

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	
Zaaknummer	:	95299-2022
Bijlagen	:	1
Datum B&W vergadering	:	17 januari 2023

Onderwerp: Bestemmingsplan "Binderseind 50, Gemert"

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Binderseind 50, Gemert'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over bovengenoemd bestemmingsplan. De procedure van dit bestemmingsplan wordt 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) gevoerd.

Inleiding

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg eerder opgestuurd naar de medeoverheden. 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.

Kernboodschap

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.

Vervolgstappen

- 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)aanmelding 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 Gemeentebblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 17 januari 2023.

Bijlage 1

Planbeschrijving

Initiatief

Het plangebied ligt op de hoek Binderseind en Churchillaan. Binnen het plangebied is de voormalige discotheek Axis gelegen. Binnen het plangebied zijn twee bouwdelen te onderscheiden: één gericht op Binderseind en één parallel aan de Churchillaan. Dit in verval geraakte pand staat al geruime tijd leeg. In het oostelijke deel van het plangebied is de woning Churchillaan 10 gelegen. Tussen deze woning en het naastgelegen schoolplein zijn de gronden reeds ingericht als parkeerterrein.



De bebouwing aan Binderseind kenmerkt zich door één- en tweelaags bebouwingen met kap in een overwegende ambachtelijke architectuur. De hoogten en dichtheid nemen richting het zuiden af. De bebouwing aan de zuidzijde van de Churchillaan is van een latere periode en kenmerkt zich door vrijstaande woningen in overwegend één laag met kap op relatief grote percelen. De aansluitende bebouwing aan de noordzijde van de laan ligt op enige afstand van het plangebied en bestaat uit een schoolgebouw in twee bouwlagen.

Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in het zuiden van het centrum van Gemert. Het plangebied is gelegen op de hoek Binderseind 50-52 en de Churchillaan 4. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie M, perceelnummers 1593, 1594, 1761, 1762, 2636, 3649, (gedeeltelijk) 3651 en (gedeeltelijk) 5837. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.400m².

Ruimtelijke onderbouwing

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: met het planvoornemen wordt betaalbare en middeldure koop mogelijk gemaakt. Door het grote aandeel betaalbare koop (14 van de 24 woningen) is, in overleg met de gemeente, het toevoegen van woningen voor de verhuur niet noodzakelijk. Betaalbare koop kan zorgen voor een doorstroom vanuit de sociale woningbouw en middenhuur. Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan worden appartementen mogelijk gemaakt. Herinvulling van een leegstaande locatie binnen Gemert draagt bovendien bij aan de leefbaarheid binnen het stedelijk gebied.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De initiatiefnemer wenst appartementen binnen het bestaand bebouwd gebied te realiseren. Deze transformatie van het cultuurhistorisch waardevolle pand is noodzakelijk om deze waarden voor de toekomst in stand te kunnen houden. De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'stedelijk gebied'. De ontwikkeling betreft de toevoeging van woningen binnen het werkgebied 'stedelijk gebied'. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Gemert. De beoogde ontwikkeling raakt de thema's 'wonen' en 'Archeologie en cultuurhistorie' uit de structuurvisie. Met het herstel en de herontwikkeling van een beeldbepalende locatie in de oorspronkelijke stijl wordt het cultuurhistorisch potentieel van de locatie benut zonder de identiteit aan te tasten. Daarnaast voorziet deze ontwikkeling in de woningbouwbehoefte en wonen in het centrum. Het toepassen van appartementen voor een specifieke doelgroep sluit aan bij de uitgangspunten van het thema wonen uit de structuurvisie.

Bestemmingsplan: op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' vastgesteld. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand'. De transformatie van het plangebied is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Het toevoegen van woningen past niet binnen de geldende bestemming 'Horeca'. Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen in bestemmingsplan 'Klooster Nazareth'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen de 'Waarde – Archeologie 1'. Voor een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Omdat deze drempelwaardes worden overschreden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het plangebied heeft inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek plaats gevonden. Dit onderzoek is aangepast op basis van de adviezen in het selectiebesluit. Op basis van dit onderzoek is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. Hiervoor is een programma van eisen opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd.

Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing. Het plangebied kan zodoende nog niet vrijgegeven worden voor het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' blijft behouden. Na het proefsleuvenonderzoek kan het plangebied worden vrijgegeven.

Cultuurhistorie: binnen het plangebied is geen monumentale bebouwing gelegen. Wel is het pand aan het Binderseind aangemerkt als beeldbepalend pand. Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van de historische lintbebouwing van het Binderseind waaraan diverse monumentale panden zijn gelegen. Het Binderseind en de Churchilllaan zijn, volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, tevens aangemerkt als historische weg van hoge waarde. De nieuwe bebouwing aan het Binderseind en het beoogde bouwblok nabij de Churchilllaan zijn gericht op deze wegen en houden de cultuurhistorische waarden intact. Gezien de vervallen status van het beeldbepalende pand wordt nieuwbouw in gelijke stijl verkozen boven renovatie. De toe te passen materialen, kleuren en detaillering van de nieuwe

bebouwing, zoals de kenmerkende klokgevel, zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing en harmoniseert met de bestaande traditionele dorpse bebouwing.

Flora en fauna: op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Er zijn twee broedlocaties van de kauwen op de onderzoekslocatie aangetroffen in de schoorstenen van de bebouwing. Het werken buiten het broedseizoen en het eventueel weghalen van nesten of het afscheren van de schoorstenen buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Met inachtneming van te nemen maatregelen voor broedvogels vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde werkzaamheden en ontwikkeling.

Groen: de beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 24 appartementen op een herstructureringslocatie. Dit betekent dat conform de groennorm 1.800m² extra groen gerealiseerd moet worden. Binnen het plangebied wordt 652m² aan fysiek groen gerealiseerd. Voor de overige 1.800m² - 652m² = 1.148m² is binnen het plangebied geen ruimte. Op 300 meter afstand van het plangebied heeft initiatiefnemer openbaar groen in eigendom, kasteelcomplex Gemert. Van dit openbaar groen wordt 1.148m² openbaar toegankelijk ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Daarmee wordt aan de groennorm voldaan.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omliggend zijn centrumfuncties gevestigd die vallen binnen milieucategorie 1 en 2. De afstanden die hierbij horen vormen geen belemmering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering;
- bodem: op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor de wijziging van de bestemming in Wonen. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' is het noodzakelijk om aanvullend een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te voeren. Het bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden ná sloop en vóór nieuwbouw.
- externe veiligheid: het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: binnen het plangebied worden geluidgevoelige functies gerealiseerd, namelijk 24 appartementen. De geluidgevoelige functies zijn niet gelegen binnen de geluidzones van gezoneerde wegen conform de Wet geluidhinder. Op de wegen in de omgeving van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.
 - o industrielawaai: omdat het plangebied buiten de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ligt wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- luchtkwaliteit: gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, 'niet in betekende mate' bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld wat eerder inhoudelijk is beoordeeld en goedgekeurd.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten via de Churchillaan en Binderseind.
- parkeren: de totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 36 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zullen 28 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Vanuit de ontwikkeling 7th-

heaven is een overschot van 8 parkeerplaatsen. Totaal is sprake van 36 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

- *verkeersbewegingen*: om de verkeersafwikkeling op het omliggende verkeersnetwerk te bepalen dient gekeken te worden naar het werkdaggemiddelde. Voor de 24 appartementen kan met een omrekenfactor van 1,11 de gemiddelde werkdagintensiteit bepaald worden. Met een wekdaggemiddelde van 112 mvt/etmaal bedraagt de werkdaggemiddelde intensiteit 125 mvt/etmaal. Verdeeld over de dag zal de verkeerstoename niet tot knelpunten leiden en zal het ook vrij snel opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Water: de ontwikkeling binnen het plangebied is civieltechnisch uitgewerkt. Voorzien wordt in een verhard oppervlak van 1.559m^2 (bebouwing: 688m^2 en verharding/bestrating: 871m^2). Op basis van het berekende verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave 94m^3 ($1.559\text{m}^2 \times 0,06\text{m}$). Een wadi met een bergingscapaciteit van 49m^3 wordt gerealiseerd binnen de groenstrook aan de zijde van de Churchillaan. Onder de parkeervoorziening worden infiltratiekratten met een bergingscapaciteit van 46m^3 gerealiseerd. Met een totale bergingscapaciteit van 95m^3 binnen het plangebied wordt aan de bergingsopgave voldaan. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.