Gemeente Bladel

Economisch hart van de Kempen

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

Nummer : R2017.036/Z160001366
Onderwerp : gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Hoeve 11 - 13 Netersel"

Aan de raad

Samenvatting
Op 31 mei 2016 heeft het college besloten om op de percelen De Hoeve 11 en De Hoeve 13 een woningbouwproject mogelijk te maken ten behoeve van 25 (starters)woningen voor de kern Netersel. Uw raad heeft op 29 september 2016 de grondexploitatiebegroting De Hoeve 11 en 13 vastgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel" heeft van 5 januari 2017 tot 15 februari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn ter inzage legging zijn onderstaande drie zienswijzen ingekomen. Eén zienswijze is ongegrond verklaard en twee zienswijzen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel". Daarnaast zijn er enkele omissies uit het ontwerpbestemmingsplan aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel". Uw raad wordt voorgesteld om in te stemmen met dit raadsvoorstel zodat het bestemmingsplan 'De Hoeve 11 – 13 Netersel" gewijzigd wordt vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan De Hoeve 11 – 13 Netersel;
2. Het Bestemmingsplan De Hoeve 11 – 13 Netersel gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota van zienswijzen.

1. Inleiding

Op 31 mei 2016 heeft het college besloten om op de percelen De Hoeve 11 en De Hoeve 13 een woningbouwproject mogelijk te maken ten behoeve van 25 (starters)woningen voor de kern Netersel. De percelen behorende bij De Hoeve 13 (kadastrale percelen, nummers 969 en 970) en De Hoeve 11 (kadastraal perceel, nummer 815) te Netersel worden ontwikkeld tot een kleinschalige woningbouwlocatie. Afhankelijk van het definitieve stedenbouwkundig plan betreft het, naast de twee bestaande woningen behorende bij De Hoeve 11 en 13, de ontwikkeling van maximaal 25 nieuwe woningen. Bovendien wordt de bestaande bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2) aan De Hoeve 13 hierbij beëindigd en omgezet naar een burgerwoonbestemming. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Netersel 2010" (vastgesteld d.d. 29-04-2010). Om het plan te verwezenlijken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel" heeft van 5 januari 2017 tot 15 februari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn ter inzage legging zijn onderstaande drie zienswijzen ingekomen. Eén zienswijze is ongegrond verklaard, de overige twee zienswijzen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel". Daarnaast zijn er enkele omissies uit het ontwerpbestemmingsplan aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan "De Hoeve 11 – 13 Netersel". Het voorstel aan de gemeenteraad is om het plan gewijzigd vast te stellen.

2. Relevante (wettelijke) beleidskader

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Verordening ruimte
- Bestemmingsplan "Netersel 2010"
- Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014

Team:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:
ONT	Anne-Marie van Bree	0497-361636

3. Doelstelling/effecten

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt het mogelijk om in het plangebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling met maximaal 25 extra woningen te realiseren. Het effect is het opheffen van de bestaande bedrijvigheid aan de Hoeve 13 te Netersel en de realisatie van de zeer gewenste en noodzakelijk starterswoningen binnen de kern Netersel.

4. Argumentatie college advies

1. *In te stemmen met de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan de Hoeve 11 – 13 Netersel;*
   Gedurende de termijn ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingekomen. Daarbij worden een drietal ambtshalve wijzigingen voorgesteld om enkele omissies in het bestemmingsplan op te lossen.

1.1 *Besluiten om de zienswijze van Bart en Ceciel Lemmens ongegrond te verklaren.*
De zienswijze van de familie Lemmens, Beemke 71 ziet toe op de goothoogte van de nieuw te bouwen woningen, parkeren in de groenbestemming en het plaatsen van ramen in de zijgevels van woningen genoemd. De grootste grieven van de indiener liggen echter in de aantasting van de privacy en het bestaande vrije uitzicht achter de woning van de indiener.
Over de beoordeling van de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet ruimtelijk aanvaardbaar is kan wisselend worden gedacht. In het dorp Netersel is een dringende behoefte aan (starters)woningen. Deze woningen zijn elders in het dorp niet of nauwelijks voorhanden. Voor de kern Netersel is het van groot belang dat de continuïteit in woningbouw wordt gehandhaafd. Door stagnatie van andere locaties is de locatie De Hoeve 11 – 13 bij nadere afweging bij uitstek geschikt om op korte termijn woningbouw te realiseren. Voor de continuïteit van de woningbouw binnen de kern is dan ook voor deze locatie gekozen.
De inpassing van deze inbreiding is zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. Het is echter onmogelijk een inbreidingslocatie te ontwikkelen zonder de bestaande situatie van sommige omwonenden te veranderen of mogelijk aan te tasten. Het doel is echter om het plan zodanig in te passen dat er zo min mogelijk overlast voor de bestaande omwonenden ontstaat. Zo is in de planopzet rekening gehouden met de woningen aan het Beemke door een groenstrook van 9 meter achter de woningen te realiseren en de nieuw te bouwen woningen met de zijgevel richting de woningen aan het Beemke te plaatsen. Een puntsgewijze argumentatie is opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de gemeente op redelijke gronden heeft kunnen besluiten deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Zowel uit volkshuisvestelijke als ruimtelijke overwegingen ligt hieraan een goede motivering ten grondslag. Onderkent wordt dat deze nieuwe ontwikkeling impact heeft op de naaste omgeving. Voor wat betreft de belangen van indiener zijn wij van oordeel dat de bestaande woonbelangen niet onevenredig geschaad worden. Om deze reden wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 *De zienswijze van locatievereniging "bouwen in Netersel" en Marie-Louise van der Heijden namens de bewoners van De Hoeve 11 Netersel gegrond te verklaren.*
De zienswijze van de locatievereniging ziet toe op het bouwen op een kortere afstand van de perceelgrens in hoeksituaties. In het bestemmingsplan zijn de afstandsmaten in hoeksituaties gelijk aan de afstandsmaten tot de perceelgrens bij tussenwoningen. Hoewel de afstand van een eindwoning tot het perceel wel van belang is hoeft deze afstand niet gelijk te zijn aan de afstand tot de perceelgrens van een tussenwoning. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.

De zienswijze van mw. Van der Heijden ziet toe op het verwisselen van de adressen De Hoeve 11 en De Hoeve 13. Dit is een duidelijke omissie. Voorgesteld wordt dan ook deze zienswijze gegrond te verklaren.

1.3 *De omissies in het bestemmingsplan op te heffen door ambtshalve wijzigingen.*
Naast de ingekomen zienswijzen zijn nog een drietal omissies in het bestemmingsplan ontdekt. Het betreft de aanduiding van het rioolgemaal, de afstand van de tweekapper tot de perceelgrens en bouwregels met betrekking tot ondergrondse bouwen. Voorgesteld wordt om deze omissies in het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen.

2. *Het Bestemmingsplan De Hoeve 11 – 13 Netersel gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota van zienswijzen.*
   De twee zienswijzen en de ontdekte omissies hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan waardoor deze gewijzigd vastgesteld kan worden. Na deze vaststelling kan de procedure vervolgd en afgerond worden.

5. Alternatieven

Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen
Het is mogelijk om de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Uit de nota van zienswijze De Hoeve 11 – 13 Netersel blijkt echter dat de zienswijze van de locatievereniging en mw. Van der Heijden gegrond zijn.
Tevens zullen de ontdekte omissies in het bestemmingsplan aanwezig blijven wat alsnog kan leiden tot een reactie van Waterschap de Dommel en problemen of onduidelijkheden betreffende de regels omtrent ondergronds bouwen.

Bestemmingsplan niet vaststellen
Het is mogelijk om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit betekent dat de woningbouwontwikkeling niet door kan gaan en de zeer gewenste en noodzakelijk starterswoningen binnen de kern Netersel niet gebouwd kunnen worden. Er moet gezocht worden naar een nieuwe locatie en de door de gemeente aangekochte gronden kunnen niet ontwikkeld worden. Hiermee is het niet vaststellen van het bestemmingsplan geen reëel alternatief.

6. Financiën

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling bestaat er een kans op planschade. Aangezien de gemeente deze locatie zelf ontwikkeld komt de planschade voor deze ontwikkeling voor rekening van de gemeente. Gezien het normaal maatschappelijk risico wat voor rekening van aanvrager blijft (minimaal 2% van de waarde van de woning van aanvrager) en de mogelijke voorzienbaarheid van de woningbouwontwikkeling op deze locatie, wordt de kans op het uitkeren van daadwerkelijke planschade klein geschat.

7. Risico's

Beperkte kans op beroepen
Er is slechts een beperkte kans op beroep tegen dit plan. Alleen degene die een zienswijze heeft ingediend of iemand die redelijkerwijs niet in staat was om een zienswijze in te dienen kan nu nog beroep indienen. Aan de meeste ingediende zienswijze is door de planaanpassing gehoor gegeven. Alleen aan de zienswijze van de familie Lemmens, Beemke 71 Netersel is geen gehoor gegeven. Er bestaat dan ook de mogelijkheid dat zij tegen het vastgestelde plan een beroep indienen.

Kans op planschade
Zoals onder het kopje Financiën vermeld is er een mogelijkheid tot planschade. Een verzoek om planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ingediend worden. Het gebied had echter al grotendeels een woonbestemming en is in de verordening Ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied. Het is echter niet uit te sluiten dat er planschade toegewezen wordt.

8. Communicatie en participatie

Wanneer uw raad besluit het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal op de wettelijk verplichte en voor de gemeente Bladel gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

9. Planning

Na de besluitvorming door uw raad wordt het besluit getekend en kan het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Zodra de beroepstermijn na 6 weken verstreken is, er geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening zijn ingesteld, is het plan onherroepelijk.

Bladel, 14 maart 2017.

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de wnd. burgemeester,

Bijlage(n)

a. Ontwerpbesluit
b. Ontwerpbestemmingsplan “De Hoeve 11 – 13 Netersel, toelichting
c. Ontwerpbestemmingsplan “De Hoeve 11 – 13 Netersel, regels
d. Ontwerpbestemmingsplan “De Hoeve 11 – 13 Netersel, verbeelding
e. Nota van zienswijze “De Hoeve 11 – 13 Netersel”