

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juni 2021
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 25614-2021

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Paterslaan De Rips

Aan de raad

Inleiding

In De Rips heeft de gemeente circa 1,9 ha grond in eigendom. Het betreft de gronden gelegen direct ten oosten van de Paterslaan. De locatie is op de Structuurvisiekaart aangeduid als 'stedelijke ontwikkeling'. Het is de bedoeling om de gronden te gebruiken voor de ontwikkeling van circa 40 woningen. Hiertoe is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld met randvoorwaarden waaraan het beoogde nieuwe woongebied dient te voldoen. Het plangebied is in eerste instantie geïnventariseerd en geanalyseerd. Vervolgens is op basis van de resultaten daarvan en aan de hand van het PvE een stedenbouwkundig plan vervaardigd, dat op 2 juni 2020 door ons college is geaccordeerd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips" is het niet mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Binnen het plangebied vigeert overwegend de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen geen woningen kunnen worden ontwikkeld. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om ter plaatse in woningbouw met bijbehorende voorzieningen (verkeer, groen, water) te kunnen voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan "Paterslaan De Rips" voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in Bijlage I Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Paterslaan De Rips" te wijzigen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II Nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan "Paterslaan De Rips" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPPaterslaan-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
4. 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. 19 mei 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan "Paterslaan De Rips" van 16 december 2020
- Het technisch beraad van 20 april 2021

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2020-2024 van 15 juli 2020.

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 een gasloze zelfbouwwijk van Gemert-Bakel. Voor de aanleg van de openbare ruimte wordt gekeken naar de mogelijkheden voor duurzame materialen.

Argumenten

1.1 De twee zienswijzen tegen het plan zijn weerlegd.

Namens de eigenaar van een melkgeitenhouderij is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze richt zich met name op de afstandsnormen voor milieuzonering van veehouderijen, de onderbouwing ten aanzien van geurhinder en de toetsing aan de aspecten stof en gezondheid. Ook zou onvoldoende duidelijk zijn dat het plan geen extra belemmering vormt bij een toekomstige ontwikkeling van de melkgeitenhouderij van indiener.

Daarnaast is een zienswijze door een aspirant bouwer ingediend, vanwege de mogelijk beperkende goot- en bouwhoogte van de kavels aan de buitenkant.

In de Nota van Zienswijze is een samenvatting van de zienswijzen met de reactie daarop 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 en aanduidingen die niet correct benoemd zijn. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Ambtshalve aanpassingen.

3.1 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 43 woningen mogelijk.

Het betreft 40 kavels op gemeenteground en 3 kavels op particuliere grond. Het stedenbouwkundig plan vormt het raamwerk voor de opzet van het bestemmingsplan. De ruimtelijke hoofdopzet (uitgeefbare grond, infrastructuur, groen en water) is vertaald naar de verbeelding. Het stedenbouwkundig plan geeft tevens een aanzet tot de verkaveling van de uitgeefbare gronden, het profiel van de wegen en de inrichting van het openbaar groen. Met het oog op het behouden van voldoende flexibiliteit bij de realisatie van het woongebied zijn deze aspecten, met uitzondering van de landschappelijke inpassing, niet expliciet vastgelegd in de regels. De exacte invulling van de verkaveling en inrichting van de openbare ruimte is derhalve, binnen de gestelde kaders, vrij.

4.1 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 bestemmingplan 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, met uitzondering van de planschade voor de particuliere kavels, ten laste komen van de gemeente.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips” 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. Concept raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen en Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
3. Zienswijze 1;
4. Zienswijze 2;
5. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Concept raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen en Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
3. Zienswijze 1;
4. Zienswijze 2;
5. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 20 april 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen