

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 juni 2021
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 37532-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Herontwikkeling Fitland e.o."

Aan de raad

Inleiding

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Fitland e.o." maakt de ontwikkeling mogelijk van 31 woningen op de locatie van/bij Fitland aan de Vicaris van der Aschdonckstraat in Gemert. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan. Er zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Fitland e.o." met planidentificatienummer NL.IMRO.1652.BPFitlandeo-ON01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Fitland e.o." aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I Nota van Ambtshalve wijzigingen.
3. 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.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 23 juni 2021.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Fitland e.o." van 2 maart 2021.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 2 maart 2021 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt het mogelijk om op/bij de locatie Fitland aan de Vicaris van der Aschdonckstraat in Gemert maximaal 31 woningen te realiseren.

Duurzaamheid

Het betreft een inbreidingslocatie die wordt hergebruikt, duurzaam hergebruik van gronden. De woningen worden zodanig gesitueerd, dat de bestaande waardevolle groenstructuren behouden blijven. Daarnaast zal er gasloos worden gebouwd.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in de bouw van 31 woningen;

Het woningbouwprogramma bestaat uit 31 woningen in verschillende typen en doelgroepen. Er worden 12 sociale koopappartementen gerealiseerd, 17 rijwoningen in de categorie betaalbare koop en 2 halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoningen). In de Woonvisie 2020-2024 is het doel gesteld om woningen voor uiteenlopende doelgroepen te realiseren, zodat Gemert-Bakel aantrekkelijk en toegankelijk blijft voor alle inwoners. Het woningbouwprogramma draagt hier aan bij.

1.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

1.3 De gemeenteraad is bevoegd gezag

Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan te worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. De vaststelling van dit bestemmingsplan staat geagendeerd voor 8 juli 2021.

2.1 Ambtshalve aanpassingen noodzakelijk

Het bouwvlak ter plaatse van het appartementencomplex is met 0,5 meter verruimd. Reden hiervoor is dat bij uitwerking van het bouwplan bleek dat het bouwvlak te strak om de contouren van de bebouwing was gesitueerd. Hierdoor kwam de entree buiten het bouwvlak te liggen. Dit is met deze aanpassing verholpen.

De initiatiefnemer heeft vanwege gewijzigd inzicht het plan aangepast. Door de opkomst van de padelsport is gekozen om de sporthal (zuidelijke hal) niet te slopen, maar te behouden en te verbouwen tot indoor padelbanen voor particuliere verhuur. Hierdoor komen 2 halfvrijstaande woningen in het zuidelijk deel van het plangebied te vervallen en worden in totaal 31 woningen gerealiseerd (in het ontwerpplan waren nog 33 woningen opgenomen). Ook de begrenzing van het plangebied is aangepast naar deze gewijzigde ontwikkeling.

Conform de woonvisie is er in de gemeente behoefte aan woningen voor ouderen en starters. Het plan Fitland bestaat volledig uit levensloopbestendige woningen. De rijwoningen zijn tevens geschikt als betaalbare koopwoningen voor starters. Bij de wijziging van het woningbouwplan zijn alleen 2 halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoningen) uit het plan verdwenen. Het plan voldoet daarmee nog steeds aan de woonvisie van de gemeente en de daarin voorgestane woningbouwsegmentering.

3.1 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 besispunt eerder worden gepubliceerd.

4.1 Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten.

Er is een exploitatieovereenkomst getekend op 2 maart 2021. Exploitant is eigenaar en risicodragend. Kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatiebijdrage voor de ambtelijke inzet. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 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. Ook voor dit plan bestaat het risico dat de nieuwe ontwikkelingen schade kunnen opleveren. Deze planschade dient te worden vergoed door de gemeente. De gemeente heeft hiervoor met de initiatiefnemer een ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin overeengekomen is de te vergoeden planschade te verhalen op de initiatiefnemer.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan Woongebied Gemert, 2011 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/het Gemeentebld;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan met de bouw van de woningen gestart worden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota ambtshalve wijzigingen;
3. Vast te stellen versie van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota ambtshalve wijzigingen;
3. Vast te stellen versie van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

Gemert, 8 juni 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

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

G. Wouters

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

ing. M.S. van Veen