

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 2 april 2019  
Agendanummer:  
Team: VT  
Zaaknr: 15038-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Heerebosch fase 2"

---

### Aan de raad

#### Inleiding

In de periode 2005 tot en met 2007 zijn er in Handel woningen aan de Oude Kluis gebouwd, onder de noemer Heerebosch fase 1. Ten oosten van deze locatie liggen gronden die in eigendom van de gemeente zijn met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,55 hectare. De wens is om deze gronden tevens voor woningbouw te ontwikkelen, zijnde Heerebosch fase 2. De gemeente is sinds 2016 in overleg met een groep potentiële geïnteresseerden afkomstig uit Handel en omstreken, om aan de hand van hun specifieke woonbehoefte de visie voor de ontwikkeling voor deze locatie duidelijk in beeld te krijgen. De wens is om in Heerebosch fase 2 maximaal 30 grondgebonden woningen in verschillende woningtypologieën te realiseren.

Aangezien de plannen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp" (vastgesteld d.d. 1 juli 2013), wordt met de herziening van het bestemmingsplan voorzien in een nieuw passend planologisch kader voor de ontwikkeling van het woongebied. Ten behoeve van de woningbouwplannen is door de gemeente een werkgroep opgericht waar ook de bewoners uit Handel deel van uit maken. De werkgroep heeft een stedenbouwkundig plan voor het nieuw te ontwikkelen woongebied laten opstellen, waarover een brede consensus bestaat.

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is dan ook te voorzien in een passend planologisch-juridisch kader voor het oprichten van 27 (maximaal 30) woningen in Handel.

#### Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Heerebosch fase 2" te wijzigen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II Nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan "Heerebosch fase 2" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPheereveldseweg-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Heerebosch fase 2" vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan "Heerebosch fase 2" op te nemen als onderdeel van de welstandsnota Gemert-Bakel, waardoor het als toetsingskader voor welstand geldt;
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:*

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 27 maart 2019

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan "Heerebosch fase 2" van 4 december 2018

- Het technisch beraad van 11 februari 2019

### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- het collegebesluit van 4 december 2018 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 2 april 2019 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

### **Beoogd effect**

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt het mogelijk om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

### **Duurzaamheid**

Deze nieuwe wijk is voornamelijk bedoeld voor zelfbouwers. Dit wordt de eerste gasloze zelfbouwwijk van Gemert-Bakel.

Voor de aanleg van de openbare ruimte wordt gekeken naar de mogelijkheden voor duurzame materialen.

### **Argumenten**

#### *1.1 Er is een zienswijze tegen het plan ingediend.*

Door een omwonende aan de Heereveldseweg is een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op de ontsluiting van het plangebied aan de Heereveldseweg.

In de Nota van Zienswijze is een samenvatting van de zienswijze met de reactie daarop, terug te lezen.

#### *2.1 De ambtshalve aanpassingen leiden tot enkele aanpassingen;*

Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Het gaat hierbij voornamelijk om enkele aanpassingen in de planregels, aanduidingen die niet correct benoemd zijn of verwijzingen die onjuist zijn. Ook zijn er onderzoeken aangepast die bij de vaststelling van het plan bij het plan gevoegd zullen worden. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Ambtshalve aanpassingen.

#### *3.1 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 27 (maximaal 30) woningen mogelijk.*

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het concept 'cluster in het groen' en bevat door middel van een signatuur van een castellum een historische verwijzing naar de Duitse Orde, die een belangrijke rol speelt in de geschiedenis van Gemert-Bakel.

Het stedenbouwkundig plan gaat in principe uit van 27 grondgebonden woningen in diverse typologieën, zoals vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en patiowoningen. Met het toestaan van diverse woningtypen kan, afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de aanwezige vraag.

Met het stedenbouwkundig plan zijn openbare voorzieningen zoals parkeren, verlichting, afvalverzameling alsmede de ontsluiting van de percelen geconcentreerd aan de binnenzijde. De (meeste) voorgevels, het landschap en het water bevinden zich aan de buitenzijde. Het stedenbouwkundig plan en het landschap zijn derhalve

gebaseerd op alzijdigheid.

Voordelen van het stedenbouwkundig plan zijn:

- het maakt compacte bouw en de aanleg van openbare nutsvoorzieningen mogelijk met een relatief grote hoeveelheid uitgeefbare grond voor bouwkavels en het behoudt ruimte voor het al bestaande landschap en het aangrenzende bos;
- het stimuleert nabuurschap door de semi-openbare ruimte aan de achter- maar vooral ook aan de voorzijde in de omliggende groenzone;
- het biedt ook ruimte voor diverse grondgebonden woningtypen;
- een dubbele oriëntatie van de woningen door een achterzijde-ontsluiting en openbare groenzone aan de voorzijde;
- het vormt tenslotte een duidelijke afronding van de kern Handel.

#### *6.1 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**

#### *3.1 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):*

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 schade bij de gemeente indienen. Het betreft een gemeentelijk plan. De eventuele planschade zal ten laste komen van de gemeente.

### **Financien**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan 'Heerebosch, fase 2' vanaf 2019 weer in exploitatie genomen worden. De looptijd van het plan is voorzien tot en met 2025. Als eindresultaat is nu een bedrag van ongeveer € 125.000 gecalculeerd. Conform de richtlijnen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient uw raad een besluit te nemen voor het in exploitatie nemen van dit plan. Een voorstel hiertoe, samen met enkele andere nieuwe plannen, zal binnen aan uw raad worden voorgelegd.

### **Vervallen "oude" regelgeving**

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp" komt voor deze locatie te vervallen.

### **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 zienswijze);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

**Ter inzage gelegde stukken**

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 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