

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 oktober 2016
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 67501-2015

Onderwerp: Bestemmingsplan "Roessel-Waterlaat te Bakel"

Aan de raad

Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 10 woningen aan de Roessel en maximaal 3 woningen aan de Waterlaat mogelijk. De planontwikkeling maakt deel uit van de woonwijk Soersel. Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen ter plaatse nog niet mogelijk. In voorgaande onderhandelingen met de initiatiefnemers heeft de gemeente Gemert-Bakel aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Beslispunten

- | |
|---|
| 1. Het bestemmingsplan "Roessel-Waterlaat te Bakel" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPRoesselWaterlaat-VA01 ongewijzigd vast te stellen; |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

De raadsvergadering van 6 oktober 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake het ontwerpbestemmingsplan

Collegevergadering van 5 juli 2016 (ontwerpbestemmingsplan)

Raadsoverleg van 13 september 2016 (technisch beraad)

Collegevergadering van 20 september 2016 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 5 juli 2016 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- Het collegebesluit van 20 september 2016 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om 13 woningen te realiseren in de wijk Soersel. Na de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de ontwikkelaar vergunning aanvragen voor de te bouwen woningen.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals deze in 2012 door het college zijn vastgesteld..

In 2012 is er door het college een aantal uitgangspunten bepaald voor de ontwikkeling van onder andere dit plan. Het gaat dan om de volgende uitgangspunten:

- Er dient een groenstrook van minimaal 12 meter over te blijven tussen de kavels en de waterloop (kavelgrens).

Er is een zone van minimaal 5 meter al vrijgesteld voor bouwen vanwege het onderhoud van de Fabrieksloop. Verder zal de afstand van de woningen tot aan de weg (rooilijn) aansluiten bij de omgeving van het plangebied. Dat is ongeveer 10 meter vanaf het hart van de weg. Hierdoor blijft er voldoende afstand van de Fabrieksloop over.

- minimaal 30% van het gehele plangebied (zowel dit plan als het middengebied III en IV: eerdere planontwikkeling van de initiatiefnemers) wordt ingericht voor sociale woningbouw

Als de sociale woningbouw niet op de andere uitwerkingsgebieden wordt gerealiseerd, dient dat op deze locatie te worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan sluit hierop aan.

- het plan sluit stedenbouwkundig aan op de omgeving van het plangebied.

Qua woningbouwtypologie en hoogten zal het plan aansluiten op de omgeving. Het bestemmingsplan legt de woningbouwtypologie en bouwhoogte vast. Betreft de verkaveling blijft het bestemmingsplan globaal om op deze manier aan te sluiten op de vraag uit de markt. Het plan is gelegen in welstandzone 2. In deze zone dienen bouwaanvragen aan te sluiten aan de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

- Dit bestemmingsplan mag pas in procedure worden gebracht als het uitwerkingsplan voor Middengebied III en IV onherroepelijk is.

Dit uitwerkingsplan is inmiddels onherroepelijk (eind 2015) waardoor dit plan verder in procedure kan worden gebracht.

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op de uitgangspunten die zijn opgesteld.

1.2. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het plan

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het plan. Het plan is intern inhoudelijk beoordeeld en is geconcludeerd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn op het plan geen zienswijzen ingediend. Hiermee kan geconcludeerd worden dat belanghebbenden geen bezwaar hebben tegen het plan.

1.4. Er is een overeenkomst met de grondeigenaar/initiatiefnemer gesloten waarmee de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Met de grondeigenaar/initiatiefnemer en de gemeente is intensief overleg geweest om tot een exploitatieovereenkomst te komen. In deze exploitatieovereenkomst staan afspraken omtrent de uitvoering van de plannen en de financiële uitvoering daarvan. Deze overeenkomst is gesloten en is hiermee de uitvoerbaarheid van het plan zekergestellt. Dit bestemmingsplan is ook onderdeel van deze exploitatieovereenkomst.

Kantttekeningen

--

Vervallen "oude" regelgeving

Bestemmingsplan "Bakel, Milheeze, De Rips" voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan "Roessel –Waterlaat te Bakel"

Uitvoering

Op 13 september 2016 heeft er een overlegbijeenkomst plaatsgevonden met raadsleden (technisch beraad). Hierin zijn de raadsleden geïnformeerd over de ingediende zienswijzen, zodat zij op de hoogte zijn van de inhoud van het plan en de reacties daarop.

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

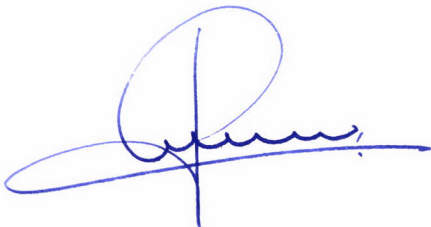
1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Adviesnota voor de raad
3. Raadsbesluit

Ter inzage gelegde stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Adviesnota voor de raad
3. Raadsbesluit

Gemert, 20 september 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA



M.F.A. van Diessen