

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	E. van den Kerkhof
Zaaknummer	:	67044-2023
Bijlagen	:	1
Datum B&W vergadering	:	19 december 2023

Onderwerp: Bestemmingsplan “Komweg Gemert, Eyckenhage”

Aan de gemeenteraad,

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

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 het waterbeheerplan. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

Kernboodschap

De initiatiefnemer is voornemens om de hoek Komweg - Haageijk in Gemert te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse worden 67 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)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 19 december 2023.

Bijlage 1

Planbeschrijving

Initiatief

Het plangebied ligt op de hoek Komweg en Haageijk. Binnen het plangebied liggen twee woningen en winkelpanden met bovenwoningen. Op de hoek met de Komweg stonden twee woningen, Komweg 2 en Haageijk 26, die inmiddels zijn gesloopt ten behoeve van het archeologisch onderzoek. Door brand was Haageijk 26 onbewoonbaar geworden. Het woonwinkelpand Haageijk 12-18 is nog in gebruik en het pand Haageijk 20 staat leeg. De grond tussen Haageijk 26 en de winkelpand Haageijk 20 is onbebouwd.



De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 67 huurappartementen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van deze nieuwbouw. Het stedenbouwkundig plan is reeds vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in het noorden van het centrum van Gemert. Het plangebied is gelegen op de hoek Komweg 2 en Haageijk 12-18, 20 en 26. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie N, perceelnummers 200, 201, 452, 1530 en 1717. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.852 m².

Ruimtelijke onderbouwing

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is wonen op de woonbestemming en op de verdiepingen binnen de bestemming 'Centrum A al mogelijk. Per saldo worden planologisch meer dan 11 woningen toegevoegd. Daarom is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Met het planvoornemen wordt een mix met 21 goedkope huurappartementen, 38 middeldure huurappartementen en 8 dure huurappartementen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten in de woonvisie en verordeningen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-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 IOV 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 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.

Omgevingsvisie Gemert: de omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. Op 22 april 2021 is het koersdocument door de gemeenteraad vastgesteld, waarna een verdiepingsslag per kern zal worden uitgewerkt. In het koersdocument is als thematische visie voor de ontwikkeling van het grondbeleid opgenomen dat in elke kern woningen worden gebouwd. Binnen de kernen wordt zo veel mogelijk verdicht en dorpsranden worden beschermd of afgerond met nieuwe woonwijken. Lopende ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van het centrum worden in de omgevingsvisie verankerd. Dit geldt ook voor deze locatie.

Bestemmingsplan: op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' vastgesteld en op 19 juni 2013 was dit onherroepelijk. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan onder andere de bestemmingen 'Centrum A' en 'Wonen'. De transformatie van het plangebied is in strijd met de bouwen en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Het toevoegen van nieuwe woningen past niet binnen de geldende bestemmingen 'Centrum A' en 'Wonen'.

Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024: de ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen. Dit betreffen 21 goedkope huurappartementen, 38 middeldure huurappartementen en 8 dure huurappartementen. De behoefte van met name alleenstaanden, ouderen en starters wordt hiermee ingevuld.

Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel: het plangebied ligt binnen de beelddragende route van Gemert Centrum. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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: het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' opgenomen. Voor een smalle strook aan de westzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m² of een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter. Binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3' geldt een oppervlakte van maximaal 2.500 m². Het beoogde planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 meter. Derhalve is een archeologisch bureau en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt aangeraden om in eerste instantie alleen tot op het maaiveld te slopen, dat wil zeggen funderingen en kelders te laten zitten. Die kunnen dan meer gecontroleerd tijdens het, in dit onderzoek geadviseerde, proefsleuvenonderzoek worden verwijderd. Hierbij is het van belang dat er zo min mogelijk wordt verstoord. Na de sloop van de bovengrondse structuren tot op vloerniveau, of na de sloop van ondergrondse structuren onder archeologische begeleiding, wordt er voor het hele plangebied een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Begeleiding en proefsleuvenonderzoek dient te zijn

gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit vervolgonderzoek heeft deels (op het noordelijke deel van het plangebied) plaatsgevonden waarbij een vindplaats is aangetroffen en is opgegraven. Binnen het onderzoeksgebied is een vindplaats aangetroffen met een hoge spoordichtheid en een redelijke hoeveelheid aan vondstmateriaal. Uit het gevonden aardewerk blijkt dat de aanvangsdatum van de vindplaats in de 13de eeuw te plaatsen is. Uit historische bronnen is bekend dat het historisch lint, waarbinnen de locatie is gelegen, minstens teruggaat tot het einde van de 15de eeuw. In het zuidelijk deel van het plangebied heeft nog geen vervolgonderzoek plaatsgevonden. Dit was tot op heden niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Gezien de vondsten op het noordelijk deel van het plangebied is het realistisch dat ook op het zuidelijke deel een vindplaats kan worden verwacht. De uitvoering van dit vervolgonderzoek in de toekomst wordt middels dit bestemmingsplan geborgd. Om de veiligheid van de aanwezige archeologische resten te borgen conform gemeentelijk beleid wordt de vrijstellingsnorm naar 100 m² gesteld.

Cultuurhistorie: in het plangebied geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel maakt het zuidelijk deel van het plangebied onderdeel uit van de hooggewaardeerde 'oude dorpskern Gemert'. Hierin zijn de karakteristieken beschreven van de dorpskern, namelijk oude bebouwing en lintbebouwing. Van deze karakteristieken wordt met het voorliggende plan deels afgeweken. Het blok aan de Komweg/ Haageijk vormt echter een straatfront naar de historische linten van de Komweg en Haageijk. Niet alleen de hoofdentree is hier gepland, maar ook hebben appartementen op de begane grond hier een voordeur aan de straat. Een klein blokje van drie bouwlagen grenst aan de bebouwing van het Haageijk. Dit deel van de nieuwbouw sluit daarmee aan bij het historische lint en valt bovendien binnen de 'oude dorpskern Gemert'. Dit blokje markeert tevens het begin van het commerciële lint, maar is omgekeerd ook het einde ervan vanuit het centrum.

Flora en fauna: op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de QuickScan is een nader onderzoek beschermde soorten uitgevoerd. Uit dit nader onderzoek volgt dat in/ nabij het plangebied vleermuizen (gewone dwergvleermuis) en de roek aanwezig zijn. Het mitigatie- en compensatieplan ecologisch werkprotocol is opgesteld. Hierin zijn de betreffende maatregelen opgenomen. In het verlichtingsplan, dat onderdeel is van het beplantingsplan, wordt rekening gehouden met de in de gebouwen aan te brengen vleermuis- en vogelvoorzieningen.

Groen: initiatieven voor sloop-/ nieuwbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied kunnen het te slopen bebouwd oppervlak verrekenen met de groennorm. Voorwaarde is dat voldaan wordt aan de drempelwaarde die uitgaat van een bebouwing van >50% van het perceel. Het huidige initiatief voldoet ruimschoots aan die drempelwaarde. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.852 m². Hiervan is momenteel 2.582 m² bebouwd, ca. 67%. Ten behoeve van de realisatie van 67 appartementen is $67 \times 75 \text{ m}^2 = 5.025 \text{ m}^2$ nieuw groen noodzakelijk. Minus de bestaande drie woningen bedraagt dit $5.025 \text{ m}^2 (3 \times 75 \text{ m}^2) = 4.800 \text{ m}^2$. De definitieve groennorm bedraagt $4.800 \text{ m}^2 - 2.582 \text{ m}^2$ te slopen bebouwing = 2.218 m^2 . In het ontwerp wordt 1.747 m² nieuw openbaar groen aangelegd. Dat betekent dat ongeveer 37% van het plangebied een groene invulling krijgt.

Hiermee komt de resterende groennorm op $2.218 - 1.747 = 471 \text{ m}^2$. Dit leidt tot een bijdrage in het groenfonds. Het plan voorziet in de situering van 11 bomen van de 2e orde. Hiermee kan een korting worden verkregen op de bijdrage in het groenfonds.

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: conform het onderzoek wordt gesteld dat een hogere waarde nodig is door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Komweg en het Kruiseind. De berekende geluidbelasting van deze wegen bedraagt respectievelijk maximaal 60 en 52 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 65 dB ter plaatse van de noordwestelijke gevel van blok A op de begane grond en eerste verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $65 - 33 = 32$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan. Voor de verschillende woningen zijn maatwerkoplossingen aan de gevel mogelijk. Dit is nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat voor de betreffende woningen (diverse) maatregelen mogelijk zijn. De toe te passen maatregel wordt uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen;
 - o industrielawaai: omdat het plangebied buiten de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ligt wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
 - luchtkwaliteit: het bestemmingsplan maakt de realisatie van 67 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. De woningen die binnen het plangebied worden ontwikkeld zijn volgens het 'Besluit gevoelige bestemmingen' géén gevoelige bestemming. De afstand van het plangebied tot de provinciale wegen bedraagt bovendien meer dan 50 meter. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen' vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van woningen;
 - 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.

Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel: het plangebied ligt binnen de beelddragende route van Gemert Centrum. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Verkeer:

- ontsluiting: in de omgeving van het plangebied liggen de Haageijk, Komweg, Vondellaan en Kruiseind. De Haageijk is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Komweg, Vondellaan en de Kruiseind zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur;
- parkeren: de beoogde ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van afgerond 76 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 62 ondergrondse parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat in basis bijna iedere woning één parkeerplaats toegewezen kan krijgen op eigen terrein. Doordat de woonwinkel vervalt komen 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. De 62 te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein gecombineerd met de 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zorgen voor een totaal van 95

- beschikbare parkeerplaatsen. Daarmee ontstaat overcapaciteit en wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van 76 als gevolg van onderhavige ontwikkeling;
- verkeersbewegingen: de toename van de verkeersgeneratie na planontwikkeling kan worden bepaald door de verkeersgeneratie van de bestaande te slopen bebouwing (186 mvt/etmaal) in mindering te brengen op de verkeersgeneratie van de toekomstige ontwikkeling (321 mvt/etmaal). Per saldo leidt dit tot een toename van de verkeersgeneratie van 135 (321 - 186) mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Verdeeld over de dag zal de verkeerstoename niet tot knelpunten leiden en zal het ook vrij snel opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Water: in het plangebied worden daken (1.624 m^2) en verharding (480 m^2) gerealiseerd. In het ontwerp wordt in totaal (maximaal) 2104 m^2 verharding gerealiseerd. Uitgaande van een waterbergingsnorm van 60 mm per m^2 kan de bergingsopgave voor het initiatief berekend worden. Dit komt uit op $126,2 \text{ m}^3$. In het stedenbouwkundig plan is in de bloementuin een ondergrondse waterberging voorzien. Uitgangspunt voor de waterberging is de toepassing van een Watershells. De Watershells hebben een bergingscapaciteit van $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In het plan wordt 141 m^2 aan Watershells gerealiseerd. Dit betekent een bergingscapaciteit van $126,9 \text{ m}^3$. Hiermee wordt aan de bergingsopgave van $126,2 \text{ m}^3$ voldaan. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.