

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 juli 2017
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 3450-2016

Onderwerp: Bestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel"

Aan de raad

Inleiding

Met ingang van 3 april 2017 heeft het bestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een woningbouwlocatie voor maximaal 50 woningen aan de zuidwestrand van De Mortel.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Ook is geconstateerd dat ambtshalve het plan op onder andere de onderdelen parkeren en de voorgevelrooilijnen wat aangescherpt moet worden.

Op 6 juni 2017 heeft het technisch beraad met de raadsleden plaatsgevonden.

Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen, kan nu het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPLeijgraafMortel-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" de welstandsnota en bijbehorende welstandszone 2 van toepassing te verklaren;
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:
De raadsvergadering van 13 juli 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Raadsinformatienota inzake het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingplan)
Collegevergadering van 28 maart 2017 (ontwerpbestemmingsplan)
Raadsoverleg van 6 juni 2017 (technisch beraad)
Collegevergadering van 20 juni 2017 (vaststelling bestemmingsplan)

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 28 maart 2017 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 20 juni 2017 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan een globaal woningbouwplan voor de bouw van maximaal 50 woningen aan de Leijgraaf in De Mortel mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1. De zienswijzen die zijn ingediend, zijn tijdig en correct ingediend;

Zoals blijkt uit de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen die zijn ingediend, tijdig en correct ingediend. De zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

2.1. In de nota van zienswijze is aangegeven hoe de zienswijze beantwoord kan worden;

In de nota van zienswijze wordt voorgesteld hoe de ingediende zienswijze het beste beantwoord kan worden. Door instemming met deze antwoorden en vaststelling van de nota van zienswijzen, kan deze beantwoording verwerkt worden in het vastgestelde bestemmingsplan.

Door omwonenden aan de Renseweg zijn twee zienswijzen ingediend. Naast twee vragen over het openbaar gebied en de effecten op de grondwaterstanden, zien de bezwaren voornamelijk op de enkele ontsluiting op de Renseweg. Volgens de omwonenden is de weg reeds een gevaarlijke situatie, is er geen plek voor het langzaam verkeer en de toename van het aantal auto's door het woningbouwplan, zou dit alleen maar verergeren. Het plan de Leijgraaf zal leiden tot 400 extra verkeersbewegingen bovenop de huidige 1000 vervoersbewegingen. Dit is nog altijd acceptabel voor een erftoegangsweg. Het profiel biedt daarnaast ruimte aan fietsers en voetgangers om op een veilige manier door de openbare ruimte te bewegen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

3.1. De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk geconcludeerd dat er enkele onderdelen, met name in de planregels, nog niet voldoende zijn geregeld. Zo wordt voorgesteld om een specifiekere regel voor parkeren op te nemen en om de voorgevelrooilijnen op de verbeelding te verwerken. Voor alle voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

4.1. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 50 woningen;

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om op de locatie 'De Leijgraaf' in De Mortel woningbouw te realiseren. Deze locatie ligt aan de zuidwestrand van De Mortel, ten zuiden van de woning Renseweg 31 en ten zuidwesten van de woningen aan de Koolhof. Nu is het moment aangebroken om een volgende locatie "De Leijgraaf", in ontwikkeling te nemen. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de realisatie van ca. 45 woningen. Doordat enige flexibiliteit voor de toekomstige invulling nodig is kan middels een verdichting en verkleining van de woonkavels in het gebied maximaal 50 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van deze maximale planologische capaciteit van 50 woningen, in combinatie met de aanleg van

groenzones, wandelpaden en waterberging. In de huidige verkaveling zijn reeds 45 woonkavels ingevuld.

De realisatie van de woningbouw op de locatie De Leijgraaf is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om het geldende bestemmingsplan te herzien om de ontwikkeling van woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

4.2. Het betreft een globaal bestemmingsplan waar de belangrijke aspecten wel zijn geborgd;

De wens is om een globaal bestemmingsplan op te stellen waardoor voor de potentiële kopers voldoende ruimte blijft om een kavel naar wens te kopen en deze ook naar wens te bebouwen. Echter de ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten die de gemeente van belang acht, zijn wel goed verankerd in het bestemmingsplan.

Groen

Zo zijn er groenzones bestemd om hiermee voldoende openbaar groen te kunnen realiseren. Het gaat om een gebied aan de noordzijde. Dit is reeds openbaar groen met mede de functie van waterberging. En ook aan zuidzijde van het woningbouwgebied alsmede enkele doorkijken worden groen bestemd. Hiermee wordt geborgd dat deze gronden niet bebouwd kunnen worden.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt hoe de gemeente deze groenbestemming daadwerkelijk gaat 'invullen'. Het landschappelijk ontwerp is onderdeel van het bestemmingsplan.

Waterberging

In april 2016 is er een waterhuishoudkundig onderzoek verricht door Econsultancy. Om problemen of overlast als gevolg van of in het voorgenomen verkavelingsplan te voorkomen zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor water in beeld gebracht. Het plangebied heeft door de hoge grondwaterstanden en de ligging van de Peelrandbreuk een aantal risico's voor de woningbouwontwikkeling. Gestreefd is dat na uitvoering van de woonontwikkeling en de aanleg van de diverse voorzieningen het plan hydrologisch neutraal is, of – indien mogelijk – een verbetering met zich meebrengt.

Na het opstellen van het advies door econsultancy is het plan zelf gewijzigd en is vanuit de gemeente kritisch gekeken naar de aanleg hoogten en de beste locatie voor de waterberging. De hydrologische situatie kan het beste worden gediend door de beoogde verkaveling als het ware los te leggen van de bestaande situatie (de Koolhof) en tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande bebouwing een groene zone aan te leggen met overloop mogelijkheden voor water (in zomersituaties). De bestaande waterberging langs de Renseweg wordt gehandhaafd, inclusief afvoer richting oppervlaktewater om wateroverlast ter plaatse van de Renseweg te voorkomen. Deze mag niet gekoppeld worden aan de waterberging voor de ontwikkeling omdat dit bij neerslagsituaties een negatief effect kan hebben op het bestaande bebouwd gebied.

Voor de waterberging vanuit de ontwikkeling ziet de gemeente kansen om op de plek waar het grondwater lager staat, aan de westelijke zijde van de breuk, waterberging te combineren met landschapsinrichting.

Stedenbouwkundige voorwaarden

De nieuwe woningen variëren in grootte, kaprichting en kavelgrootte. Om de stedenbouwkundige diversiteit te vergroten is gekozen voor zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap en aaneen gebouwde woningen, met een maximum van drie woningen aaneengebouwd. Door verspringingen van de voorgevel rooilijnen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de ontsluitingsweg wordt een afwisselend beeld gerealiseerd. Samen met woningen, tuinen, wadi en beplanting e.d. kan zo een afwisselende en groene dorpsrand worden gecreëerd.

Omdat de woningbouwlocatie is gelegen aan de rand van de kern en op een

representatieve en cultuurhistorisch betekenisvolle plek zal aan de beeldkwaliteit van zowel inrichting als woningbouw aandacht worden besteed. De ligging van de locatie kan op grond van de gemeentelijke Welstandnota worden aangemerkt als een zone 2 locatie. In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een **Gereedshipskist** voor Dorpseigen Architectuur samengesteld. Deze is hier van toepassing.

Ontsluiting

De woningbouwlocatie De Leijgraaf wordt rechtstreeks ontsloten op de Renseweg. Ook de infrastructuur naar de nieuwe kavels wordt vastgelegd middels een verkeersbestemming. Hiermee wordt voorkomen dat er verkeerskundig onwenselijke situaties ontstaan.

4.3. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de geïnteresseerden over de verkaveling en invulling van het plan.

In het afgelopen jaar hebben er diverse informatieavonden voor geïnteresseerden gehouden. Op dit moment zijn er 8 serieuze gegadigden die een optie hebben op een kavel. De woonwensen hebben we zoveel als mogelijk kunnen verwerken.

4.4. Het plan zal stedenbouwkundig aansluiten op het plan Welpenheuvel

Zoals hierboven reeds aangegeven zal er gekozen worden voor stedenbouwkundige diversiteit in zowel situering, kaprichtingen, bouwhoogten en woningtypologie. Dit moet aansluiten op de reeds bestaande woonwijk Welpenheuvel.

De keuzen om deze diversiteit te hanteren, welstandszone 2 te laten gelden alsmede de Gereedshipskist van toepassing te laten zijn, is erop gebaseerd dat de nieuw te bouwen wijk De Leijgraaf ook zal aansluiten op de wijk Welpenheuvel.

4.5. Er is geen zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant of Waterschap

De provincie en het waterschap hebben geen zienswijze ingediend. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de provincie kan instemmen met de nadere verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap (opmerking bij het vooroverleg). Daarover heeft nog wel ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie wenst graag een berekening van de kwaliteitsverbetering als onderdeel van de motivatie. Aangegeven is dat dit ambtshalve zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (ondanks dat de Verordening Ruimte een dergelijke berekening niet vereist).

Ook het waterschap heeft een advies gegeven bij het vooroverleg, namelijk dat de bestaande A-waterloop bestemd moet worden. Uit het feit dat er geen zienswijze is ingediend, kan geconcludeerd worden dat het Waterschap kan instemmen met de wijze waarop we de A-waterloop hebben verwerkt in het bestemmingsplan.

4.6. GS heeft positief besloten over de herbegrenzing van de aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”

Een klein gedeelte aan de zuidwestzijde van het plan ligt niet in de provinciale aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Hiervoor heeft tevens een verzoek om herbegrenzing bij het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is afgestemd met de provincie. Er zijn geen zienswijze specifiek op de herbegrenzing ingediend. Op 16 mei 2017 is het verzoek om herbegrenzing formeel bij de provincie ingediend. Gedeputeerde Staten dient hierover te besluiten alvorens de gemeenteraad kan besluiten op de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 13 juni 2017 heeft Gedeputeerde Staten positief besloten over het verzoek. Hierdoor kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

4.7. 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.

5.1. Door welstandszone 2 van toepassing te verklaren worden de stedenbouwkundige eisen voor het woningbouwplan geborgd.

Omdat de woningbouwlocatie is gelegen aan de rand van de kern en op een representatieve en cultuurhistorisch betekenisvolle plek zal aan de beeldkwaliteit van zowel inrichting als woningbouw aandacht worden besteed. De ligging van de locatie kan op grond van de gemeentelijke Welstandnota worden aangemerkt als een zone 2 locatie. In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een **Gereedschapskist** voor Dorpseigen Architectuur samengesteld. Deze is hier van toepassing. De gemeenteraad dient hiervoor te besluiten dat welstandszone 2 van toepassing is.

6.1. Als de provincie eerder dan de uiterlijke 6 weken heeft besloten over het plan, kan de beroepstermijn eerder starten;

De provincie heeft na de vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk 6 weken de tijd om een besluit te nemen over een eventuele reactieve aanwijzing. Mocht Gedeputeerde Staten eerder een besluit nemen, dan is het mogelijk om de beroepstermijn voor het bestemmingsplan eerder te starten. Dit is mogelijk als de gemeenteraad hier expliciet via het raadsbesluit om verzoekt. Dan zal GS kunnen besluiten om in te stemmen met eerdere publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1. Door de ingediende zienswijzen kunnen de omgevingsvergunningen voor de woningen niet verleend worden op basis van het collegebesluit van 13 december 2016;

Op 13 december 2016 heeft het college van B&W besloten omgevingsvergunningen te verlenen vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen als na de inzageperiode van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen, is het college bereid de omgevingsvergunningen te verlenen. Met deze werkwijze kunnen de potentiële kopers in juli 2017 starten met bouwen, mits zij voor 1 april 2017 wel de vereiste stukken voor de omgevingsvergunning compleet indienen en er geen zienswijzen op het plan zijn ingediend.

Er zijn echter wel zienswijzen tegen het plan ingediend. Dit houdt in dat er niet direct na de vaststelling vergunningen kunnen worden verleend. Ook zal het traject bouw- en woonrijp maken vertragen.

De potentiële kopers zijn echter wel van begin af aan heel duidelijk geïnformeerd over het besluit en de gevolgen van eventuele zienswijze. 15 mei 2017 zijn deze kopers ook direct geïnformeerd over het feit dat er zienswijzen zijn ingediend en dat de planning hiermee dan ook opschuift.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” voor het plangebied.

Uitvoering

Op 6 juni 2017 is er een overlegbijeenkomst geweest met de gemeenteraad. Hierin is de raad geïnformeerd over de ingediende zienswijzen, zodat zij op de hoogte is van de inhoud van het plan en de reacties daarop. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat zij een zienswijze heeft ingediend en omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of men akkoord is met het plan of dat de provincie een aanwijzing geeft op het bestemmingsplan omdat men het niet eens is met de 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.

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen alsnog verleend worden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Zienswijzen
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Verslag technisch beraad

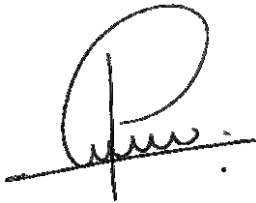
Ter inzage gelegde stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen) zoals ter inzage heeft gelegen
2. Zienswijzen
3. Adviesnota voor de raad
4. Raadsbesluit
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Verslag technisch beraad

Gemert, 20 juni 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



ing. M.S. van Veen