

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	E. van den Kerkhof
Zaaknummer	:	25805-2018
Bijlage(n)	:	
Datum B&W vergadering	:	4 december 2018

Onderwerp: Bestemmingsplan “Herziening Neerakker Fase I”

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Herziening Neerakker Fase I”.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt 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) gevoerd.

Inleiding

Het bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg op 29 mei 2018 opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte). Het door ons ingevulde formulier gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het voorontwerp.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Herziening Neerakker Fase I”.

Vervolgstappen

- Op 17 december 2018 wordt het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats 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 treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 4 december 2018.

Bestemmingsplan “Herziening Neerakker Fase I”

Inleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te voorzien in een passend planologisch-juridisch kader voor het oprichten van woningen op de nog braakliggende bouwkvavels binnen plan Neerakker. Gebleken is dat de eerder vergunde woningen niet voldoen aan de marktvraag, waardoor ze niet verkocht en gebouwd zijn. In overleg met gemeente en ontwikkelaar is afgesproken om de bouw mogelijkheden te verruimen, zodat meer op de vraag van de markt ingespeeld kan worden.



Besluit college van burgemeester en wethouders

Op 11 juli 2017 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan onder bepaalde voorwaarden te herzien. De gemeenteraad is hierover door een raadsinformatienota geïnformeerd.

Bestaande situatie

In mei 2010 is een omgevingsvergunning afgegeven voor 58 twee-onder-één kapwoningen (Steengoed en Boothuizen). Van deze vergunning zijn nog diverse twee-onder-één kapwoningen te bouwen. Vanwege deze vergunning is in het bestemmingsplan nadien de aanduiding “nieuwbouw toegestaan” uit het bestemmingsplan gehaald. Hierdoor kunnen alleen de vergunde twee-onder-één kapwoningen gebouwd worden die van hetzelfde type zijn als door de ontwikkelaar gebouwd aan Steengoed en Boothuizen.

Toekomstige situatie (planomschrijving)

De ontwikkelaar en zijn makelaars geven aan dat er geen vraag meer is naar het vergunde type twee-onder-één kapwoning. Om andere woningtypes mogelijk te maken moet de aanduiding nieuwbouw toegestaan weer worden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens worden er enkele kleine wijzigingen opgenomen waardoor de bouw mogelijkheden wat verruimd worden:

Aanpassen goot- en bouwhoogte:

Met deze hoogtes sluiten de nieuw te bouwen woningen beter aan op de andere woningen in de wijk. De goothoogte zal wijzigen naar 4,5-6,5 meter (60-40% per woning), de nokhoogte wordt teruggebracht naar 11 meter. Door de voorgestelde goot- en nokhoogte is er weer aansluiting bij het beeldkwaliteitsplan en de rest van de wijk.

Vrijstaande woningen toestaan:

In het oorspronkelijke plan zijn alleen twee-onder-één kapwoningen opgenomen. De laatste jaren zijn er op enkele kavels waar twee-onder-één kapwoningen voorzien waren, vrijstaande woningen gebouwd. Om beter in te kunnen spelen op de marktvraag moet ook het bouwen van vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Het aantal woningen per blok mag het maximum niet overstijgen.

Bouwstroken aangeven in plaats van bouwblokken:

Omdat er zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één kapwoningen kunnen worden gebouwd is de exacte locatie vooraf niet bekend. Om toch de voorgevelrooilijn vast te kunnen leggen worden bouwstroken opgenomen in het bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan zijn de gronden verdeeld tussen gemeente en ontwikkelaar in de verhouding 40-60. De kavels die door gemeente worden uitgegeven komen in bezit van gemeente waardoor de economische uitvoerbaarheid verzekerd is. Tevens is een quickscan planschade opgesteld, een planschaderisico-analyse is niet opgesteld. Uit de quickscan blijkt dat er 2,5% aan planschade is voor bepaalde huizen, dat geheel onder het normaal maatschappelijk risico kan vallen. Vanuit planschade oogpunt is er dan ook geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het plan. Het plan is qua planschadebijdrage economisch uitvoerbaar.