

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 21 sept. 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 47199-2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel”

Aan de raad

Inleiding

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel” voorziet in woningbouw (maximaal 42 woningen) op het voormalige terrein van garage Van Lierop aan de Roessel 2 te Bakel. Het plangebied wordt omsloten via de Dorpsstraat en de Hooge Braak. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplannen ‘Bakel, Milheeze en de Rips’ en enkelbestemmingen ‘Bedrijf-B’, en ‘Groen’. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan “Roessel 2” voorbereid.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 26 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Zes omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Nu de voorbereidende taak van het college is voltooid wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van zienswijze;
2. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel” met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPROessel2-VA01 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan ‘Roessel 2, Bakel’ vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel” en, op grond van artikel 12a Woningwet, onderdeel uit te laten maken van de geldende gemeentelijke welstandsnota;
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. 6 september 2023

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

1. Het plan sluit aan bij de streefwaarden uit de Woonvisie 2020-2024

Gemert-Bakel heeft in de Woonvisie 2020-2024 beschreven op welke manier de gemeente met haar partners wil werken aan een goed functionerende woningmarkt. De streefwaarden uit de Woonvisie komen, behalve bij de categorie 'laag-middeldure koop', niet geheel overeen met de beoogde woningbouwprogrammering. Vooral de percentages van de sociale huur en de dure koopwoningen voldoen niet. Daarom is ervoor gekozen om tevens twaalf zelfbouwkavels uit te geven. Deze kavels zijn gezien de perceelgrootte geschikt voor starters, waardoor het planvoornemen aansluit op de streefwaarden uit de woonvisie.

2. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 augustus 2023 besloten om geen milieueffectrapport op te laten stellen.

Het college is het bevoegde gezag met betrekking tot de M.e.r. procedure. Dit betreft een voorbereidingshandeling op het bestemmingsplan. Het college heeft de vormvrije m.e.r. getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteit wordt ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is. Met de m.e.r.-beoordeling in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkelingen 'geen belangrijke nadelige milieugevolgen' heeft.

Beoogd effect

Doel van het plan is om de gewenste nieuwe situatie juridisch-planologisch te verankeren.

Duurzaamheid

Om de groennorm te behalen worden de woningen (gedeeltelijk) met sedum uitgevoerd. Dit verhoogt de duurzaamheid van het gebouw door de hogere isolatiewaarde. Daarnaast verlengt dit de levensduur van het dak.

Argumenten

1.1 Met dit plan wordt een toevoeging van 42 woningen in Bakel gerealiseerd.

Er is volgens de provinciale prognose 2020 in de periode 2020-2030 behoefte aan minimaal 1280 woningen in Gemert-Bakel. Van de huidige totale plancapaciteit vallen in 2023 ongeveer 500 onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht". Het plan Roessel 2 Bakel, dat voorzien is in de bouw van 42 woningen is één van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwantitatieve woningbehoefte. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 42 woningen mogelijk gemaakt, welke tegemoet komen aan de behoefte van met name middeldure huur en koop tot 275.000 euro. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad.

1.2 Met dit plan wordt gekomen tot een herbestemming van garage Van Lierop.

1.3 Er zijn zes zienswijzen ingediend, welke niet tot aanpassingen hebben geleid..

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel" heeft vanaf 26 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De eerste twee zienswijzen richten zich uitsluitend op het behoud van

bomen en het behouden van een groenstrook/stuk natuur. Zienswijze 3 richt zich op het verdwijnen van een stuk drie, de verdeling van het nieuwe groen in het plangebied en de verkaveling. Zienswijzen 4 en 5 richten zich op het verdwijnen van groen, communicatie vanuit de ontwikkelaar, het verdwijnen van fauna, aantasting van de verkeersveiligheid, parkeeroverlast, en verkaveling. Zienswijze 6 richt zich op verstoring van uitzicht en verlies van privacy, vrees voor wateroverlast, verergering van verkeersveiligheid en geluidsoverlast en schade aan de woning door toenemende verkeersintensiteit. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in Bijlage I 'nota van zienswijzen'.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag.

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 wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

2.2 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd.

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én wordt het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

3.1 Volgens de welstandsnota wordt het beeldkwaliteitsplan behorende bij een ontwikkeling gekoppeld aan de welstandsnota:

Het beeldkwaliteitsplan is daarmee van toepassing gedurende de ontwikkelfase van het project. In de beheerfase moet het beeldkwaliteitsplan weer door de gemeenteraad ingetrokken worden.

Het beeldkwaliteitsplan moet gekoppeld worden aan de welstandsnota omdat er anders geen welstandstoets plaats kan vinden gedurende de ontwikkelfase.

4.1 Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met de exploitant gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het kostenverhaal is hiermee immers anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 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 indienen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Ook in dit geval is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Er zijn geen bijzonderheden te melden vanuit juridisch oogpunt.

Uitvoering

1. Na het besluit tot vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebblad;

2. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Nota van zienswijzen;
3. Zienswijzen;
4. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Nota van zienswijzen;
3. Zienswijzen;
4. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 22 augustus 2023

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen