

Onderwerp	:	Bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert"		
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Coppens		
Zaaknummer	:	95299-2022		
Naam auteur	:		Team	: VT

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de hoek Binderseind 50 in Gemert te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse worden 24 appartementen gerealiseerd. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Het oprichten van 24 appartementen.

Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de B&W vergadering van: 29 maart 2022

1. Het stedenbouwkundig plan voor Axis vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Voor het realiseren van het project geen milieueffectrapport (MER) op te laten stellen;
2. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert";
3. Akkoord te gaan met bijgevoegde grondexploitatie- en planschadeovereenkomst;
4. Na ondertekening van de onder 2 opgenomen overeenkomsten het ontwerpbestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert" in procedure te brengen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
5. Akkoord te gaan met bijbehorende raadsinformatienota en deze aan de gemeenteraad aan te bieden.

Afwijkend standpunt portefeuillehouder

Bestuursstijl

Meeweten (via publicatie in gemeenterubriek en op website). De indiener van het plan zal per brief op de hoogte worden gebracht van de start van de procedure.

Argumenten

1.1 Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu:

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeeld. Hieruit is gebleken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure is daarom niet van toepassing.

2.1 Door de herontwikkeling wordt een kwaliteitsslag gemaakt voor de locatie:

Binnen het plangebied is voormalig discotheek Axis gelegen. De locatie bebouwing staat er inmiddels al jaren vervallen bij. Door deze ontwikkeling verdwijnen de bestemming 'Horeca' en ontstaat er een woonbestemming waarbij stedenbouwkundig beter aangesloten wordt op de omliggende straten.

2.2 Het bestemmingsplan is eerder opgestuurd naar de betrokken medeoverheden ten behoeve van het vooroverleg:

Het bestemmingsplan is op 16 juni 2022 opgestuurd naar medeoverheden ten behoeve van het vooroverleg. Waterschap Aa en Maas heeft een opmerking gemaakt met betrekking tot de waterberging. Deze opmerking is in lijn met de eerdere aandachtspunten die meegegeven zijn door onze vakspecialist. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

2.3 De buurt is door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen:

Op 10 oktober 2017 is het beleid 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' vastgesteld. Het verslag van de dialoog geeft uw college inzicht over de opinie van de voorgenomen planontwikkeling in de directe omgeving. Op 14 september 2021 heeft de initiatiefnemer in een bijeenkomst voor omwonenden de ontwikkeling toegelicht. 52 omwonenden hebben hieraan deelgenomen. Samengevat zijn de volgende reacties gegeven:

- Hoeveel parkeerplaatsen komen er?
Reactie: 36 parkeerplaatsen, volgens de norm van de gemeente.
- De doorgang aan binderseind, kunnen daar auto's doorheen?
Reactie: nee, besloten is met de gemeente om dit niet te doen, in verband met mogelijk sluipverkeer en de verkeersveiligheid. De doorgang is alleen bedoeld voor voetgangers. De doorgang via 7th-heaven is ook niet voor doorgaand verkeer maar eventueel voor nooddiensten.
- Wat is de visie op de aansluiting op de omgeving aan de achterkant? Hoe wordt de architectonische aansluiting aan de achterkant van de gebouwen vormgegeven?
Reactie: de architect vertelt over de achterkanten van Hof van Nazareth welke een langer gerekte tuin hebben. De functie van de achterkant van het gebouw is meer traditioneel en heeft dan ook een meer een traditionele vorm, maar heeft wel voldoende afstand tot de achterzijden van Hof van Nazareth. De architect toont nogmaals de achterkant van Blok B en hij erkent dat dit een ander type ontwerp is als de voorkant. Hij legt uit dat hij ook gebonden is aan richtlijnen en dat dit nog een voorontwerp is waarin eventueel nog aanpassingen gedaan kunnen worden. De architect bedankt voor de suggestie en gaat bekijken wat er mogelijk is in het ontwerp van de achterzijde.
- Wat is de afmeting van de doorgang tussen de huidige bebouwing en blok A?
Reactie: 3 meter. Het is niet bedoeld om doorheen te rijden met de auto vanuit verkeerskundig oogpunt. Een doorsteek die wel voor auto's geschikt is was vanuit de gemeente niet gewenst.
- Wat is de hoogte van de bouw van blok A ten opzichte van de huidige bebouwing aan Binderseind.
Reactie: ongeveer gelijk.
- Waar is de toegang tot de parkeerplaats?
Reactie: vanaf de Churchillaan naast basisschool het Venster. De ouders die kinderen komen brengen/ halen van school hebben straks meer plek om kortdurend te parkeren. Het gaat om betaalbare woningen waarbij niet alle eigenaren twee auto's zullen hebben.
- Wordt het bouwoppervlak aan de achterkant aangekleed met extra groen en speciale bestrating?
Reactie: ja er komt een extra boom en klinkers welk aansluiten op de bestrating van 7th-heaven.
- Worden het witte stenen of wit geschilderd?
Reactie: wit geschilderd.
- Zijn de appartementen rolstoelvriendelijk?
Reactie: ja, dit is wettelijk verplicht en alle appartementen zijn met de lift bereikbaar.
- Wat wordt de vraagprijs van de appartementen? Krijgen er mensen voorrang door middel van inschrijving? Is het voor de jongere doelgroep?
Reactie: hier zijn nog geen ideeën over en nog geen besluiten over genomen. De verkoopprijzen zijn ook nog niet bepaald, prijsranges worden besproken. Het is nog vrije markt. Bij voorkeur wordt er verkocht aan inwoners uit Gemert.
- Hoe is de procedure? Is er al een aannemer?
Reactie: in januari 2022 worden de vergunningen aangevraagd en medio 2022 begonnen met bouw, indien de procedures voorspoedig verlopen. De bouwplaats is nog niet bekend maar naar alle waarschijnlijkheid op de plek van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Dit is inmiddels achterhaald.
- Wordt het groen openbaar?
Reactie: de openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente en zij nemen het onderhoud over. Het hemelwater wordt opgevangen en er komt een speciale voorziening voor die verdiept is, een wadi voor het appartementengebouw.

- De doorgang richting Binderseind, moeten hier alle fietsers en voetgangers doorheen aan gezien dit ook best druk kan worden?
Reactie: dit gaat in overleg met de gemeente. Fietsers en voetgangers kunnen op drie manieren het plan verlaten.
- 1 omwonende stelt voor om een overleg te organiseren met alle betrokken partijen betreffende het parkeerprobleem in de straat. Met name zou ook de Petrus Donders school uitgenodigd moeten worden.
Reactie: BL Huisvesting gaat dit bespreken met de gemeente.

3.1 Met de initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst afgesloten:

Ten behoeve van de ontwikkeling dient een grondexploitatieovereenkomst te worden afgesloten. Hierin verklaart de initiatiefnemer de kosten van de ontwikkeling te kunnen dragen zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd. Ook worden hierin de overige afspraken vastgelegd. De overeenkomst dient ondertekend te zijn alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

3.2 Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten:

Voor derden is het mogelijk bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen tegen de vaststelling van een bestemmingsplan. Om het financiële risico van eventuele planschadeverzoeken bij de initiatiefnemer neer te leggen wordt een planschadeovereenkomst opgesteld. De overeenkomst dient ondertekend te zijn alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

4.1 Hiermee wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart:

Het college van B&W is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, wat inhoudt dat er een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn van inzage (6 weken) kan eenieder, zijn of haar zienswijze(n) op het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen.

5.1 Om de gemeenteraad te informeren over onderliggend bestemmingsplan:

Met de start van de ruimtelijke procedure wordt de gemeenteraad door middel van de raadsinformatienota geïnformeerd over de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Financiën

Voor de ontwikkeling is door middel van de plankostenplan een exploitatiebijdrage berekend.

Juridische zaken

Het voorstel is vertraagd openbaar per 24 januari 2023.

Uitvoering

- Voorafgaande aan de besluitvorming worden de overeenkomsten aangeboden aan de exploitant en zal het anterieure spoor worden afgesloten met het tekenen door partijen van de overeenkomsten;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen.

De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;

- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Bijlagen

- 1) Overeenkomsten;
- 2) Toelichting bestemmingsplan;
- 3) Bijlagen bij de toelichting;
- 4) Planregels;
- 5) Bijlagen bij de planregels;
- 6) Verbeelding;
- 7) Informatienota voor de raad.