

## Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert"		
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Coppens		
Zaaknummer	:	28087-2023		
Naam auteur	:		Team	: VT

### Aanleiding

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.

### Beoogd effect

Het oprichten van 24 appartementen.

### Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de B&W vergadering van: 17 januari 2023

1. Voor het realiseren van het project geen milieueffectrapport (MER) op te laten stellen;
2. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert";
3. Akkoord te gaan met bijgevoegde grondexploitatie- en planschadeovereenkomst;
4. Na ondertekening van de onder 2 opgenomen overeenkomsten het ontwerpbestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" in procedure te brengen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
5. Akkoord te gaan met bijbehorende raadsinformatienota en deze aan de gemeenteraad aan te bieden.

### Voorgesteld besluit

1. Voor het realiseren van het project geen milieueffectrapport (MER) op te laten stellen;
2. Akkoord te gaan met het gewijzigde bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert";
3. Het gewijzigde bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden voor de raadsvergadering van 6 juli 2023;
4. De gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 12a Woningwet het beeldkwaliteitsplan 'locatie Binderseind/ Churchillaan te Gemert' onderdeel uit te laten maken van de geldende gemeentelijke welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

### Afwijkend standpunt portefeuillehouder

N.v.t.

### Bestuursstijl

Meeweten (via publicatie in gemeenterubriek en op website).

### Argumenten

#### 1.1 Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeeld. Hieruit is gebleken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure is daarom niet van toepassing.

#### 2.1 Door de herontwikkeling wordt een kwaliteitsslag gemaakt voor de locatie.

Binnen het plangebied is voormalig discotheek Axis gelegen. De locatie bebouwing staat er inmiddels al jaren vervallen bij. Door deze ontwikkeling verdwijnen de bestemming 'Horeca' en ontstaat er een woonbestemming waarbij stedenbouwkundig beter aangesloten wordt op de omliggende straten.

### *2.2 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 2.3). De zienswijze is hierna ingetrokken. Een besluit op de zienswijze is daarom niet nodig.

### *2.3 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 3: Bijlage I Ambtshalve aanpassingen.

### *3.1 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.

### *3.2 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.

### *4.1 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.

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

## **Kanttekeningen**

### *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 lasten indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de ontwikkelaar. De planschadeverhaalovereenkomst is voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ondertekend.

## **Financiën**

De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden door de ontwikkelaar betaald via een exploitatiebijdrage. Ten behoeve hiervan is een anterieure overeenkomst afgesloten.

## **Uitvoering**

1. Na instemming van het college van burgemeester en wethouders wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden voor de raadsvergadering van 6 juli 2023;
2. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 6 juni 2023 een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit van 21 juni 2023;
3. 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;
4. 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;
5. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend.

## **Bijlagen**

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

## **Ter inzage te leggenstukken**

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