

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 25 mei 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 20119-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Roessel Bakel"

Aan de raad

Inleiding

Het bestemmingsplan "Roessel Bakel" maakt de ontwikkeling mogelijk van 15 woningen op de locatie Roessel (rond nr. 6) in Bakel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen dit plan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Roessel Bakel" met planidentificatienummer NL.IMRO.1652.BPRoessel6Bakel-ON01 ongewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. 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. 10 mei 2023.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan "Roessel Bakel" van 31 januari 2023.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 31 januari 2023 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 de locatie Roessel (rond nr. 6) in Bakel maximaal 15 woningen te realiseren.

Duurzaamheid

De woningen worden aardgasvrij gebouwd, er wordt gebruikt gemaakt van vormen van duurzame energie en de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd. Om de buurt klimaatbestendig te maken wordt water in de openbare ruimte geborgen, wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt en worden groenvoorzieningen aangelegd (vasthouden van water, tegengaan van hittestress, opnemen van stikstof en CO₂).

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in de bouw van 15 woningen;

Het woningbouwprogramma bestaat uit 15 woningen in verschillende typen en doelgroepen. Er worden 5 hoek-/ tussenwoningen (sociale huur) gerealiseerd, 8 twee-onder-een-kapwoningen (koop) en 2 vrijstaande woningen (koop). 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. Eén van de doelgroepen betreft gezinnen, die vooral op zoek zijn naar middeldure huizen. Met het plan wordt ingezet op de bouw van woningen voor gezinnen, in met name het goedkope en middeldure segment.

1.2 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 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 25 mei 2023.

2.1 Er zijn vier zienswijzen tegen het plan ingediend.

Door vier belanghebbenden/ omwonenden aan de Sluisweg en de Berkengraaf zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op het verminderde woongenot (verminderd uitzicht, aantasting landelijk karakter, afname privacy en rust), de parkeersituatie, de verkeersveiligheid, de groenvoorzieningen en de wijze van communiceren met de omwonenden.

In de Nota van Zienswijzen is een samenvatting van de zienswijzen met de reactie daarop terug te lezen. Geen van de ingediende zienswijzen leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Vermindering van het woongenot

Vermindering van uitzicht, landelijkheid, rust en privacy bij ontwikkelingen in stedelijk gebied zijn onvermijdelijk. Wat betreft uitzicht, landelijk karakter en rust geldt dat in een dichtbevolkt land als Nederland, met diverse ruimteclaims van aanzienlijke omvang, het bestaande uitzicht en de bestaande landelijkheid en rust niet tot in lengte van dagen gegarandeerd zijn. Wat betreft het aspect privacy geldt dat in de ruimtelijke ordening een woonsituatie vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. In dit geval gaat het om inkijk vanaf een afstand groter dan 15 meter. Dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy.

2.3 Plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Binnen het plan wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Met de voorziene parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen conform de gemeentelijke parkeernota en de wijze waarop die moeten worden toegepast. Nieuwe parkeerproblemen ten gevolge van de extra woningen zijn niet te verwachten. Een onderzoek naar de parkeerdruk is niet uitgevoerd; de ontwikkelaar kan conform de parkeernota niet verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele bestaande parkeerproblemen in de omgeving van het plangebied.

2.4 De verkeersveiligheid is door het plan niet in het geding

De gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende beschreven. De met de bouw van de 15 woningen samenhangende toename in verkeersintensiteiten is dusdanig gering, dat geen verkeersonveilige situaties op de bestaande wegenstructuur zijn te verwachten. De aansluiting van twee korte doodlopende insteken met daaraan 4 en 5 woningen leidt eveneens niet tot verkeersonveilige situaties. Gelet op de geringe toename in woningen en verkeersbewegingen is geen grootschalig verkeersveiligheidsonderzoek uitgevoerd.

2.5 Het plan betekent een versterking van de groenstructuur

Het plan voorziet in de aanleg van twee groenvoorzieningen aan weerszijden van de nieuwe woningen. Deze zijn openbaar toegankelijk en verbinden de Sluisweg met de Roessel. In de huidige situatie is hier niet toegankelijk gras-/ weiland gelegen, dat enkel zicht biedt op het noordelijker gelegen bosgebied. In de toekomstige situatie zijn de groenvoorzieningen betreedbaar/direct beleefbaar en bieden deze een veelvoud aan natuurwaarden/diversiteit in vergelijking met het bestaande cultuurgrasland.

2.6 Communicatie over het bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van het plan zijn de omwonenden op de gebruikelijke wijze betrokken. Via de omgevingsdialoog (mondeling tijdens informatieavond en schriftelijk via dialoogformulieren) hebben omwonenden hun kanttekeningen bij het planvoornemen kunnen plaatsen. De geplaatste kanttekeningen zijn in enkele gevallen aanleiding geweest tot aanpassing van het plan. Daarnaast zijn omwonenden ook op de hoogte gehouden door middel van nieuwsbrieven. Tot slot zijn omwonenden conform de wettelijke vereisten in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen bij het opgestelde ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2.7 Ambtshalve aanpassingen niet noodzakelijk;

Op het plan zijn geen ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Omdat de zienswijzen ook niet tot aanpassingen leiden, betekent dit dat het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

3.1 Voor het initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten.

Er is een exploitatieovereenkomst getekend op 1 februari 2023. 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 Gemert-Bakel Buitengebied 2017 komt voor deze locatie te vervallen.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld wordt binnen twee weken het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
2. 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 van Zienswijzen;
3. Ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van Zienswijzen;
3. Ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

Gemert, 11 april 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen