

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder W. van Zeeland
Behandelend ambtenaar	:	E. van den Kerkhof
Zaaknummer	:	43873-2022
Bijlagen	:	1
Datum B&W vergadering	:	12 juli 2022

Onderwerp: Bestemmingsplan “Gemert, Virmundtstraat”

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan ‘Gemert, Virmundtstraat’.

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 enkel een tekstuele opmerking gemaakt. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

Kernboodschap

De initiatiefnemer is voornemens om de hoek Virmundtstraat/ Gelind in Gemert te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse worden 14 appartementen en 4 rijwoningen gerealiseerd. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Om de realisatie van de appartementen en woningen 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)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 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.

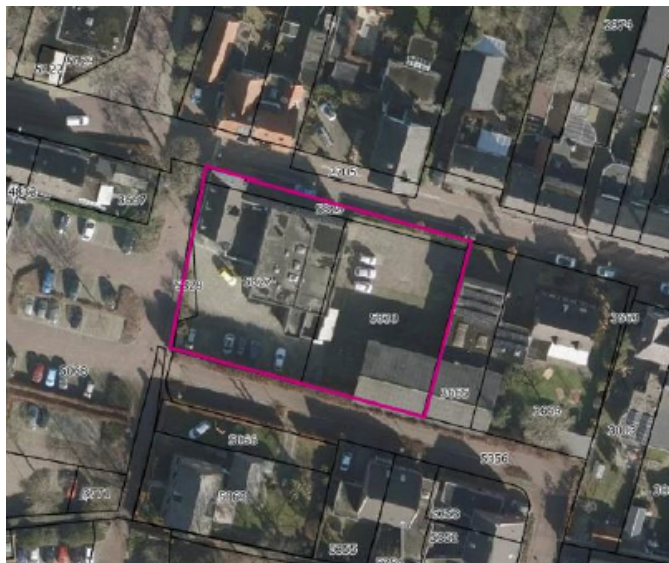
Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 12 juli 2022.

Bijlage 1

Planbeschrijving

Initiatief

Het plangebied ligt op de hoek Gelind en Virmundtstraat. Binnen het plangebied is een autobedrijf/ showroom en een gebouw voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gevestigd. De locatie staat ook wel bekend als Pension Gelind. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 18 woningen. De bestaande bebouwing aan Virmundtstraat-Gelind wordt vervangen door 4 nieuwe rijtjeswoningen en 14 appartementen. Door de sloop van de bestaande bebouwing en de te realiseren nieuwbouw verandert de ruimtelijke compositie. De nieuwbouw is gelegen tussen de Virmundtstraat, Gelind en de Prinses Irenestraat. Elke straat heeft zijn eigen karaktereigenschappen en stedenbouwkundige structuren. De Virmundtstraat kenmerkt zich door rijtjes- en twee-onder-een-kapwoningen van 2 bouwlagen met een kap. Het Gelind bevat veel parkeren en diverse appartementengebouwen van 4/ 5 bouwlagen. De Prinses Irenestraat is een mix tussen vrijstaande woningen, groene hagen en appartementen. De nieuwbouw varieert in bouwhoogtes, gevellijnen en hagenstructuren om zo aan elke zijde op een eigen manier aan te sluiten op zijn omgeving.



Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats op de hoek van de kruising van Virmundtstraat en Gelind, in het centrum van Gemert. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie M, perceelnummers 5827, 5828, 5829 en 5830. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.835 m².

Ruimtelijke onderbouwing

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: Er worden 14 appartementen en 4 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het project richt zich op de doelgroep senioren. Deze doelgroep wil graag in het centrum wonen. Indirect bedient het project daarmee de overige lagere prijsklasse omdat senioren de motor voor doorstroming zijn. Senioren die worden verleid om een nieuwbouwappartement te kopen, zorgen dat er in de bestaande markt doorstroming op gang komt. Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan worden appartementen en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, gericht op de doelgroep senioren. 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 woningen binnen het bestaand bebouwd gebied te realiseren. 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: de beoogde ontwikkeling raakt het thema 'Wonen' uit de structuurvisie. Het plangebied is gelegen in 'stedelijk gebied', aansluitend op de aanduiding 'centrum'. Deze ontwikkeling voorziet 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 bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel'. De sloop van de huidige bebouwing en oprichting van nieuwe bebouwing ten behoeve van 4 grondgebonden woningen en 14 appartementen is niet rechtstreeks toegestaan binnen de huidige bestemmingsplanregels. 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 5'. Omdat deze drempelwaarde niet wordt overschreden wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

Flora en fauna: op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden. Het slopen van het gebouw leidt tot het vernietigen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd en een activiteitenplan opgesteld.

Groen: de beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 18 wooneenheden op een herstructureringslocatie. Dit betekent dat conform de groennorm 1.350 m² extra groen gerealiseerd moet worden. In de huidige situatie is reeds 1 woning aanwezig binnen het plangebied. Daarmee komt het totaal aantal toe te voegen woningen op 17, conform de groennorm zal 1.275 m² extra groen gerealiseerd moeten worden. Er is onvoldoende ruimte binnen het plangebied om aan deze eis te voldoen. Er wordt deels groen gerealiseerd worden, het overige deel wordt bijgedragen aan het groenfonds. In de regels bij dit bestemmingsplan is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat met de ontwikkeling wordt voldaan aan de groennorm.

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: uit het rapport blijkt dat nader onderzoek en bodemsanering noodzakelijk zijn. Het betreft asbestonderzoek conform NEN 5707 en sanering van de reeds geconstateerde verontreinigingen. De sanering en de onderzoeken zullen worden uitgevoerd in samenhang met de sloop van de bebouwing.
- 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 18 woningen. 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 Prinses Irenestraat.
- parkeren: de totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 25,4 parkeerplaatsen, dit komt neer op 25 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zullen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Vanuit het parkeerfonds kunnen parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied worden gerealiseerd. Hiervoor zal worden bijgedragen aan de afkoopregeling parkeerfonds. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.
- verkeersbewegingen: om de verkeersafwikkeling op het omliggende verkeersnetwerk te bepalen dient gekeken te worden naar het werkdaggemiddelde. Voor de 18 appartementen kan met een omrekenfactor van 1,11 de gemiddelde werkdagintensiteit bepaald worden. Met een wekdaggemiddelde van 91 mvt/etmaal bedraagt de werkdaggemiddelde intensiteit 101 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: om de wateropgave van 72 m³ te kunnen bergen zijn in totaal 168 kratten benodigd. Deze hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 130 m². De kratten zullen worden geplaatst onder de parkeerplaats. Daarmee wordt er dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht.