

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 21 november  
2024

Team: VT

Zaaknr: 26473-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogland te Bakel

Portefeuillehouder: wethouder H. Coppens

Zaaknummer: 26473-2024

Naam auteur: H. Niezen / S. Rijkers

Team: VT / REO

### Aan de raad

#### Inleiding

De ontwikkelaar is voornemens om in fase 2 van Neerakker Bakel, ofwel Hoogland, 95 woningen te realiseren in verschillende typologieën en prijssegmenten. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Ook wordt beoogd om het waterbergingsgebied De Fabrieksloop ten zuiden van het woningbouwplan Hoogland te realiseren. Om de voorgenomen ontwikkeling(en) mogelijk te maken, is voor de betreffende locatie een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan “Hoogland te Bakel” heeft vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn zeven zienswijzen ingediend. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. De ontwikkeling geeft aanleiding om de verkeerskundige grens van de bebouwde kom aan de Dakworm in zuidelijke richting te verplaatsen, voorbij de splitsing met de nieuwe wijkontsluitingsweg voor Hoogland ter hoogte van waterloop De Fabrieksloop.

#### Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan “Hoogland te Bakel” met planidentificatie NL.IMRO.1652.NeerakkerFasell-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. Het beeldkwaliteitsplan “Hoogland te Bakel” vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. 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 Wet ruimtelijke ordening te geven;
6. De verkeerskundige komgrens aan de Dakworm in Bakel te verplaatsen conform plan zoals opgenomen in bijlage 4.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 6 november 2024

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*  
N.v.t.

### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

Het collegebesluit van 5 december 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen.

### **Beoogd effect**

Realiseren van woningen en zorgen voor voldoende waterberging in Gemert-Bakel.

### **Duurzaamheid**

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijk gestelde duurzaamheidseisen en worden opgeleverd zonder gasaansluiting.

### **Argumenten**

#### ***1.1 Er zijn zeven zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.***

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Hoogland te Bakel” heeft vanaf 13 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage I.

Een van de zienswijzen is van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) die aangeven dat de beoogde tweede ontsluitingsweg in strijd is met artikel 2.9.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit artikel laat geen nieuwe activiteiten toe die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. De beoogde weg ligt parallel aan het tracé zoals opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035. Dit is aanleiding geweest voor de gemeente om een alternatieve ontsluitingsweg te onderzoeken en aan het Ministerie van EZK voor te leggen. Zij hebben op 5 juni 2024 akkoord gegeven op de alternatieve ontsluitingsweg, die nu onderdeel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan.

#### ***2.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 95 woningen in plan Hoogland te Bakel mogelijk.***

Het gaat om 24 rug-aan-rugwoningen, 42 rijwoningen, 16 twee-onder-één-kapwoningen en 13 vrijstaande woningen.

In het kader van de oorspronkelijke exploitatieovereenkomst voor Neerakker uit 2010 is reeds vastgelegd dat in Hoogland 5 sociale huurwoningen moeten worden

gerealiseerd. In totaal worden 76% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Van de woningen in het hogere segment worden er 4 zelfbouwkavels door de gemeente zelf uitgegeven.

Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is getoetst op beleid en regelgeving. Het plan voldoet aan de parkeernorm, groennorm en waterbergingsnorm.

Op de gronden ten zuidwesten van de nieuwbouw gaat de gemeente op basis van het watertakenplan het waterbergingsgebied De Fabrieksloop realiseren. Het waterbergingsgebied wordt onafhankelijk van plan Hooghland door de gemeente in samenwerking met het waterschap uitgewerkt en gerealiseerd. De reden voor de aanleg van deze berging is dat binnen het al ontwikkelde bedrijventerrein Bolle Akker I en de woonwijk Neerakker fase 1 onvoldoende ruimte voor waterberging aanwezig is, wat leidt tot problemen bij hevige regenval. De relatie van de berging met plan Hooghland is dat binnen het gebied van de berging rekening wordt gehouden met het tracé voor een extra ontsluitingsweg van plan Hooghland. Daarnaast zal de verplichte investering die ten gevolge van de ontwikkeling van Hooghland moet worden gedaan in kwaliteitsverbetering van het landschap hier landen.

## *2.2 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook een aantal ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Voor een overzicht met alle wijzigingen wordt verwezen naar bijlage I.

## *2.3 De gemeenteraad is bevoegd gezag voor vaststelling van het bestemmingsplan.*

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad.

## *2.4 De gemeenteraad is reeds over het bestemmingsplan geïnformeerd.*

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld.

Ter voorbereiding op de raadsvergadering vindt een technisch beraad met de gemeenteraad plaats én wordt het bestemmingsplan aan de commissie Ruimte en Mobiliteit voorgelegd.

## *3.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag voor vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.*

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is op grond van artikel 12a Woningwet de bevoegdheid van de gemeenteraad.

## *3.2 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 de ontwikkeling zijn een anterieure overeenkomst en twee addenda gesloten.*

De anterieure overeenkomst en de addenda zijn gesloten op grond van artikel 6.24 Wro. De exploitatieovereenkomst (d.d. 22 januari 2010) en het eerste addendum (d.d. 7 februari 2020) zijn gesloten voor het totale woningbouwplan Neerakker, dus zowel fase 1 als fase 2. Op 12 december 2023 is het tweede addendum gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de tweede ontsluitingsweg, de woningbouwsegmentering

en de kwaliteitsverbetering van het landschap voor plan Hoogland (voorheen Neerakker fase 2). Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het kostenverhaal is hiermee immers anderszins verzekerd.

*5.1 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.

*6.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag bij het verplaatsen van de verkeerskundige komgrens.*

Een besluit tot verplaatsing van de bebouwde komgrens wordt gedaan op basis van Wegenverkeerswet 1994 (art. 20a). De grenzen van de bebouwde kommen van een gemeente worden vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad. Deze maatregel wordt aangegeven door het aanbrengen van verkeerstekens volgens het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 dat wordt toegepast als aangegeven op bijgevoegde situatietekening. Dit besluit zorgt ervoor dat de komgrens op de juiste plek komt, namelijk waar er voldoende gebouwen van enige omvang en dichtheid langs de weg staan.

*6.2 De bestaande verkeerskundige bebouwde komgrens sluit niet aan bij de beoogde situatie.*

Volgens de Wegenverkeerswet 1994 moet de bebouwde komgrens geplaatst worden op de plek waar, als je vanuit het buitengebied komt, voldoende gebouwen langs de weg staan die van enige omvang en dichtheid zijn. Met het vaststellen van het bestemmingsplan verandert de overgang van stedelijk naar landelijk gebied in Bakel, waardoor het komportaal moet worden verplaatst. Met het besluit tot het verplaatsen van de komgrens wordt een hiaat voorkomen door de nieuwe aansluiting op de Dakworm. Het is gewenst om de bebouwde kom grens op een logische plek te leggen, zodat de weggebruiker weet welk gedrag verlangd wordt. In bijlage 5 is de beoogde plek van de bebouwde komgrens in beeld gebracht.

*6.3 Het college heeft besloten om het snelheidsregime aan te passen zodra de komgrens is aangepast.*

Op 8 oktober 2024 heeft het college besloten om het snelheidsregime aan te passen onder voorwaarde dat de raad de bebouwde komgrens aanpast. Zonder de aanpassing van de komgrenzen is het instellen van dit snelheidsregime namelijk niet mogelijk. Na goedkeuring van het verplaatsen van de komgrens wordt de 30 km-zone in Bakel uitgebreid tot de nieuwe komgrens.

*6.4 Het verplaatsen van de komgrens en verlagen van de snelheid draagt bij aan de verkeersveiligheid.*

Binnen de bebouwde kom van Bakel geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur, terwijl buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 60 km per uur geldt. Een lagere snelheid op het wegvak dat het plan ontsluit, draagt bij aan een betere verkeersveiligheid voor weggebruikers die op en naar de Dakworm rijden. Een duidelijke afbakening van de komgrens en een eenduidige inrichting van de weg binnen een 30 km-regime zorgen voor verbeterde verkeersveiligheid.

## **Kanttelingen**

### **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. In dit geval betreft het een publiek-private samenwerking (PPS), waardoor er afspraken zijn gemaakt over een kostenverdeling bij eventuele planschade. Zo is er op 12 december 2023 een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten op basis waarvan 90% van de planschade kan worden verhaald op de ontwikkelaar.

## **Vervallen “oude” regelgeving**

N.v.t.

## **Juridische zaken**

P.M.

## **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 landelijke website;
3. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend;
4. Indien wordt besloten de komgrens aan te passen wordt het besluit (voor zowel het verleggen van de komgrens en het wijzigen van de snelheid) gepubliceerd in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebd. Het besluit treedt in werking daags na bekendmaking en wordt geëffectueerd op het moment dat de verkeersborden zijn verplaatst.

## **Bijlagen**

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. Bestemmingsplan: plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen (inclusief beeldkwaliteitsplan);
4. Situatietekening en motivatie verplaatsing verkeerskundige komgrens.

## **Ter inzage gelegde stukken**

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. Bestemmingsplan: plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen (inclusief beeldkwaliteitsplan);
4. Situatietekening en motivatie verplaatsing verkeerskundige komgrens.

Gemert, 8 oktober 2024

het college van burgemeester en wethouders,

[👤 Ondertekenaar 1.Functie ],

[👤 Ondertekenaar 2.Functie ],

[👤 Signer 1.Signature ]

[👤 Signer 1.Initials ] [👤 Signer 1.Complete  
surname ]

[👤 Signer 2.Signature ]

[👤 Signer 2.Initials ] [👤 Signer 2.Complete  
surname ]