

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 15 maart 2018
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 2539-2018

Onderwerp: vaststelling partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat"

Aan de raad

Inleiding

In samenwerking met Goed Wonen en de buurtbewoners is t.b.v. het terrein aan de Pastoor Attendorenstraat een bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de gronden van de voormalige St. Michaelschool maximaal 45 woningen te realiseren. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn totaal twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden conform de antwoorden zoals opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat" aan te passen conform de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het bestemmingsplan bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPAttendoren-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 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:

- het technisch beraad met de gemeenteraad op 20 februari 2018 (vaststelling bestemmingsplan);
- de commissie Ruimte en Openbaar beheer van 22 februari 2018.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de collegevergadering van 19 september 2017 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen oktober 2018 (ontwerp bestemmingsplan);

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 19 september 2017 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 6 februari 2018 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

- Het versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven (uit 'Samen verantwoordelijk coalitieakkoord 2014 - 2018').

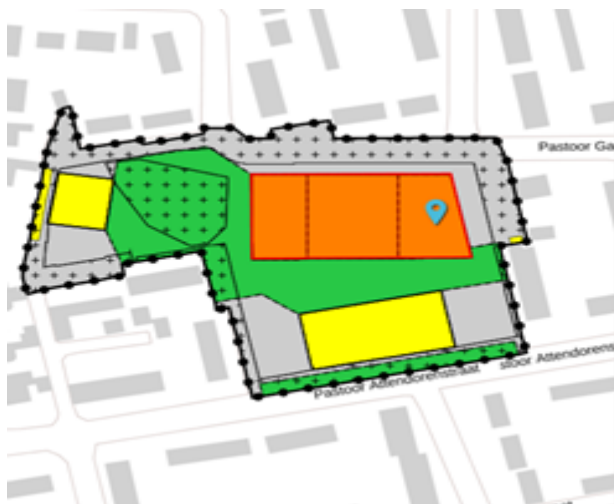
Argumenten

1+2. Er zijn totaal twee zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat" heeft vanaf 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn totaal twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen worden ambtelijk niet gedeeld en geven daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijzen.

3. Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

- aanpassen termijn waarbinnen de waterberging moet zijn gerealiseerd én een actualisering van de rapportage 'hemelwaterriolering Gemert-Noord' a.g.v. het collegebesluit van 24 oktober 2017 waarin besloten is om de waterberging anders op te vangen. In plaats van de afvoer naar de Molenbroekseloop en de bergzinkbassins aan de Lodderdijk en/ of de Vondellaan zal het hemelwater worden afgevoerd naar het nabij gelegen sportpark (t.b.v. besproeien van de sportvelden) en via een overstort naar de Molenbroekseloop;
- actualisering van het inrichtingsplan openbare ruimte. T.b.v. de flexibiliteit is de exacte verdeling van de parkeervakken uit het inrichtingsplan gehaald. Wel zijn de gebieden aangeduid waar parkeerplekken worden gerealiseerd;
- aanpassen woningaantallen en bouwhoogte:
 - o omdat is gebleken dat een woninginhoud van 500m³ t.b.v. 1-2 persoonshuishoudens te groot is, heeft Goed Wonen de woninginhoud aangepast naar 400m³. Als gevolg van de extra ruimte die daardoor ontstaat heeft Goed Wonen verzocht om één woning extra in dit rijtje toe te mogen voegen waardoor in het middelste bouwblok totaal 20 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden i.p.v. 19 wooneenheden. Tevens heeft Goed Wonen gevraagd om de goothoogte van deze 6 woningen verhogen van 6m naar 6,5m;



- om het totaal aantal wooneenheden van het plan gelijk te houden heeft Goed Wonen verzocht om in onderste bouwblok het maximaal aantal woningen wijzigen van 23 wooneenheden naar 22 wooneenheden:



Omdat er vanuit stedenbouw géén bezwaren bestaan wordt voorgesteld de gevraagde wijziging door te voeren.

Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

4.1 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 45 wooneenheden mogelijk:

Met onderliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de afspraken in de SOK¹ om te komen tot een grondtransactie tussen de gemeente en Goed Wonen. In ruil voor de realisatie van 45 (huur)woningen is overeengekomen dat Goed Wonen de onderliggende grond van de gemeente overneemt.

4.2 Het stedenbouwkundig plan is in samenwerking met de omwonenden tot stand gekomen:

Goed wonen heeft “Plannendokter stedenbouw en landschap” gevraagd om samen met de buurtbewoners tot een stedenbouwkundige visie plan te komen. In een periode van twee jaar zijn daarvoor diverse (buurt)bijeenkomsten georganiseerd. De uiteindelijke visie is door Goed Wonen vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp is inmiddels ambtelijk getoetst en akkoord bevonden.

In het stedenbouwkundig ontwerp is onder andere rekening gehouden met:

- het realiseren van bebouwing rondom twee groene hoven;
- het behoud van waardevolle bomen²;
- het realiseren van doodlopende wegen/ paden;
- de realisatie van diverse woningtypen (grondgebonden rijen en patio's en gestapelde woningen);
- de gemeentelijke groennorm van 75m² per woning: conform de SOK is door de afdeling Openbaar Beheer een inrichtingsplan opgesteld met daarin 3.467 m² openbaar groen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke groennorm van 75m² per woning. Het inrichtingsplan is gekoppeld aan de planregels. Uiterlijk twee 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning dient het plan gerealiseerd te zijn (én als zodanig in stand worden gehouden);
- gemeentelijke parkeernorm: conform de SOK is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet hier aan;
- waterberging: vanwege de hoge grondwaterstand in het plangebied heeft de afdeling OB ervoor gekozen om het hemelwater af te laten voren naar het nabij gelegen sportpark (t.b.v. besproeien van de sportvelden) en via een overstort naar

1. Samenwerkingsovereenkomst incl. een anterieure overeenkomst van vijf woningbouwlocaties d.d. 6-2-2013.

2. O.a. de twee groepen met beuken in het hart van het Prinetusplantsoen; de grote platanen aan de Attendorenstraat én de bomen nabij Pastoor Gautiusstraat 19.

de Molenbroekseloop.

4.3 Het stedenbouwkundig ontwerp is uitvoerbaar binnen het bestemmingsplan:

Goed Wonen heeft ervoor gekozen om het stedenbouwkundig ontwerp niet één op één te verankeren in de planregels. Uitgangspunt is dat het stedenbouwkundig ontwerp binnen de gehanteerde bestemmingsomschrijvingen kan worden uitgevoerd. Hiermee wordt flexibiliteit gecreëerd voor de uitvoering van het plan zonder dat t.b.v. kleine afwijkingen een ruimtelijke procedure noodzakelijk is.

5. Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit beslispunt eerder worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Omdat de ambtshalve aanpassingen (bijlage II) tot wijzigingen leiden t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan, worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot bezwaren leiden.

1.2 Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot planschade(n):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de lasten indienen. In de SOK is overeengekomen dat eventuele planschaden voor rekening van de gemeente zijn. Naar aanleiding daarvan is een QuickScan planschaderisicoanalyse opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat: *'de mogelijke planschaden op zo'n € 10.000,-³ worden geschat én dat de grondexploitatie van het gebied dit bedrag kan dragen'.* Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling als inbreidingslocatie. Het normaal maatschappelijk risico bedraagt 2%-5%.

Juridisch advies

Het bestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden.

De zienswijze nota is beoordeeld en akkoord bevonden.

Het aspect planschade is bekeken en akkoord bevonden.

Uitvoering

1. indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
3. na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en

3. Exclusief de kosten voor het inschakelen van een planschade deskundige.

bijlagen).

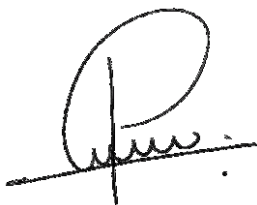
Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: nota van zienswijzen inclusief ontvangen zienswijzen;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 30 januari 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.S. van Veen' in a cursive, flowing script.

ing. M.S. van Veen