

Adviesnota aan de raad

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

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat"

Aan de raad

Inleiding

Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat" voor de realisatie van 16 woningen heeft vanaf 7 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Daarnaast zijn ambtelijk een aantal aanscherpingen voorbereid. Naar aanleiding daarvan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan op 10 juli 2014 gewijzigd vast te stellen. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 17 juni 2014 een informele bijeenkomst met de gemeenteraad georganiseerd.

Beslispunten

1. De zienswijze niet ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Woongebied Gemert, Herziening Prinses Irenestraat" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Irenestr042014-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II;
5. 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 16 nieuwe (sociale) woningen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

1. *Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend:*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 mei 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze(n) op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen. Na deze termijn (d.d. 20 mei 2014) is echter per mail één zienswijze ingediend. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Door de afdeling is de zienswijze ook inhoudelijk bekeken. Deze gaf echter geen aanleiding tot aanpassingen van het plan. Bijlage I: nota van zienswijzen.

2. *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 bestaande woningen 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 vleermuisen. 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. Uit advies van het team Openbaar Beheer blijkt echter dat het niet mogelijk is de bestaande haag te beschermen. Om het groene karakter van de Bonengang toch te behouden wordt als alternatief een klimplant (muurhortensia) voorgesteld. Goed Wonen is daarbij verantwoordelijk voor het behoud en beheer;
- in navolging van het collegebesluit 9-6-2014 wordt voorgesteld om de toelichting overeenkomstig aan te passen. In navolging van het collegebesluit 9-6-2014 wordt voorgesteld om de toelichting overeenkomstig aan te passen. Dit betekent dat binnen het onderliggende plan niet langer een koppeling met de parkeergarage Ruijschenbergh aanwezig is maar, dat voor de 8 parkeerplaatsen die niet binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden gebruik wordt gemaakt van de restruimte die aanwezig is in de omgeving van de Prinses Irenestraat. Ten behoeve hiervan wordt door Goed Wonen een storting in het parkeerfonds wordt gedaan. Met de bedrag worden in de toekomst elders binnen de gemeente parkeerplekken gerealiseerd;
- daarnaast zijn een aantal tekstuele aanscherpingen in de plantoelichting en de planregels doorgevoerd.

Alle aanpassingen zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

3.1. *Hiermee wordt voldaan aan het convenant met Goed Wonen*

Op 6 februari 2013 hebben de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel en de

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).

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. De locatie Prinses Irenestraat 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.

3.2. De 16 nieuwe woningen vervangen 5 verouderde woningen aan de Prinses Irenestraat:

Op de locatie staan een aantal woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Deze worden gesloopt en vervangen door 16 woningen die voldoen aan het bouwbesluit én die wat betreft architectuur aansluiten bij het tegenoverliggende complex van de Ruijschenbergh. De woningen worden ontsloten aan de Prinses Irenestraat. Het parkeren vindt deels plaats binnen het plangebied (16 pp) en deels elders in de omgeving van de Prinses Irenestraat (zie argument onder 2)

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

Bij het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant op 3 februari 2014 aangegeven vanuit provinciaal geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Waterschap Aa en Maas heeft 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.

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

5. 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 een Samenwerkingsoverkomst (SOK) gesloten. Hierin is overeengekomen dat de gemeente het risico draagt voor eventuele planschade. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na 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: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen;
7. POHO-verslag;
8. RIN ter voorbereiding op de informele bijeenkomst d.d. 17 juni 2014;
9. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014.

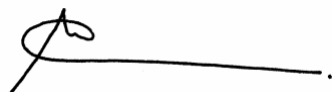
Ter inzage te leggenstukken

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

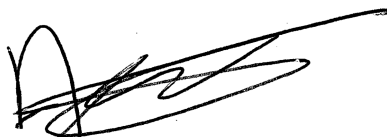
Gemert, 24 juni 2014

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

de loco-burgemeester,



A.A. van de Voort



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