

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 838860

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woongebied Gemert, Herziening Komweg-Kruiseind"

Aan de raad

Inleiding

Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind" voor de realisatie van 15 woningen heeft vanaf 7 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat ambtelijk wel een aantal aanscherpingen zijn voorbereid, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan op 10 juli 2014 gewijzigd vast te stellen. Na deze ontwerpfase dient het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Ter voorbereiding hierop is de gemeenteraad tijdens een informele bijeenkomst d.d. 17 juni 2014 nader geïnformeerd.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind" met planidentificatie NL.IMRO.1652. Komweg2014-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II;
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.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- De raadsvergadering van 10 juli 2014.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering van 18 maart 2014 (ontwerpbestemmingsplan);
- Raadsinformatienota april 2014 (ontwerpbestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 17 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan);
- Collegevergadering van 24 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 18 maart 2014 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen wordt na een positief collegebesluit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan waarna 15 nieuwe (sociale) woningen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

1 Voor de vaststelling zijn ambtshalve een aantal aanpassingen voorbereid:

- in navolging van de conclusie uit de quickscan Natuurwaarden (bij het voorontwerpbestemmingsplan) dat een vleermuisonderzoek¹ voor de sloop van de twee bestaande bedrijfswoningen noodzakelijk was, is door Goed Wonen een nader onderzoek aangevraagd. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering. Hieruit kunnen twee mogelijkheden resulteren:
 - o er worden geen vaste rust en - verblijfplaatsen in de te slopen panden aangetroffen: de panden kunnen dan worden gesloopt zonder dat het risico bestaat dat de Flora- en faunawet wordt overtreden;
 - o er worden wel vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden: er dient dan een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie voor het tijdelijk verstoren van deze vleermuizen. Het mitigeren en compenseren van verblijfplaatsen van beschermde soorten heeft direct betrekking op de uitvoering en aard van de voorgenomen werkzaamheden maar vormen in dit geval geen direct risico voor de ruimtelijke ontwikkeling zelf. Voorgesteld wordt om de tekst in de toelichting hierop aan te passen;
- in het ontwerpbestemmingsplan is een planregel opgenomen om de bestaande haag te beschermen. Binnen dit plan is géén waardevolle haag aanwezig. Bovendien is het als gevolg van dit artikel is het onbedoeld niet mogelijk terrasverharding aan te leggen zonder omgevingsvergunning;
- o.b.v. de geldende parkeernorm 1,7pp. per woning bedraagt bij 15 nieuw te realiseren woningen het aantal benodigde parkeerplaatsen totaal 26 parkeerplaatsen. In haar besluit van 26-11-2013 heeft het college echter besloten om 3 parkeerplaatsen te laten vervallen omdat daarvoor onvoldoende ruimte is. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond dat deze parkeerplaatsen elders door de gemeente zouden worden gecompenseerd. Omdat dit niet het geval is wordt voorgesteld deze zin uit de toelichting te verwijderen;
- daarnaast zij een aantal tekstuele aanscherpingen in de toelichting en planregels doorgevoerd.

Alle aanpassingen zijn benoemd in bijlage I: ambtshalve aanpassingen.

2.1. Hiermee wordt voldaan aan het convenant met Goed Wonen (sociale woningbouw):

Op 6 februari 2013 hebben de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel en de directeur van woningcorporatie Goed Wonen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor het ontwikkelen van 5 nieuwbouwlocaties door Goed Wonen, om zodoende een impuls te geven aan de sociale woningbouw in Gemert-Bakel. Daarmee geven beide partijen invulling aan eerder gemaakte afspraken om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een lager inkomen (sociale woningbouw). De locatie Komweg-Kruiseind is een van de 5 nieuwbouwlocaties. De percelen zijn door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht (worden) overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van nieuwe woningen.

2.2. Met het plan kunnen 15 nieuwe (sociale) woningen aan de Komweg worden gerealiseerd:

Op het terrein was voorheen o.a. een bedrijf in grondverzet gevestigd. De twee bedrijfswoningen dateren uit de jaren zestig en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De locatie is vervolgens aangekocht door de gemeente en overgedragen aan Goed Wonen. A.g.v. grondruil zijn een deel van de achtertuinen van Kruiseind 6-8 aan het plangebied toegevoegd. Met de herziening van het bestemmingsplan zal Goed Wonen op deze locatie 15 betaalbare (sociale) woningen realiseren.

2.3. De provincie en het waterschap hebben eerder ingestemd met het bestemmingsplan:

Bij het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant op 3 februari 2014 aangegeven

¹ Het protocol schrijft onderzoek voor in de periode van half mei t/m half juli (t.b.v. kraamverblijfplaatsen) én in de periode augustus t/m september (t.b.v. paarverblijfplaatsen / winterverblijfplaatsen).

vanuit provinciaal geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Waterschap Aa en Maas heeft d.d. 6 februari 2014 aangegeven dat het plan enkel doorgang kan vinden wanneer de hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Naar aanleiding hiervan is reeds in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling in de planregels opgenomen.

2.4 De gemeenteraad is bevoegd gezag:

Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college derhalve akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan te worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

2.5 De gemeenteraad is middels een raadsinformatienota reeds geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan:

De gemeenteraad is eerder (maart 2014) middels een RIN geïnformeerd over alle ontwerp bestemmingsplannen die in april 2014 ter inzage zijn gelegd.

2.6 Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan zal een informele bijeenkomst met de gemeenteraad worden georganiseerd:

Ter voorbereiding op de raadsvergadering van 10 juli 2014, wordt op 17 juni 2014 een informele bijeenkomst met (een afvaardiging van) de gemeenteraad gepland. Tijdens deze bijeenkomst wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke vragen te stellen. Voorafgaand aan deze vergadering wordt de eerdere RIN aangevuld toegestuurd met de ontvangen zienswijzen.

3. Het gewijzigde bestemmingsplan dient worden opgestuurd naar GS:

Na de vaststelling door de gemeenteraad dient het gewijzigde bestemmingsplan voor een eventuele aanwijzing worden gelegd aan Gedeputeerde Staten (GS). Zij hebben dan wettelijke 6 weken de tijd om op het bestemmingsplan te reageren. Indien GS eerder dan binnen 6 weken heeft ingestemd met het bestemmingsplan, kan met goedstemming van GS het bestemmingsplan eerder worden gepubliceerd

Kanttekeningen

1.1 Nieuwe planontwikkelingen en wijzigingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Tussen Goed Wonen en de gemeente is eerder een Samenwerkingsoverkomst (SOK) gesloten. Hierin is overeengekomen dat de gemeente het risico draagt voor eventuele planschade. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade indienen.

Uitvoering

- Op 10 juli 2014 wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgesteld bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

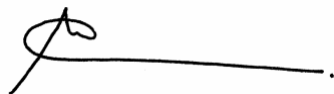
1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen;
5. POHO-verslag;
6. RIN ter voorbereiding op de informele bijeenkomst d.d. 17 juni 2014;
7. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014.

Ter inzage te leggenstukken

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Bijlage I: ambtshalve aanpassingen;

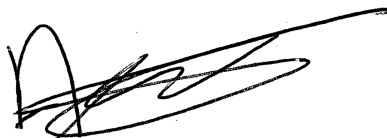
Gemert, 24 juni 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,



A.A. van de Voort

de loco-burgemeester,



mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk