidseweg	(1 x 2,3 =) 2,3 pp	(Per wo. 2 pp op eigen perceel =) 2 pp	(1 x 8,6 =) 8,6
d	Haveltweg ong. Handel	Nieuwe inritten aan Mariahofke	(2 x 2,2 =) 4,4 pp + compensatie verplaatsing 2 pp = 6,4 pp	(Per wo. 2 pp op eigen perceel =) 4 + 2 pp binnen garage = 6pp. A.g.v. storting in mobiliteitsfonds wordt de verantwoording om 2 pp in de openbare ruimte te compenseren overgedragen aan de gemeente	(2 x 8,6 =) 17,2
e	Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert	Bestaande ontsluiting via Gelind	(21,84 pp bestaand - 13,2 dienst-)	4 pp a.g.v. Herinrichting	(Bestaand – nieuw =) 14,55 (afname door herinrichting)

			verlening + 12,1 huurapp. klein =) 3,28 pp	openbare ruimte	afname oppervlakt commerciële funct
f	2 x tweekappers ontsluiting via de Wouw en boerderij via bestaande ontsluitingen	2 x tweekappers ontsluiting via de Wouw en boerderij via bestaande ontsluitingen	(4 x 2,2=) 8,8 pp. Er verdwijnen 11 pp in de openbare ruimte. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 19,8 pp	(Per wo. 1 pp op eigen perceel=) 4 + 14 in de nieuwe parkeercoffer + 2 pp aan de openbare weg = 20 pp	(4 x 8,6=) 34,4
g	Renseweg 31 De Mortel	Gedeelde inrit met bestaande woning aan Renseweg	((2 x 2,2) + (2 x 2,1) =)) 8,6 pp	Binnen plangebied totaal 9 pp	(3 x 8,6 =) 26
h	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Gedeelde inrit aan Koolhof	(2 x 2,3 =) 4,6 pp	5 pp op eigen perceel	(2 x 8,6 =) 17,2
i	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Bedrijfsontsluiting via Reuzel.	((1.500m²/100m²) x 1,5 =) 23 pp	23 pp op eigen perceel	Bedrijventerrein in ingericht voor bedrijfsverkeer

4.4 Eerder heeft het college van B&W besloten dat t.b.v. de ontwikkellocatie

'Wolfsboscheweg 11 Gemert géén plan-m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden maar een vormvrije m.e.r. beoordeling voldoende is:

Dit betreft een voorbereidingshandeling die het college van B&W bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft genomen. In de Wet milieubeheer (waarin de m.e.r. wettelijk is verankerd) is opgenomen dat onder bevoegd gezag verstaan wordt: *'het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit'*. Bij een bestemmingsplan is het college van B&W het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden ervan (bevestigd in jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2018:3131). Bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp van het onderliggende bestemmingsplan heeft het college van B&W hiertoe besloten omdat:

- Uit de plantoelichting bleek dat er geen sprake was van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu; en
- Er geen sprake is van een gevoelig gebied zoals beschreven in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Er is geen enkele zienswijze ingediend tegen dit besluit.

5.1 Voor de ontwikkelingen/ actualisaties zijn anterieure overeenkomsten gesloten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is:

Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwplannen die bestaan uit één of meer woningen. Omdat het onderliggende bestemmingsplan meerdere van dit soort ontwikkelingen bevat zou een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Echter geldt deze verplichting niet als de kosten anderszins zijn verzekerd zoals met een anterieure overeenkomst. Voor alle woningbouwontwikkelingen in dit bestemmingsplan is daarom per locatie een exploitatieovereenkomst afgesloten.

6.1 Na instemming van het college van GS kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:

Conform artikel 3.8 lid 4 dient het raadsbesluit onverwijld naar het college van GS te worden verzonden indien het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. GS heeft daarmee mogelijkheid om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien GS eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

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 alle ontwikkelingen die zijn geïnitieerd door een particuliere eigenaar is daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

1.2 Eerder heeft het college van B&W besloten om t.b.v. de ontwikkellocatie 'Renseweg 31 De Mortel' op één onderdeel af te wijken van de uniforme planregels:

Dit betreft een voorbereidingshandeling die het college van B&W bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft genomen. In afwijking van de uniforme planregels in de komplannen waarmee een maximale oppervlakte van 150m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bbb)¹ wordt toegestaan is ter plaatse van de boerderij aan Renseweg 31 in De Mortel een maatwerkaanduiding opgenomen om het bestaande bbb van totaal 180m² te behouden. Dit bbb is historisch waardevol maar van voor 1900 en daarom niet vergund. De sloop van het andere bestaande bbb van 30m² is verankerd in de anterieure overeenkomst.

1.3 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op het bestemmingsplan inclusief de wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot beroepschriften leiden.

Vervallen "oude" regelgeving: n.v.t.

Uitvoering:

1. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden;
2. Na de aanwijzingstermijn start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
3. Eén dag na de beroepstermijn:
 - Treedt het bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening²;
 - Wordt het vastgesteld bestemmingsplan onherroepelijk tenzij er bij de Raad van State (RvS) beroep is ingesteld. In dat geval is pas sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan na de uitspraak van de RvS over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

Bijlagen:

- Raadsbesluit incl. bijlage I (= nota van zienswijzen) en bijlage II (= nota van ambtshalve aanpassingen);
- **Ontwerp van het bestemmingsplan** (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage te leggen stukken:

- Raadsbesluit incl. bijlage I (= nota van zienswijzen) en bijlage II (= nota van ambtshalve aanpassingen);
- Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

1. Conform de standaard planregels is 80m² aan vrijstaande bbb toegestaan op een perceel van < 1.000m² en 100m² aan vrijstaande bbb op een perceel ≥ 1.000m².

2. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is besloten.

Gemert, 26 maart 2024

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a 'P.' and a period.

P. Sennema

A handwritten signature in black ink, reading 'Oscar' in a cursive script, followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen