



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R18.111 van burgemeester en wethouders van 11 september 2018;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018 van 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018 ter inzage heeft gelegen;

dat er tijdens de termijn van ter inzage legging zeven zienswijzen zijn ingekomen;

dat aan een zienswijze gedeeltelijk tegemoet gekomen wordt;

dat er twee ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd;

dat het kostenverhaal geregeld wordt bij een uitgewerkt plan middels een te sluiten anterieure overeenkomst per ontwikkeling;

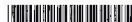
besluit:

1. de 'Nota zienswijzen Kempenland Bladel herziening 2018' vast te stellen;
2. het 'Bestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Kempenland 2018' gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins wordt geregeld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 8 november 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



Nummer : R18.111

Onderwerp : gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018

Aan de raad

Samenvatting

Op 7 juli 2016 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied Kempenland te Bladel om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden zonder dat er toetsing aan de Woonvisie kon plaatsvinden. Op 6 juli 2017 is er een nieuw voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er ontwikkelingen zouden zijn die geen aansluiting zouden hebben, of zelfs belemmerend zouden werken, bij de realisatie van de visie voor de Egyptische Poort. De afgelopen twee jaren is getracht om samen met Wooninc. en zorgpartij Regionale Stichting Zorgcentra de Kempen (RSZK) te komen tot een ruimtelijke visie. Deze is gebaseerd op de woonvisie en het woningbouwprogramma van de gemeente Bladel, de visie op zorg van RSZK en de woningbouwopgave van Wooninc.

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins wordt geregeld;
2. De concept Nota zienswijzen Kempenland Bladel herziening 2018 vast te stellen.
3. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen.

1. Inleiding

Voor het gebied Kempenland geldt het vigerende bestemmingsplan Locatie Kempenland, vastgesteld 29 september 2005. In dit bestemmingsplan zijn directe bouwtitels opgenomen. Gezien een groot gedeelte van de directe bouwtitels niet geëffectueerd is en we de nieuw te bouwen woningen graag willen laten aansluiten op ons huidige beleid in de woonvisie en het woningbouwprogramma, heeft uw raad op 7 juli 2016 een voorbereidingsbesluit genomen. Hierna zijn de gesprekken gestart met de partijen Wooninc. en RSZK om samen tot een nieuwe visievorming te komen voor het plangebied.

Op 6 juli 2017 heeft uw raad een nieuw voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er ontwikkelingen zouden plaatsvinden binnen het gebied Kempenland die geen aansluiting zouden hebben, of zelfs belemmerend zouden werken, bij de realisatie van de visie voor de Egyptische Poort.

Op 3 juli 2018 (18it.01217) besloot het college de procedure te starten om het ontwerpbestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018 ter visie te leggen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kempenland Bladel herziening 2018" (bijlage b t/m f) vanaf 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de concept Nota van zienswijzen (bijlage g.) en hebben geleid tot geringe aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het voorstel aan de gemeenteraad is om het plan gewijzigd vast te stellen.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Miranda van Dijk

Telefoonnummer:
0497-361687

2. Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Bestemmingsplan 'Locatie Kempenland', vastgesteld 29 september 2005;
- Beeldkwaliteitplan Masterplan Kempenland te Bladel;
- Bestemmingsplan 'Kempenland eerste herziening Bladel 2007';
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Verordening ruimte;
- Voorbereidingsbesluit Kempenland 6 juli 2017;
- Woonvisie Gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

3. Doelstelling/effecten

Het doel is om de nog nader uit te werken ontwikkelingen van RSZK en Wooninc. mogelijk te maken middels het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Effect is dat de woningbouw aansluiting vindt bij de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

4. Argumentatie ambtelijk advies

1.1 Voor het bestemmingsplan "Kempenland" geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door de raad. De raad kan hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Het project wordt voor eigen rekening en risico door de initiatiefnemers (RSZK en Wooninc.) gerealiseerd. Het bestemmingsplan ziet in een nader uit te werken gebied. Per ontwikkeling in dit gebied, dient een aparte procedure opgestart te worden. Per ontwikkeling wordt er een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer om de kosten te verhalen. Tevens wordt eventuele planschade in deze overeenkomst afgewend op de initiatiefnemer. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

2.1 De ingediende zienswijzen zijn verwoord in de concept-"Nota zienswijzen"

Tijdens de ter inzage termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de concept-"Nota zienswijzen Kempenland" (zie bijlage g). Hierin zijn alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Op enkele onderdelen moet het bestemmingsplan aangepast worden. Voor de uitgebreide inhoudelijke aanpassingen verwijs ik kortheidshalve naar de zienswijzennota.

De inhoud van de zienswijzen komt op het volgende neer:

- *Boskamp & Willems advocaten, namens Tijssens Holding B.V. en Van Den Berk & Loonen Uitvaartzorg B.V., inzake de bedrijvigheid aan de Rondweg.*
De zienswijze ziet toe op het mogelijke effect wat dit bestemmingsplan met zich mee brengt voor de bedrijvigheid aan de Rondweg. Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verslechtering voor de huidige planologisch mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- *De heer A.H.J. Smulders, inzake het perceel Rondweg 27 en Rondweg 27A.*
De zienswijze omvat een verzoek om het perceel wat indier in eigendom heeft verkregen in 2016 anders te bestemmen. De bestemming voor het betreffende perceel is gewijzigd van 'Groen' in de bestemming 'Maatschappelijk', waarmee de mogelijkheden op het perceel van indier enorm zijn toegenomen. Het verzoek om het betreffende perceel anders te bestemmen kan afzonderlijk worden ingediend en wordt afzonderlijk behandeld, los van dit bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- *RSZK*
De zienswijze betreft opmerkingen op zowel de verbeelding, de regels, de toelichting als het beeldkwaliteitplan. De zienswijze leidt tot geringe aanpassingen in de toelichting, de planregels en in het beeldkwaliteitplan.

- *Wooninc.*
De zienswijze heeft betrekking op het parkeren, het bestaande parkeren en het hoge ambitieniveau wat het bestemmingsplan met zich meebrengt.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- *Van der Sande Architecten*
De zienswijze richt zich vooral op het beeldkwaliteitplan en daarbij de relatie tot de toekomstige projecten; de herinrichting van de N284 en de Egyptische Poort.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- *Gehandicaptenvereniging*
De zienswijze vraagt aandacht voor de mindervalide gebruiker/bezoeker in het plangebied. Bij de beoordeling van de uitwerkingen van het plangebied worden de genoemde argumenten meegenomen. Dit bestemmingsplan voorziet nog niet in een uitwerking, maar betreft een globaal bestemmingsplan. Hierdoor leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- *Veiligheidsregio*
Deze zienswijze betreft een advies voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Dit advies wordt zeker meegenomen in het beoordelen van het uit te werken woongebied. Daarnaast wordt ieder nader uit te werken plan nog voorgelegd aan de vooroverleg partners, waaronder de Veiligheidsregio. Hierdoor leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Tijdens de periode van ter inzage legging, zijn enkele omissies in het ontwerp ontdekt. Het betreft een aanvulling van de watertoets en een voorwaardelijke verplichting vanwege milieuaspecten. Deze geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de concept- "Nota zienswijzen Kempenland" zijn deze opgenomen. Het betreft:

1. *Het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting onder punt h. aan artikel 8.2 Uitwerkingsregels voor het woongebied*
In het uitwerkingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege milieuaspecten. Alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 8.1, verleend kan worden, dient het geactualiseerd ecologie/natuurrapport te zijn opgesteld vanwege de toets aan de Wet natuurbescherming, een archeologische quickscan te zijn uitgevoerd voor de eventuele noodzaak naar een vervolgonderzoek alsmede, indien noodzakelijk, een aanmeldnotitie m.e.r. te zijn opgesteld. Een en ander om inzichtelijk te maken dat deze milieuaspecten het plan niet belemmeren. De voorwaardelijke verplichting kan achterwege blijven als genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd vóór vaststelling van het uitwerkingsplan en van enige belemmering niet is gebleken.
2. *Het aanvullen van de paragraaf watertoets, pagina 52 van de toelichting*
Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil. Gestreefd wordt naar een ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder maaiveld. Het plangebied ligt gemiddeld 31,5 meter +NAP. Onderstaand (figuur 31) nog een profieldoorsnede.

De fluctuatie van de grondwaterstand is vastgesteld op basis van peilbuizen uit het gemeentelijk grondwatermeetnet in de omgeving van het plangebied. Op basis van de beschikbare data is de gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP+29,1 meter (circa 2,4 meter onder maaiveld), de gemiddeld laagste grondwaterstand is NAP+28,6 m (circa 2,9 meter onder maaiveld) en de gemiddelde grondwaterstand is NAP+28,85 meter (circa 2,65 meter onder maaiveld). Het plangebied voldoet daarmee aan het streven van minimaal 70 cm ontwatering in een GHG situatie.

3.3. Het bestemmingsplan past binnen alle wettelijke kaders en relevante beleidsuitgangspunten

Alle noodzakelijke vooronderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen. De resultaten van de plaatsgevonden onderzoeken vormen geen belemmering om aan de raad voor te stellen tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan over te gaan. Voor de toetsing van de nader uit te werken plannen binnen het Woongebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat deze toets nog uitgevoerd moet worden bij het concreet worden van de planvorming binnen de bestemming 'Woongebied'.

5. Alternatieven

2.1 De zienswijzen op een andere wijze beoordelen

Het is mogelijk om op een andere wijze tegemoet te komen aan de zienswijzen. De afgelopen twee jaren dat er een voorbereidingsbesluit op het gebied rustte, zijn gebruikt voor overleg met partners RSZK en Wooninc. om te komen tot een invulling van het plangebied. In het voorheen geldende bestemmingsplan Kempenland Bladel 2005 waren directe bouwtitels opgenomen voor het gebied. Aangezien deze al ruim 10 jaren (grotendeels) geen invulling hebben gekregen, hebben we in dit plan gekeken hoe een mogelijke invulling van het plangebied kan aansluiten op onze woonvisie, ons woningbouwprogramma en op de toekomstige ontwikkelingen van de Egyptische Poort en de N284. Het overleg met RSZK en Wooninc. blijft echter bestaan om de invulling van het uit te werken woongebied te bevorderen en tot stand te laten komen. Gezien het feit dat op het Kempenland terrein al meer dan 10 jaar nauwelijks gebruik is gemaakt van de bouw mogelijkheden, het overleg dat de afgelopen twee jaar met het RSZK en Wooninc over de planvorming gevoerd is en de wens van de gemeenteraad om de plannen aan te laten sluiten op het geldend gemeentelijk beleid en de omliggende projecten is het onlogisch de ingekomen zienswijzen anders te beoordelen.

4.1 Plan niet ter vaststelling aan raad voorleggen.

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, vallen we terug op het oude bestemmingsplan uit 2005. Met het gedateerde bestemmingsplan kunnen Wooninc. en RSZK niet de beoogde ontwikkelingen ontplooiën en daarbij kan de gemeente Bladel geen regie voeren op de plannen aangezien de bouwtitels dan zonder anterieure overeenkomst of andere afspraken zijn te controleren. Ook is het niet mogelijk om leges te heffen op een plan ouder dan tien jaar.

6. Financiën

De gemeente Bladel heeft de plankosten voor haar rekening genomen. Bij de nadere uitwerking dienen de gemaakte kosten middels een anterieure overeenkomst vergoed te worden. Door middel van de uit te werken bestemming (woongebied) moeten initiatiefnemers alsnog met de gemeente om tafel om nadere afspraken te maken. Onderdeel van die afspraken zijn de inrichting van de openbare ruimte, de bijbehorende leges en het weerleggen van planschade naar de ontwikkelende partij. De kosten voor de nadere uitwerking of van een bestemmingsplanwijziging en de plankosten komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Voor de supervisie en begeleiding van de initiatiefnemers worden kosten gemaakt voor de inhuur van bureau BUUR en naderhand door de supervisor van Egyptische Poort. Deze kosten worden eveneens verwerkt in de leges en/of anterieure overeenkomst(en).

7. Risico's

Kans op beroepen

Er is een risico dat er beroep wordt ingediend tegen dit bestemmingsplan door (één van de) indieners van een zienswijze.

Kans op planschade

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling bestaat er kans op planschade. Een verzoek om planschade kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan hanteert dezelfde contouren als het voorgaande plan. Het vigerende plan Kempenland 2005 heeft geleid tot planschade voor de omwonenden aan de Europaalaan. Deze was destijds niet afgewenteld op de ontwikkelaar. Door dezelfde contouren te hanteren zijn omwonenden niet in de gelegenheid om hier nogmaals aanspraak op te maken. Eventueel mogelijke planschade bij een nadere uitwerking is middels af te sluiten

antérieure overeenkomsten af te wentelen op de initiatiefnemer. Hierdoor komt het risico op planschade voor de gemeente te vervallen.

De eigenaren van de gronden krijgen aanvullende regels opgelegd middels dit bestemmingsplan. Zo wordt het bestemmingsplan een uit te werken plan in plaats van de eerdere directe bouwtitels, wordt de bouwhoogte op sommige plaatsen beperkt en dienen zij te voldoen aan nader gestelde eisen voortkomend uit onze woonvisie. Het risico dat de eigenaren recht hebben op planschade gezien bovenstaande, is echter minimaal. Dit gezien de voorzienbaarheid (twee maal het nemen van een voorbereidingsbesluit en de vele overleggen met eigenaren in deze jaren) en het feit dat initiatiefnemers meer dan 10 jaren geen invulling hebben gegeven aan de directe bouw mogelijkheden welke rustte in het vigerende bestemmingsplan (passieve risicoaanvaarding).

8. Communicatie en participatie

De indieners van de zienswijzen krijgen de gelegenheid om hun zienswijze ten overstaan van de commissie Grondgebied op 1 oktober 2018 mondeling toe te lichten. Na het besluit van de raad worden zij ingelicht. Zij kunnen vervolgens tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Planning

Het bestemmingsplan komt ter vaststelling in de raadsvergadering van 8 november 2018

Vanwege de gewijzigde vaststelling krijgt Gedeputeerde Staten gedurende zes weken de gelegenheid om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen. Dit doen we binnen zes weken na het besluit van de gemeenteraad.

Bladel, 11 september 2018.

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

10. Bijlagen

- a. Ontwerp-besluit
- b. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018
- c. Regels ontwerpbestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018
- d. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kempenland Bladel herziening 2018
- e. Beeldkwaliteitplan
- f. Legenda stedenbouwkundige visie
- g. Concept "Nota zienswijzen Kempenland"