

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 april 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 15714-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Herziening Neerakker, fase I"

Aan de raad

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Neerakker, fase 1" heeft met ingang van 17 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan d.d. 18 april 2019 vast te stellen. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 11 februari 2019 een technisch beraad geweest met de gemeenteraad.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met het bestemmingsplan (verbeelding, planregels, toelichting en bijlagen);2. Het bestemmingsplan "Herziening Neerakker, fase I" met planidentificatie NL.IMRO.1652.NeerakkerFaseI-VA01 vast te stellen. |
|--|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- De raadsvergadering van 18 april 2019.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De collegevergadering 4 december 2018 (ontwerpbestemmingsplan);
- De informele bijeenkomst met de gemeenteraad 11 februari 2019 (vaststelling bestemmingsplan);
- De commissie Ruimte en Mobiliteit 27 maart 2019
- De collegevergadering van 2 april 2019 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 4 december 2018 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening Neerakker, fase I". Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen wordt na een positief collegebesluit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

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. De ontwikkelaar en de makelaars geven aan dat er geen vraag meer is naar dit 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 bouwmogelijkheden wat verruimd worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juli 2017 besloten om wijzigingen door te voeren:

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 marktvrage 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.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Neerakker, fase 1" heeft met ingang van 17 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

2.2 Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving:

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.3 De gemeenteraad is bevoegd gezag:

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan, dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

2.4 De gemeenteraad is d.m.v. de raadsinformatienota geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan:

Bijbehorende raadsinformatienota is in december 2018 aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk geïnformeerd over de ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan zijn door de gemeenteraad geen nadere vragen gesteld of opmerkingen gemaakt. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is op 11 februari 2019 een technisch beraad/informele bijeenkomst met de gemeenteraad geweest.

Kanttekeningen

1.1 Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot planschade:

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. Eventuele planschade komt geheel ten laste van de ontwikkelaar. Er wordt namelijk zoals voor het plan uit 2009 een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De kans op planschade is voor een klein aantal woningen reëel aanwezig maar als zeer minimaal te beschouwen. De planvergelijking is namelijk het oude planologische regiem naar het nieuwe planologische regiem. Op basis van huidige jurisprudentie kan het normaal maatschappelijk risico waarschijnlijk op 3% worden

vastgesteld, waardoor de uit te keren planschade naar verwachting nihil is. Er 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.

Uitvoering

1. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden voor de raadsvergadering van 18 april 2019. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is d.d. 11 februari 2019 een technisch beraad/informele bijeenkomst met de gemeenteraad geweest;
2. Na vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden, waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 2 april 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen