

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 26 januari 2023
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 88126-2022

Onderwerp: Bestemmingsplan “Herstructureringslocaties Goed Wonen”

Aan de raad

Inleiding

Door woningcorporatie Goed Wonen Gemert is verzocht tot herziening van het bestemmingsplan voor vier herstructureringslocaties in onze gemeente. De herstructurering betreft:

- Pastoor van den Eindestraat: sloop twee woningen, nieuwbouw vijf wooneenheden;
- Boskant: sloop zes woningen, nieuwbouw acht wooneenheden;
- Julianastraat: sloop drie woningen, nieuwbouw zeven wooneenheden;
- Kortestraat: sloop twee woningen, nieuwbouw vier wooneenheden.

In totaal worden hiermee 11 sociale wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Herstructureringslocaties Goed Wonen” heeft vanaf 12 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen tegen ingediend.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage;
2. Het bestemmingsplan “Herstructureringslocaties Goed Wonen” met planidentificatie NL.IMRO.1652.HerstrGoedWonen-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. 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 Wro te geven;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 11 januari 2023

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

N.v.t.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 4 oktober 2022 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

- Realiseren sociale huurwoningen in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

Er worden dertien verouderde woningen gesloopt die niet meer op een goede manier te verduurzamen zijn. De vierentwintig nieuwe woningen die worden gebouwd moeten conform het Bouwbesluit voldoen aan duurzaamheidseisen en worden opgeleverd zonder gasaansluiting.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan regelt de herstructurering van vier locaties van Goed Wonen in Gemert.

Pastoor van den Eindestraat, De Mortel

Op de plek van het blok van twee woningen komt een rijtje van drie gezinswoningen, twee bouwlagen met kap. Daarachter, met de voorzijde naar de Sprenksteeg, worden twee kleine starterswoningen gerealiseerd van één bouwlaag met een kap. Deze zijn wat oppervlakte betreft vergelijkbaar met 'tiny houses' maar worden permanent gerealiseerd. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de behoefte binnen De Mortel en binnen de gemeente aan betaalbare woningen voor met name starters.

Uit oogpunt van beeldkwaliteit is in het ontwerp aandacht besteed aan de hoekoplossing. Hierdoor krijgt de bebouwing zowel een uitstraling naar de Pastoor van de Eindestraat als naar de Sprenksteeg.

Belangrijk uitgangspunt voor de planvorming was het behoud van de waardevolle eik, aangeduid op de Groene Kaart. Bekeken is hoe de aanwezigheid van de boom benut kan worden om de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Aanvankelijk waren drie parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeercoffer voorzien. In overleg is ervoor gekozen om drie van de benodigde parkeerplaatsen aan de overzijde, in de berm van de Sprenksteeg neer te leggen. Deze parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling door uitvoering in grasbetonstenen. Door deze parkeeroplossing blijft onder en rondom de boom ruimte voor een groene, meer openbaar beleefbare invulling die een versterking geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van de boom. De berm aan de noordzijde is momenteel aangewezen in het kader van bijvriendelijke gemeente (vergroting biodiversiteit), deze functie wordt dus verlegd naar de overzijde.

Boskant, Handel

Het plan gaat uit van twee blokken met woningen, in beide gevallen vier seniorenwoningen in een rij, uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Die woningen worden aan de rand van het plangebied geprojecteerd, waardoor een binnenruimte ontstaat die als één geheel kan functioneren als groene openbare ruimte. De jeu-de-boulesbaan en de in dat deel bestaande bomen blijven geheel behouden.

De bestaande woningen aan de westzijde die nu ook een achterom hebben, houden dat door toevoeging van een achterpad. Er komt geen doorgaande verbinding voor auto's door het plan, de paden worden geherstructureerd. De bestaande parkeercoffer wordt uitgebreid om in de parkeerbehoefte van de extra woningen te voorzien.

Julianastraat, Gemert

Op de plek van het blok van drie woningen komt een nieuw gebouw waarin zeven wooneenheden worden gerealiseerd. Het gebouw blijft in dezelfde rooilijn als de huidige woningen, dus direct aan de straat. De appartementen worden in twee bouwlagen gerealiseerd, met de tweede bouwlaag onder een mansarde kap (maximaal 9 meter) zodat het aansluit op het straatbeeld van de Julianastraat. De afstand tot de naburige bouwblokken blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Aan de voorzijde zijn twee appartementen gelegen, op de verdieping drie. Verbijzondering is de onderdoorgang om het achterterrein te bereiken, dat wordt ingericht met groen en parkeren. Vanuit de onderdoorgang wordt het pand ook ontsloten. Op de begane grond aan de achterzijde

komen ook nog twee appartementen.

In verband met de privacy ten opzichte van de burens komt op dit bouwdeel geen verdieping. Dit wordt ook in de planregels uitgesloten.

In totaal komt het aantal woningen daarmee op zeven: vijf aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de behoefte binnen Gemert naar betaalbare huurwoningen voor een- en tweepersoons huishoudens nabij het centrum en worden de huidige diepe tuinen binnen de stedenbouwkundige structuur optimaal opnieuw benut.

Kortestraat, Bakel

Op de plek van het blok van twee woningen komt een rijtje van vier gezinswoningen, in twee bouwlagen met kap. De voorzijde van de woningen komt aan de Molenweg. Met een gedraaide kapvorm op de hoek wordt ervoor gezorgd dat de bebouwing ook 'meedoet' aan de Kortestraat. De straatzijde krijgt een groene invulling met behoud van de bestaande bomen aan de Molenweg en Kortestraat. Tussen de bomen wordt geparkeerd.

In totaal worden met door deze herstructurering van de vier locaties elf wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad.

1.2 Er zijn twee zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Herstructureringslocaties Goed Wonen" heeft vanaf 12 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2: Bijlage I Nota van zienswijzen.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag:

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

2.2 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd:

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan 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 is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

3.1 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.

3.2 Voor de initiatieven zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Kostenverhaal is immers anderszins verzekerd.

Kantttekeningen

1.1 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. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Ook in dit geval is een planschadeverhaalsovereenkomst met Goed Wonen gesloten.

2.1 De AERIUS Calculator wordt op 26 januari 2023 geactualiseerd naar versie 2022.

Met de AERIUS Calculator wordt de stikstofberekening uitgevoerd. In de geactualiseerde AERIUS Calculator worden ook de gevolgen van het 'Wijzigingsbesluit Habitatrichtlijnen vanwege aanwezige waarden' meegenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening zijn gehouden met de actuele stikstofberekening. Deze dient onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan. Nu deze actualisatie van de AERIUS Calculator op dezelfde dag plaatsvindt als de raadsvergadering, is nog onzeker of de actuele berekening kan worden toegevoegd aan de planstukken. Dit is afhankelijk van het moment dat de software beschikbaar is om de berekening uit te voeren. Wanneer de actuele stikstofberekening niet kan worden aangeleverd, dan wordt voorgesteld om de besluitvorming over het bestemmingsplan uit te stellen tot de volgende raadsvergadering.

Vervallen "oude" regelgeving

N.v.t.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is verzekerd, alsmede is planschadeverhaal geborgd. Vanuit juridisch oogpunt zijn er geen bijzonderheden te melden.

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 Staatscourant;
3. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen;
3. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen;
3. Bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

Wethouder,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M. Coppens', followed by a long horizontal line extending to the right.

J.M. Coppens