Bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat'

NL.IMRO.1652.Irenestrt042014-ON01

TOELICHTING

1. INLEIDING

2. PLANBESCHRIJVING
2.1 Locatie
2.2 Planbeschrijving
2.3 Geldend bestemmingsplan
2.4 Planopzet

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Gemeentelijk beleid

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN
4.1 Bodem
4.2 Geluid
4.3 Luchtkwaliteit
4.4 Archeologie
4.5 Water
4.6 Natuurwaarden
4.7 Verkeer en Parkeren
4.8 Externe veiligheid
4.9 Groen

5. JURIDISCHE ASPECTEN
5.1 Leeswijzer

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7. PROCEDURE
7.1 Inleiding
7.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg
7.3 Ontwerp
7.4 Vaststelling
7.5 Beroep

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 6 februari 2013 hebben de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel en de directeur van woningcorporatie Goed Wonen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor het ontwikkelen van 5 nieuwbouwlocaties door Goed Wonen, om zodoende een impuls te geven aan de sociale woningbouw in Gemert-Bakel. Daarmee geven beide partijen invulling aan eerder gemaakte afspraken om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een lager inkomen. De locatie Prinses Irenestraat is een van de 5 nieuwbouwlocaties.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Prinses Irenestraat, gelegen in het centrum van Gemert, aan de noordzijde van het zorgcomplex Ruijschenbergh. Binnen het plangebied staan nu 5 woningen, die tot voor kort (tijdelijk) bewoond werden. De percelen zijn door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht en worden nu overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van nieuwe woningen. Het plangebied is ongeveer 1.600 m2 groot.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Bonengang, die op deze plek de uitstraling heeft van een achterpad. Hierop komen ook de achtertuinen van de woningen aan de Virmundtstraat uit. Hieronder enkele foto's van de locatie.

2.2 Planbeschrijving

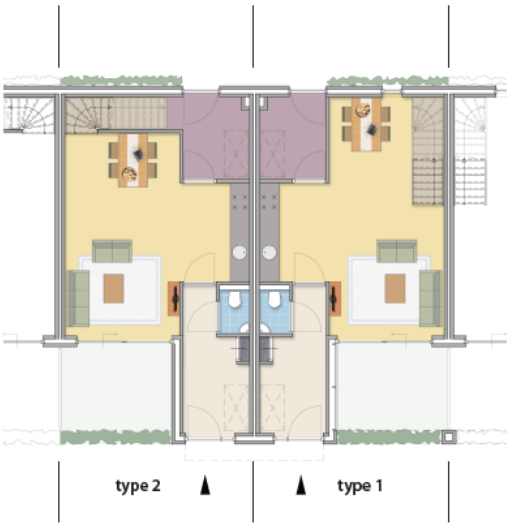
In het plangebied worden 16 betaalbare woningen gerealiseerd (sociale woningbouw), die geschikt zijn als zorgwoning. 12 woningen zijn grondgebonden in 2 bouwlagen, en op de koppen zijn 2 boven- en 2 benedenwoningen gesitueerd. Het geheel is verdeeld over 2 bouwblokken. De opzet van het plan, ontworpen door Van den Pauwert Architecten, zorgt ervoor dat elke woning een eigen identiteit heeft, onder andere door subtiele verspringing van de gevels. Door de patiotuinen in het ontwerp mee te nemen ontstaat een beeld van eenheid en geborgenheid. De rij woningen (2 bouwlagen) vormt een overgang tussen de vrij stedelijke wand van het complex Ruijschenbergh (3 bouwlagen) en de woningen aan de Virmundtstraat (2-3 lagen hoog). Parkeren vindt plaats op de koppen en tussen de twee bouwblokken in. De bouwdiepte van de woningen is maximaal 11 meter. Daarmee wordt de bestaande breedtemaat van de Bonengang gerespecteerd.

Het bebouwd oppervlak is ca. 900 m2. Het bebouwingspercentage op het gehele bouwperceel is bijna 56%.

Hieronder sfeerimpressies van de nieuwe straatwand.

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de wensen en eisen die gesteld worden aan een zorgwoning, waarvoor overleg is gevoerd met de Zorgboog. Dit betekent dat de woningen onder andere bevatten:
- Een grote slaapkamer zodat er ruimte is voor een verpleegbed en draaicirkels voor een rolstoel rondom het bed
- Een ruime badkamer;
- Een opstelplaats voor een scootmobiel;
- (Ruimte voor) een traplift, met op de begane grond voldoende ruimte vóór de trap;

GRONDGEBONDEN RIJWONING



begane grond

verdieping

STRAATPROFIEL

Bonengang
Aan de achterzijde grenzen de woningen aan de Bonengang, een pad dat voert naar het centrum van Gemert. Het pad wordt begrensd door private achtertuinen, afgegrensd met garages, schuttingen en hagen. Het pad fungeert als achterpad voor de woningen aan de Virmundtstraat en de Prinses Irenestraat en dat verandert niet. Bestaande erfdienstbaarheden worden gerespecteerd. Initiatiefnemer zal voorstellen doen om het pad een betere uitstraling te geven.

Vanuit de nieuwe woningen komt enkel een achterdeur per woning uit op de Bonengang, en enkele ramen. Op enkele plekken is op de verdieping een raam aangebracht voor de lichtinval, maar deze bevinden zich niet in verblijfsruimtes, zodat de doorkijk naar de achtertuinen van de Virmundtstraat minimaal is en de privacy gegarandeerd blijft.

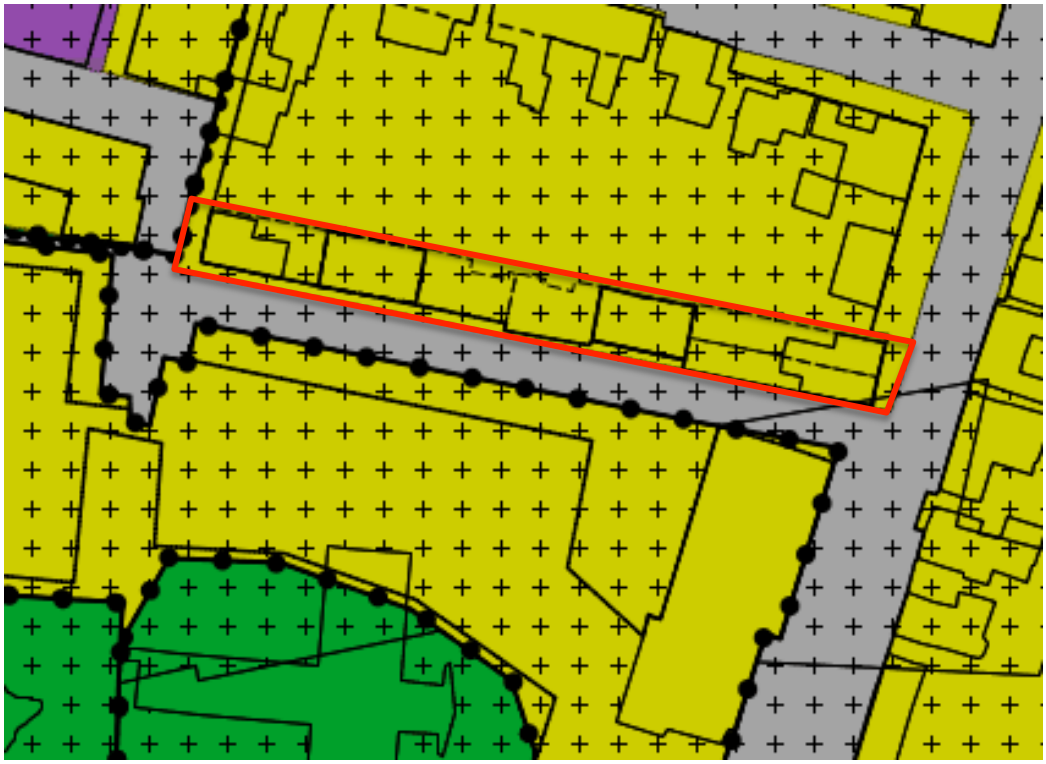
Voorstel voor de nieuwe inrichting van de Bonengang

De nieuwe toegang naar de Bonengang, gezien vanaf de zijde Gelind

Vogelvlucht-impressie

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. De bestemming is Wonen. Hieronder een uitsnede uit de verbeelding.



Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen op deze plek niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

2.4 Planopzet

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan wordt op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt tenslotte de procedure uit de doeken gedaan.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

Volkshuisvesting
Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen.

Water
Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een

gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte
In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Zo kan een provincie regels opstellen waarmee een gemeente bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening moet houden. De provincie Noord-Brabant heeft daartoe een provinciale ruimtelijke verordening ontwikkeld. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2012, en is de Verordening Ruimte 2014 in voorbereiding.

De Verordening Ruimte maakt voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling onderscheid in bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het basisprincipe van de Verordening is dat stedelijke ontwikkelingen alleen daar plaatsvinden. dat is dus het geval. Verder moet conform artikel 3.5 van de Verordening 2012 (en artikel 4.3 van de ontwerp-Verordening Ruimte 2014) verantwoord worden dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal planningsoverleg over het woningbouwprogramma zijn gemaakt. Dit onderdeel komt onder paragraaf 3.3 terug. Daarnaast moet elk nieuw bestemmingsplan in de toelichting duidelijk maken dat sprake is van een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gemert-Bakel
De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema’s zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het gaat immers om betaalbare woningen in de sociale sector, met name gericht op senioren.

Regionaal Woningbouwprogramma
Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio’s bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Bij de actualisering van het Regionaal Woningbouwprogramma in 2012 op basis van actuele prognosecijfers en gerealiseerde woningaantallen is het richtgetal voor Gemert-Bakel bijgesteld naar 1.021 woningen voor de periode 2012-2021, waarvan 40% in de sociale woningbouw.

Aangezien in deze situatie reeds 5 bestaande woningen aanwezig zijn (die gesloopt worden) zorgt dit plan voor een netto toename van 11 woningen. Deze aantallen zijn geaccordeerd binnen de afspraken tussen de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen, en passen derhalve binnen het gemeentelijk en regionaal woningbouwprogramma.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Structuurvisie +
In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:
- Op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen. Daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken.
- Een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingszones die de gemeente aan gaat leggen, ‘natte’ verbindingszones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers.
- Cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon-en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.
- De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen.
- Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap.
- Er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter.

- Een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen.
- De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het plan is onderzocht op mogelijke belemmeringen die kunnen ontstaan op planologisch of milieuhygiënisch gebied.

4.1 Bodem

0p de locatie heeft in 2003 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen met zink en PAK's. Het grondwater was licht verontreinigd met naftaleen. Aan de Julianastraat 74 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in 2009 waarbij de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd bleek met cadmium, koper, lood, zink en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met zink, xylenen en vinylchloride.
Op 5 en 10 juli 2013 zijn tijdens het actualiserend bodemonderzoek op de locatie de boringen 201 t/m 21 0 (0-0,5 m-mv) geplaatst. Tevens is één peilbuis geplaatst tot circa 150 cm onder de actuele grondwaterstand en afgewerkt met een peílbuis om het grondwater te onderzoeken. Een beschrijving van de opgeboorde grond is opgenomen in de boorstaten in het rapport in de bijlagen.

Hieruit volgt dat het mengmonster (zeer) licht verontreinigd is met barium, cadmium, lood, zínk en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met kwik. De in 2009 gevonden lichte concentraties met zink, xylenen en vinylchloride in het grondwater zijn niet meer aangetroffen.

Deze gevonden verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

4.2 Geluid

In juni 2013 heeft NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de projectlocatie Prinses Irenestraat. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. De conclusies worden hieronder weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende totale geluidsbelasting aan de gevels van de geplande woningen ten gevolge van de 30 km / uur wegen op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 meter ten hoogste 45 dB bedraagt.
Er van uitgaand dat wordt voldaan aan de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering Gak van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB(A) om aan de eis van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelasting van ten hoogste 45 dB wordt er ruimschoots voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Een nader onderzoek dit aan te tonen is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende

ministeriële regelingen,ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.
Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.
In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.
Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.4 Archeologie

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, moet bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan.
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een gerede kans op het aantreffen en verstoren van archeologische resten. De oppervlaktecriteria voor de plangrenzen zijn dan ook gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relicten aan te treffen. Voor de verschillende gebiedscategorieën gelden verschillende randvoorwaarden die aangeven in welk geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het verkrijgen van een vergunning en in welk geval er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m2 en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

De totale projectlocatie is 1.600 m2 groot. Daarmee blijft het ruim onder de normwaarden en kan de conclusie getrokken worden dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

4.5 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Gemeentelijk beleid
Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn.

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder
- Verbetering van de waterkwaliteit
- Bestrijding van droogte

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Met behulp van het programma HNO (http://hnotool.aaenmaas.nl/) worden meer gedetailleerdere berekeningen gemaakt waarbij ook rekening wordt gehouden met de klimaatveranderingen.
Er wordt daarbij ook uitgegaan van T = 100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

Beleid Waterschap Aa en Maas
Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota ‘Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas’ van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*
Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, vertraagt afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

2. *Doorlopen van de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’*
Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater) . Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)
De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

4. Water als kans
Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken. Belangrijk is hier dat er bij voorkeur een toegevoegde waarde aan water wordt gegeven (hogere belevingswaarde). Te denken valt hier aan een combinatie aan groen, water en bebouwing/verharding. Het zichtbaar maken van water in het plan is een pré.

5. Meervoudig ruimtegebruik
Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden.

6. Voorkomen van vervuiling
Het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen en is het daarom wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitloogbare bouwmaterialen gebruiken en bestrating zo te kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. Wateroverlast-vrij bestemmen.
Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord

Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen
Nieuwe plannen mogen bestaande gebiedsfuncties niet in de weg zitten en dienen dus rekening te houden met ruimteclaims die het waterschap heeft:

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

Via internet kan bekeken worden of er waterschapsbelangen zijn: http://www.dewatertoets.nl/

Situatie plan Prinses Irenestraat

Situatie locatie i.r.t. initiatief
In deze straat ligt een rioolstelsel voor afvalwater en een infiltratieleiding voor het regenwater.
Het watertakenplan zegt dat particuliere initiatiefnemers regenwater op eigen perceel moeten vasthouden en dat bij grotere ontwikkelingen de hemelwatervoorziening op openbaarterrein wordt aangelegd omdat dit doelmatiger is. Dit plan wordt gezien als een groter initiatief (1600 m2) en daarom mag het regenwater worden geloosd op het infiltratiesysteem in de straat.

Destijds bij het ontwerp van het infiltratiesysteem omgeving Beatrixplantsoen is in de Prinses Irenestraat gerekend met circa 430 m2 verhard oppervlak vanaf deze percelen. De gemeente heeft daarmee al een deel van de waterberging aangelegd voor de initiatiefnemer. De inschatting is dat er in de huidige plannen circa 1000 m2 meer wordt verhard dan was aangenomen. Dit betekent dat nog voor ca 43 m3 extra waterberging gerealiseerd moet worden.

Dit tekort zal moeten worden opgevangen in openbaar gebied. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden:

- het openbaar infiltratiesysteem uitbreiden ter hoogte van de parkeerplaatsen, waarbij voor de gemeente een beheersbare voorziening wordt aangelegd (zo hoeft niet elders compensatie te worden gerealiseerd).
- Lukt dit niet dan moet elders waterberging aangelegd worden. Mogelijk kan dan gekozen worden voor het realiseren van extra berging in de vorm van een groter infiltratieriool dan gepland onder de parkeerplaatsen op het Gelind aangezien daar het resterende gedeelte van het infiltratiesysteem nog moet worden aangelegd.

De mogelijkheden worden in de uitwerking van dit bestemmingsplan verder bezien.

Het infiltratiesysteem rondom het Beatrixplantsoen is nog niet compleet aangelegd (op het Gelind moet nog een resterend deel worden aangelegd) maar heeft al wel een overstort op de vijver in het Beatrixplantsoen. In de toekomst wordt er ook een overstort gecreëerd naar de Rips.
Het grootste deel van het regenwater blijft daarmee in het gebied en een deel wordt afgevoerd via de Rips om wateroverlast te voorkomen.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de rioolvoorzieningen ten behoeve van berging van hemelwater. Initiatiefnemer zal een riool leggen voor de berging van hemelwater, vanaf de woningen tot aan de grens van het plangebied. De gemeente draagt zorg voor de afvoer naar het hoofdriool.

4.6 Natuurwaarden

In juni 2013 heeft Staro Natuur en Buitengebied BV een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd in het plangebied. De conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden
De voorgenomen plannen zullen gezien de grote afstand tot de beschermde gebieden en de kleinschaligheid van de plannen geen effect hebben op Natura 2000-gebied of de EHS.
Beschermde soorten
In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1
Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 3
De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ten aanzien van het foerageergebied voor vleermuizen treedt geen negatief effect op. De woningen in het plangebied bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn en welke effecten kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plannen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens een onderzoeksprotocol. Het protocol schrijft onderzoek voor in de periode half mei t/m half juli en de periode augustus t/m september. In het plangebied ontbreken structuren die een belangrijke vliegroute voor vleermuizen kunnen vormen.

Soorten van FFtabel vogels
De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Ondanks de geschikte periode en omstandigheden zijn in het plangebied geen huismussen waargenomen. Nesten van huismussen kunnen zodoende worden uitgesloten.
Door het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren, worden negatieve effecten op broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half juli.

Concluderend kan gesteld worden dat:
+ de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;
+ de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in het onderzoeksrapport, in acht genomen dienen te worden;
+ nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is;
+ altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer
Het plangebied is gelegen aan de Prinses Irenestraat. De parkeervakken liggen aan de bestaande route. De Prinses Irenestraat maakt onderdeel uit van het verblijfsgebied en is 30 km/u-zone. De straat is tevens onderdeel van de parkeerroute voor het centrum. Dit plan vormt hiervoor geen belemmering.

Parkeren
De parkeernorm is nader uitgewerkt in de parkeerbeleidsnota 2009. Inmiddels is de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 vastgesteld, maar voor onderhavig plan geldt het overgangsrecht conform die beleidsnotitie. Voor woningen geldt een norm van 1,7pp per woning. Indien een seniorenwoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 70m2 geldt een norm van 1,0pp per woning. In dit geval zijn de seniorenwoningen dusdanig groot dat de norm van 1,7pp

per woning geldt.
Dit betekent dat er 27,2 pp op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Hiervan moet 0,7pp per woning beschikbaar zijn voor bezoekers (openbaar toegankelijk). Dit komt neer op 11,2 pp voor bezoekers en 16 pp voor de bewoners.
In de huidige situatie zijn in het gebied 5 woningen aanwezig. De parkeerbehoefte van deze woningen is 5x1,7pp = 8,5pp. Hiervan wordt geacht dat 3,5pp in het openbaar gebied aanwezig is. Dit aantal mag gesaldeerd worden met de nieuwe parkeerbehoefte.
De nieuwe parkeerbehoefte komt daarmee op 16pp voor bewoners en 8 (7,7)pp voor bezoekers.

Er zijn 16 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, derhalve resteert een tekort van 8 plaatsen. Er is ruimte beschikbaar in de tegenover het plangebied gelegen parkeergarage Ruijschenbergh. De afstand tot de woningen is minder dan 100 meter (afstandscriterium CROW). Gemeente en initiatiefnemer maken afspraken over koop of huur van deze parkeerplaatsen, die worden toegewezen aan de nieuwe bewoners. Deze parkeerplaatsen mogen dan niet voor bezoekers aangewend worden aangezien ze niet openbaar toegankelijk zijn.

4.8 Externe Veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen. Er zijn geen risicovolle bedrijven of installaties gelegen in de nabijheid van het plangebied.

4.9 Groen

Het aantal m2 groen blijft achter bij de richtlijnen die hiervoor in het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte zijn opgenomen (100 m2 per woning). De reden hiervoor is dat de planlocatie is gelegen in een dichtbebouwd stedelijk gebied, en dat het vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan niet mogelijk is om aan de richtlijnen te voldoen: het aantal woningen zou dan immers naar 8 moeten worden teruggebracht. In de directe omgeving is het Prinses Beatrixplantsoen in de afgelopen jaren nagenoeg verdubbeld, wat een forse toevoeging heeft betekend van groen in deze woonomgeving.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is genaamd 'Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat'.

In de inleidende regels in hoofdstuk 1 worden de begripsbepalingen en de wijze van meten vastgelegd.

In hoofdstuk 2 zijn de drie hoofdbestemmingen opgenomen, te weten Groen, Verkeer en Wonen. Binnen de bestemming Verkeer wordt het verblijfsgebied ingericht.

Hoofdstuk 3 bestaat uit de algemene regels voor bouw, gebruik en wijziging van het bestemmingsplan.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels vastgelegd.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemer Goed Wonen en de gemeente zijn afspraken gemaakt over d.d. 6 februari 2013 zijn over vijf woningbouwlocaties afspraken gemaakt over programma, fasering, en over kosten. Helder is afgesproken welke partij welke kosten draagt, zodat het kostenverhaal hierin is verzekerd.

7. PROCEDURE

7.1 Inleiding

Op 10 januari 2014 is het overlegbestemmingsplan aangeboden aan de gemeente voor het wettelijk vooroverleg en de ambtelijke toetsing.

7.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

Op 31 januari 2014 heeft het provinciebestuur positief gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Waterschap Aa en Maas heeft in haar vooroverlegreactie van 3 februari 2014 verzocht om een regel toe te voegen aan de planregels teneinde te borgen dat de planontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt. Dit is gebeurd door toevoeging van regel 4.2.1.e.

Op 26 februari 2014 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het voorliggende plan, georganiseerd door initiatiefnemer Goed Wonen. Door omwonenden is gevraagd om aandacht voor de uitstraling van de gevel aan de achterzijde (zijde Virmundtstraat). Ook is de initiatiefnemer op het hart gedrukt bestaande afspraken omtrent de erfdienstbaarheden van de Bonengang in acht te nemen. Tenslotte is gevraagd om inzicht in het verloop en de praktische organisatie van de bouwwerkzaamheden. De vertegenwoordigers van Goed Wonen hebben aangegeven goed naar deze punten te kijken.

7.3 Ontwerp

PM

7.4 Vaststelling

PM