Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	drs. H.W. Niezen
Zaaknummer		20225-2017
Bijlagen	:	
Datum B&W vergadering	:	24 oktober 2017

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 't Auerschoot, Bakel

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van
Het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017, Auerschootseweg 36 in Bakel“. Voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gevoerd 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).

Inleiding
Het bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid), de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en waterschap Aa en Maas. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap
De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017, Auerschootseweg 36 in Bakel”.

Vervolgstappen
- Op 6 november 2017 wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het plan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant. - Eén dag na de beroepstermijn treden de bestemmingsplannen in werking.

Financiën
De ambtelijke kosten voor de nieuwe planontwikkeling worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Alle overige plankosten (o.a. onderzoekskosten) zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten.

Omdat nieuwe planontwikkelingen mogelijk tot planschade kunnen leiden, is met de eigenaar een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017, Auerschootseweg 36 Bakel"

1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Aannemingsbedrijf Claassen is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar twee nieuwe kavels op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Op het vrijkomende terrein aan de Auerschootseweg wil men max. 17 woningen realiseren voor verschillende doelgroepen. Het bouwen van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, zodat een herziening nodig is.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Bakel. De toegang naar het huidige bedrijfsterrein is gelegen nabij de kruising met Beekakker.

1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de projectopdracht "Woningbouwplan 't Auerschoot". Hierna is op 28 maart 2017 besloten om akkoord te gaan met het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017. Het plan voor 't Auerschoot was in dit bestemmingsplan opgenomen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage had gelegen is op 20 juni 2017 besloten om: "Niet In te stemmen met bijgevoegde overeenkomst bedrijfsbeëindiging bedrijf plan Auerschootseweg Bakel en betrokkene verzoeken een nieuwe plan in te dienen (afvoeren uit voorstel)." Dit nieuwe plan is nu ontvangen en akkoord bevonden, waardoor het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage kan worden gelegd.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

<u>Landelijk beleid</u>

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

- het plan voorziet in de actuele behoefte. Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

Nu het plan als herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt gekwalificeerd, is beoordeling van stap 3 van de Ladder niet nodig en is afdoende gemotiveerd dat zorgvuldig gebruik gemaakt wordt van de ruimte.

Provinciaal beleid
Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding en is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde (versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap). *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.
Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een functionerend bedrijfsterrein in bestaand stedelijk gebied, omgeven door woonbebouwing, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen. De beleefbaarheid van het gebied wordt met dit plan vergroot. Het gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid
Structuurvisie+: onderhavig plan sluit aan op het kernpunt van de gemeentelijke structuurvisie omdat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma: in het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. In Gemert-Bakel dient 40% van de toegevoegde woningen te bestaan uit sociale woningbouw. De daadwerkelijke invulling is afhankelijk van de behoefte. In het plangebied is ruimte voor maximaal 17 woningen bestaande uit huur appartementen (of rijwoningen) ten behoeve van 1- en 2-persoonshuishoudens; halfvrijstaande woningen t.b.v. starters (opp. < 200m2) en/ of senioren (opp. tussen 200m^2-350 m^2) én vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Woonvisie: onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er is voorzien in betaalbare woningen voor een brede doelgroep, maar vooral de starter en senior. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf – B' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hier zijn industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3a'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 250m^2 én dieper dan 0,8m^1 een archeologisch vooronderzoek nodig is. Met dit plan worden de genoemde waarden waarschijnlijk wel overschreden. Dat betekent dat voordat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend eerst een archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie: de Auerschootseweg is aangeduid als 'historisch geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde'. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwde monumenten aanwezig.

Kabels en leidingen: in het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: aan de overzijde van de Auerschootseweg is een supermarkt gelegen. Een supermarkt valt onder milieucategorie 1, waarbij een minimale afstand van 10 meter van milieugevoelige bestemmingen moet worden aangehouden. De afstand tot het nieuwe woongebied is 60 meter. Naast de supermarkt ligt bedrijventerrein Beekakker. Volgens het bestemmingsplan zijn hier bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan (afstand 30 meter) en bedrijven in milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter) en milieucategorie 3.2 (afstand 100 meter), voor zover ze bestaan. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft een aannemersbedrijf in maximaal categorie 3.1. De kortste afstand tot het plangebied is 70 meter. Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen;
- bodem: door Archimil is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Omdat daarbij asbestverdacht materiaal is aangetroffen geeft dit aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest. Dit zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
    - wegverkeerslawaai: de geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Door Drieweg Advies BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Omdat de maximale geluidbelasting binnen het plangebied 58 dBa bedraagt zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde procedure worden opgestart. De maximale geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt 58 dBa. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoen de nieuwe woningen alle aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor het plan wordt een hogere waarde procedure op basis van de Wet geluidhinder gevoerd;
    - industrielawaai: in de omgeving van het plangebied is een supermarkt gelegen, die in termen van industrielawaai geen beperkingen oplevert aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. Dat geldt ook voor het naast de supermarkt gelegen bedrijventerrein Beekakker, waar vestiging van categorie 2-bedrijven is.
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:
- flora en fauna: uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een zeer kleine kans is op enkele individuen van vleermuizen onder de golfplaten. Door gerichte maatregelen kunnen effecten worden voorkomen. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m^2 openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er rondom het plan wel enig openbaar groen aanwezig is, is strikte handhaving van de norm niet noodzakelijk.

Stedenbouw:
De groene inrichting van de omgeving blijft gehandhaafd.

Verkeer:
- De ontsluiting van het plangebied loopt via de huidige inrit van het aannemingsbedrijf aan de Auerschootseweg.
- In verband met toegankelijkheid van het plan voor de hulpdiensten en de eisen die daar vanuit de brandweer aan worden gesteld, wordt een verbinding mogelijk gemaakt met de Auerschootseweg, in geval van calamiteiten, over het bestaande pad.

- Conform de geldende ‘Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013’ geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning en een norm van 1,3 parkeerplaatsen per senioren- of starterswoning. Het plan voldoet aan de gemeentelijke normen.

Water: als gevolg van de toename van het verhard oppervlak (= 2.390 m^2) dient ca. 124 m^3 hemelwater binnen het plangebied te worden geïnfiltreerd. Dit gebeurt middels een betonnen buis onder de ontsluitingsweg (doorsnede 120 cm). Daarmee is de voorziening over gedimensioneerd, maar dit is gedaan omdat de opgave voor waterberging in de toekomst verhoogd wordt.

1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan is een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: nagenoeg het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Dit met uitzondering van een deel van de huidige bestemming Groen ter plekke van de groenzone, dit wordt gepacht van de gemeente door het bedrijf. Er zijn afspraken met de gemeente over een bruikleenovereenkomst. Die transactie biedt tevens gelegenheid om de eigendomssituatie voor de parkeerplaatsen ter plekke van de bestaande huurwoningen aan de Auerschootseweg juridisch goed te verankeren: deels zijn die nu gesitueerd op gemeentegrond. Tevens zal het openbaar gebied binnen het projectgebied moeten worden overgedragen aan de gemeente. Al deze grondtransacties worden in één keer notarieel verwerkt. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij is o.a. het volgende opgemerkt:

- Waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Auerschootseweg 36 in Bakel om de interne watertoets verzocht. Nadat wij deze hebben toegestuurd hebben zij aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp van het bestemmingsplan;
- de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op 17-1-2017 geadviseerd om in het plan aan de Auerschootseweg 36 in Bakel een alternatieve route voor de hulpdiensten op te nemen in geval van calamiteiten. De gevraagde aanpassing is inmiddels verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.