

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	de heer J. van Kempen
Zaaknummer	:	19699-2020
Bijlagen	:	--
Datum B&W vergadering	:	24 maart 2020

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "De Oude Bron te Handel"

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'De Oude Bron te Handel'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over het bovengenoemde 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

Aan de Onze Lieve Vrouwestraat 55 in Handel, gemeente Gemert-Bakel, was in het verleden het gemeenschapshuis 'De Bron' gelegen. Aan de overzijde van de weg is een geheel nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd, waardoor het oude gemeenschapshuis zijn functie heeft verloren en is gesloopt. Het gebied komt nu beschikbaar voor herontwikkeling. Voor deze herontwikkeling is een bestemmingsplan voorbereid, dat nu gereed is voor de procedure tot vaststelling.

Kernboodschap

Aan de Onze Lieve Vrouwestraat 55 in Handel, gemeente Gemert-Bakel, was in het verleden het gemeenschapshuis 'De Bron' gelegen. Aan de overzijde van de weg is een geheel nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd, waardoor het oude gemeenschapshuis zijn functie heeft verloren en is gesloopt. Het gebied komt nu beschikbaar voor herontwikkeling.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Aangezien de plannen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp", (vastgesteld d.d. 1 juli 2013) wenst de gemeente op korte termijn te voorzien in een nieuw passend planologisch kader voor de herontwikkeling, waarna de grond verkocht kan worden aan een mogelijke ontwikkelaar.

Volgend daarop zijn een aantal varianten uitgewerkt, waaruit een voorkeursvariant voor de herontwikkeling naar voren is gekomen. Aansluitend hierop heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan voor de locatie laten opstellen. Navolgend een sfeerimpressie van het stedenbouwkundig plan voor onderhavige locatie.



Schets van de voorgenomen ontwikkeling

Begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan betreft het perceel van het voormalig gemeenschapshuis 'De Bron', op de hoek van de Onze Lieve Vrouwestraat en het Mariahofke, in het centrumgebied van Handel. Het voormalige gemeenschapshuis is grotendeels gesloopt. Het perceel is circa 2.054 m² groot. De grond wordt inclusief opstal verkocht aan de initiatiefnemer BL Huisvesting.

Planopzet

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bouwblok dat aan de noordzijde begrensd wordt door de pastorie behorend bij de Heilige Willibrordus kerk, aan de oostzijde door de bestaande reguliere burgerwoningen aan de Kapelweg, aan de zuidzijde door het Mariahofke en aan de Westzijde door de Onze Lieve Vrouwestraat. De bouwmassa's bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Aan de Onze Lieve Vrouwestraat is bestaande bebouwing gesitueerd, veelal bestaande uit aaneengesloten bebouwing.



Stedenbouwkundig plan

De invulling bestaat uit woningbouw in een aaneengesloten en gestapelde vorm, waardoor de woonfunctie in het centrum van Handel versterkt wordt. Doordat de bebouwing zowel op de Onze Lieve Vrouwestraat als het Mariahofke is georiënteerd wordt het bouwblok op een representatieve wijze afgerond. Op het terrein achter de bebouwing bevinden zich de private achtertuinen van de woningen en is daarnaast ruimte voorzien voor de parkeerplaatsen. Het open houden van het achterterrein zorgt ervoor dat de oude pastorie, gelegen ten oosten van het plangebied, vrij blijft liggen. Door de wijze waarop de bebouwing is gesitueerd ontstaat een achterterrein/binnengebied waardoor parkeren gedeeltelijk uit het zicht kan plaatsvinden. Het binnengebied wordt ontsloten vanaf het Mariahofke.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een drietal bouwmassa's die gezamenlijk een hoekopstelling vormen. De bebouwing is georiënteerd op zowel de Onze Lieve Vrouwestraat als het Mariahofke, waardoor deze beide straten op een representatieve manier begeleid worden en het bouwplan een passend geheel vormt binnen het bestaand stedelijk weefsel.

Beeldkwaliteit

Voor onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de welstandscommissie vormt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande schetsimpressie.



Illustratie van de voorgenomen ontwikkeling

Groen

In geval van nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente een groennorm, ter waarborging van verbetering van de waterberging, biodiversiteit, klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en speelruimte. Deze groennorm komt voort uit het beleidsdocument 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'. Deze norm vormt het toetsingskader voor de beoordeling van ingediende woningbouwinitiatieven.

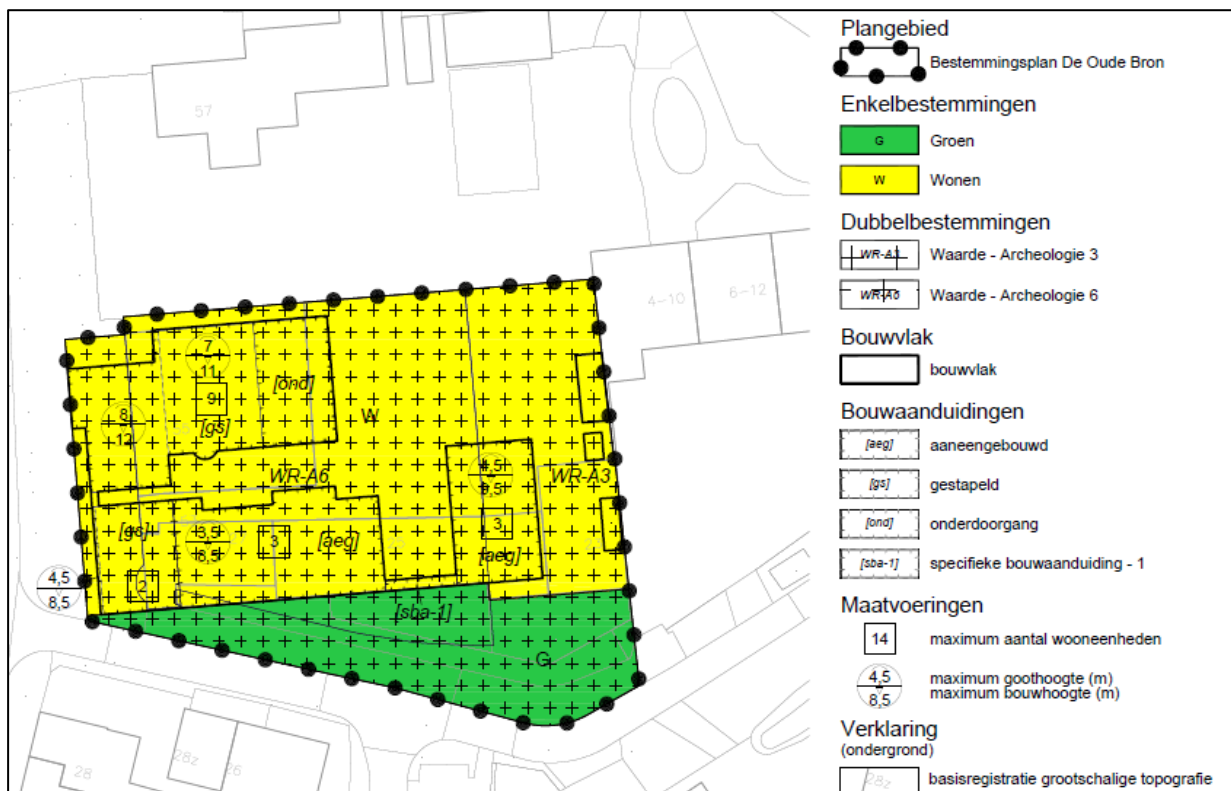
Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 17 woningen ter plaatse van het voormalige gemeenschapshuis. Daar in onderhavige situatie sprake is van een ontwikkeling op een bouwperceel dat al voor meer dan 50% bebouwd is, is het oppervlak aan bestaande, te slopen gebouwen verrekend met de groennorm. Er wordt een oppervlakte van circa 560 m² aan groen gerealiseerd. Binnen de woonbestemming dient minimaal 175 m² gerealiseerd te worden, de resterende oppervlakte dient gerealiseerd te worden binnen de bestemming 'Groen'. Zodoende voldoet onderhavig plan aan de gemeentelijke groennorm.

Behoud van bestaande bomen met voldoende ondergrondse groeiruimte, zoals gesteld in de groennorm, draagt bij aan de invulling van de groennorm. Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande bomen ter hoogte van de Kapelweg. Voor het behoud van deze bomen wordt gewerkt volgens het meest recente 'handboek bomen' van Norminstituut bomen.

Het college heeft eerder besloten dat de groennorm conform beleid deels wordt afgekocht. Een bedrag van €35.000,- wordt geïnvesteerd om het nabijgelegen dorpsplein te vergroenen.

Parkeren

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017', zoals vastgesteld d.d. 1 juni 2017 parkeernormen gesteld. Aangezien met onderhavig planvoornemen sprake is van een concrete ontwikkeling, is de bijbehorende parkeereis inzichtelijk gemaakt. Het planvoornemen maakt de realisatie van maximaal 17 woningen mogelijk, waarvan 7 grondgebonden woningen en 10 appartementen, beide in de middeldure sector. Ten aanzien van deze woningen geldt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid voor de grondgebonden woningen een minimale parkeereis van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor een klein appartement tot 100 m² geldt een parkeereis van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van $27,6 = 28$ parkeerplaatsen.



Bestemmingsplan

In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een parkeerregeling opgenomen

Woningbouwbehoefte

Het aantal woningen alsmede het woningtype zijn nauw afgestemd op de actuele woningbouwbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel en de regio Zuidoost-Brabant. Volgens de provinciale prognose zijn er 1.200 woningen nodig in de periode 2017 – 2027 in de gemeente Gemert-Bakel. Van deze ruimte is 63% harde plancapaciteit. Dit plan is reeds sinds 2016 in voorbereiding en daarmee opgenomen in het huidige woningbouwprogramma.

In onderhavig plan wordt zowel voorzien in appartementen en grondgebonden woningen. Met het toestaan van diverse woningtypen, zoals in onderhavig plan het geval is, kan, afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de aanwezige vraag.

Groen

De gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van de groene erfinrichting en ongeschikt daaraan de ontsluiting en het parkeren zijn bestemd als 'Groen'.

Wonen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is gebaseerd op de woonbestemming uit het vigerende bestemming, maar bevat tevens de benodigde flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen in het uiteindelijke bouwplan. Voor het overige gelden voor het plangebied gelijksoortige mogelijkheden als voor de overige woonpercelen in Handel, zoals geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp".

Dialogoog

Het ontwerp van het plan is in samenspraak gegaan met verschillende belangengroepen, waaronder heemkundekring, en het dorpsoverleg Handel. Het plan is meerdere malen besproken tijdens het dorpsoverleg.

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Oude Bron te Handel' wordt vanaf 6 april 2020 ter inzage gelegd (6 weken);
- 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 de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om 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 eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiën

De locatie 'Oude Bron' maakt onderdeel uit van de exploitatie 'Centrumplan Handel' (6834030). In deze exploitatie is rekening gehouden met de legeskosten voor wijziging bestemmingsplan. De exploitatie sluit in 2022 met een negatief resultaat van € 2,8 miljoen. Voor dit negatief resultaat is een voorziening getroffen.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.