

Bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind'

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
- 7.3 Overleg vooraf
- 7.4 Vaststelling
- 7.5 Beroep

*Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 10 juli 2014.....*

De Griffier *Mij bekend*

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 Komweg-Kruiseind is een van de 5 nieuwbouwlocaties.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Komweg en het Kruiseind, aan de noordzijde van het centrum van Gemert, nabij de rotonde Haageijk-Vondellaan. Op het terrein was voorheen een bedrijf in grondverzet gevestigd. De locatie is door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht en wordt nu overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van woningen. Na overleg met de aanwonenden is het plangebied vergroot door een grondruil en toevoeging van een deel van de achtertuinen van Kruiseind 6-8. Het plangebied is ongeveer 2.950 m² groot.



Het plangebied grenst voor het grootste deel aan diepe achtertuinen. Op het terrein zelf staat nog een dubbel woonhuis en een voormalig bedrijfsgebouw, de overige bedrijfsbebouwing is jaren geleden reeds gesloopt. Hieronder enkele foto's van de locatie.



2.2 Planbeschrijving

In het plangebied worden 15 betaalbare woningen gerealiseerd (sociale woningbouw), zie onderstaande situatietekening. De opzet van het plan, ontworpen door Denoldervleugels Architects and Associates, is die van een eigentijds hofje dat geborgenheid uitstraalt. Elke woning heeft een eigen identiteit, onder meer door de verspringing van de voorgevels en de individuele kapvormen.



Er worden 3 woningtypen gerealiseerd:

- Type 1: Geschakelde woningen voor 1/2-persoons huishoudens (ca. 370 m³)
- Type 2: Geschakelde woningen voor starters (ca. 250 m³)
- Type 3: Nultredewoning voor senioren (ca. 360 m³)

Met uitzondering van type 3 hebben alle woningen een eigen achterom. Bij type 3 is de tuin wel vanaf het openbaar terrein toegankelijk.

Het hofje zelf is autoluw en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten, voor laden en lossen door bewoners en bijvoorbeeld verhuishagens. Parkeren door bewoners en bezoekers gebeurt op centrale parkeerplaatsen bij de ingangen van het hofje aan de Komweg en het Kruiseind. Dat geeft het hofje zelf een veilige en informele uitstraling. Het hofje wordt ingericht volgens het 'shared space'-principe: geen aparte rijbanen, maar een open inrichting die flexibel gebruikt kan worden. Verdere elementen zijn groen in de vorm van hagen en bomen, muurtjes, poortjes en doorkijken.

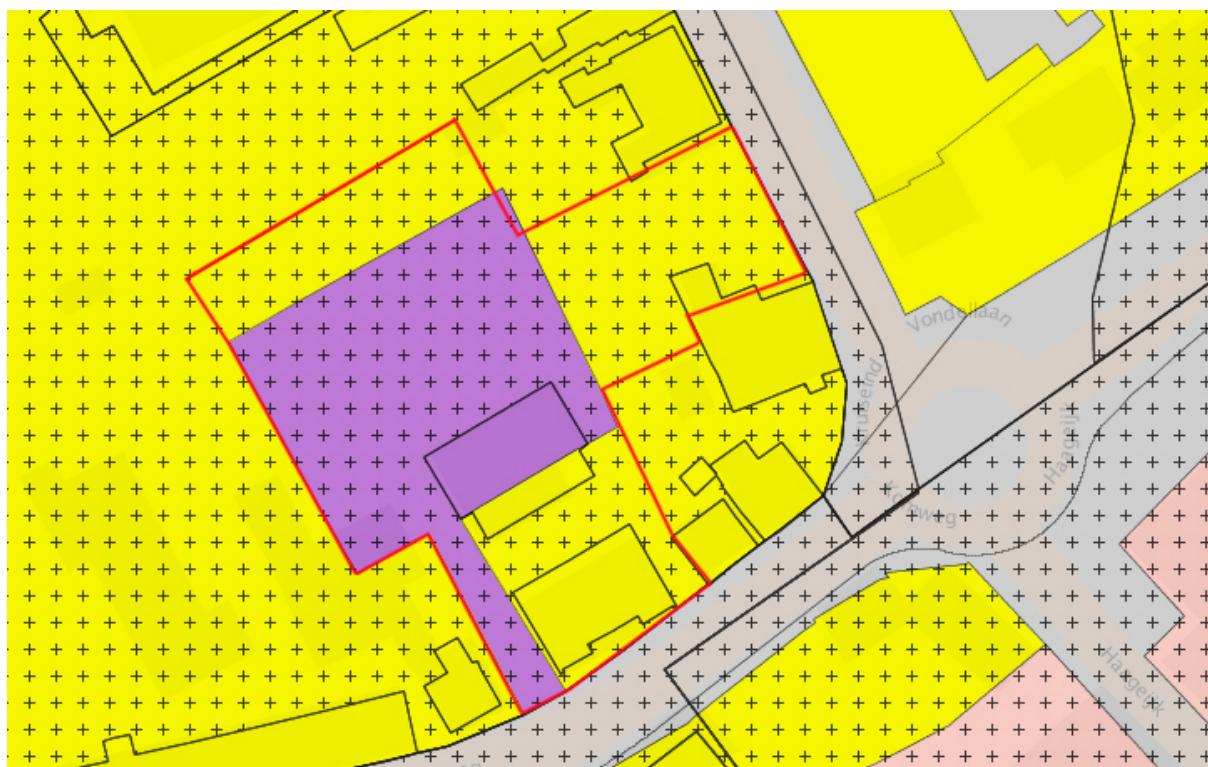
Omwillen van de architectuur is het niet gewenst dat erkers, luifels en andere uitbouwen aan de voorgevel worden geplaatst.

Hieronder een sfeerimpressie van het hofje.



2.3 Geldend bestemmingsplan

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



Het bestemmingsplan laat de bouw van de 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. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen.

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 2014.

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 4.3 van de 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 in deze toelichting 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, voor starters, senioren en een-/tweepersoonshuishoudens. De locatie krijgt meer kwaliteit dan nu het geval is, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt. Bovendien draagt de opzet van het plan, waarbij het centrale hofje een belangrijke rol speelt, bij aan de sociale cohesie in het buurtje.

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 2013 op basis van actuele prognosecijfers en gerealiseerde woningaantallen is het richtgetal voor Gemert-Bakel bijgesteld naar 994 woningen voor de periode 2013-2023, waarvan 40% in de sociale woningbouw.

Aangezien in deze situatie reeds 2 bestaande woningen aanwezig zijn (die gesloopt worden) zorgt dit plan voor een netto toename van 13 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 dichtbij 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

Op de locatie zijn in het verleden (vanaf 1998) door Archimil BV diverse bodemonderzoeken en een sanering (2007) uitgevoerd. In het rapport in de bijlagen worden de resultaten daarvan kort omschreven. Gezien de verstreken tijd is een actualiserend onderzoek verricht in juli 2013.

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten volgt dat de bodemkwaliteit op enkele uitzondering na voldoet aan de maximale waarde wonen. Op 3 juli 2013 zijn tijdens het actualiserende onderzoek op de locatie de boringen 201 tln210 (0-0,5 m-mv)geplaatst. Een beschrijving van de opgeboorde grond is opgenomen in de boorstaten in het rapport.

Van de meest verdachte monsters van de boringen 201 t/m 210 is in het laboratorium een mengmonster samengesteld wat is onderzocht op de componenten uit het standaardpakket. De analyseresultaten zijn getoetst aan de achtergrond-en interventiewaarden uit de wet bodembescherming. Hieruit volgt dat het mengmonster licht verontreinigd is met PAK's. De concentratie PAK's is lager dan de maximale waarde voor wonen. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten uit het standaardpakket.

Deze gevonden verontreiniging vormt 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 wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de projectlocatie Komweg. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. De conclusies worden hieronder weergegeven.

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de bebouwde binnen het bouwvlak op de hoek van de Komweg en Kruiseind in de gemeente Gemert. De locatie ondervindt een geluidbelasting van lokaal wegverkeer in Komweg, Kruiseind, Vondellaan, Haageijk en de rotonde waarop deze 4 wegen aansluiten.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de geplande woonlocatie vanwege het verkeer op de Komweg, inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 61 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden.

Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de betreffend woningen vast te stellen. Tevens zal

met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst.

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, en 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.

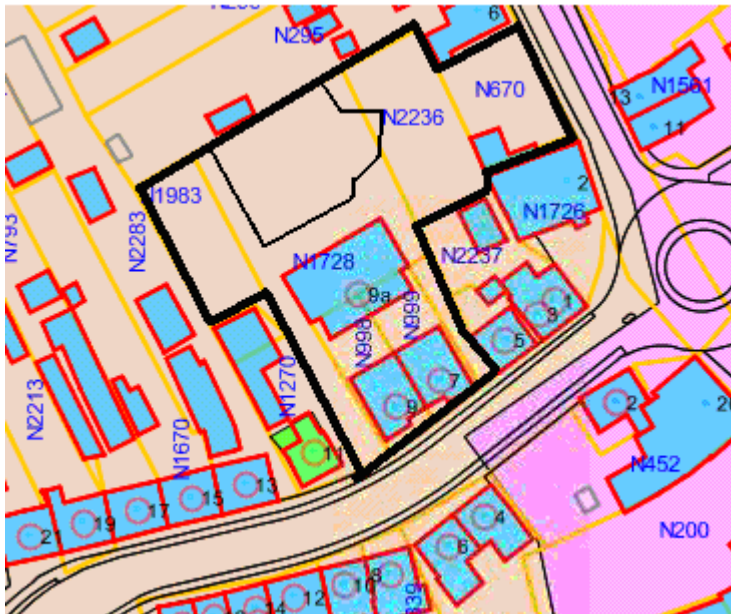
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. 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 geringe 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 relikten 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 relikten 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 2.900 m² groot. Ter plekke van de woningen Komweg 7-9 en de voormalige bedrijfsbebouwing is de grond in het verleden al verstoord geweest, zodat archeologische waarden niet te verwachten zijn. In 2009 is bovendien een gedeelte van het plangebied voor een bodemsanering afgegraven. Het te verstoren gebied wordt hierdoor kleiner waardoor archeologisch

onderzoek niet noodzakelijk is.

De percelen aan de Komweg liggen dicht bij de historische kern. Echter zijn deze percelen ook gewaardeerd met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dus ook dezelfde onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.900 m². Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Echter zijn er aanwijzingen dat de bodem verstoord is door activiteiten die gepaard gaan met een grondverzetbedrijf. Uit gegevens van bodemloket en het archief blijkt dat in 2009 een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Hierbij is een oppervlakte van ruim 350m² tot een diepte van 0,95m onder het maaiveld ontgraven. In onderstaande uitsnede is in zwarte lijnen het ontgravingsgebied aangegeven. De eventuele archeologische resten in dit gebied zijn zeer waarschijnlijk sterk aangetast of zelfs vernietigd. De archeologische verwachting voor dit gebied zal in de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging worden aangepast naar een lagere verwachting.



Hierdoor wordt het onderzoeksgebied kleiner en is archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk.

Bij de toekomstige omgevingsvergunning (voor zowel de sloop- als bouwwerkzaamheden) wordt een archeologische inspectie als voorwaarde gesteld. Dit houdt in dat een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij Gemert aanwezig is bij de eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden.

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.aanmaas.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 uitlogbare 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 Komweg-Kruiseind

Situatie locatie i.r.t. initiatief

Voor deze locatie moet het openbaar terrein nog worden ingericht. In de omliggende straten ligt een gemengd rioolstelsel. De beleidslijn is dat overal gescheiden riolering wordt aangelegd tenzij dit niet doelmatig wordt geacht. Het watertakenplan zegt dat particuliere initiatiefnemers regenwater op eigen perceel moeten vasthouden en dat bij grotere ontwikkelingen de hemelwatervoorziening op openbaar terrein wordt aangelegd omdat dit doelmatiger is. Dit plan wordt gezien als een groter initiatief (ca 3000 m²) en daarom mag het regenwater worden geloosd op een nog aan te leggen openbaar infiltratie of regenwatersysteem.

Watersysteem

Het is bekend dat ten oosten van het Kruiseind, richting de Jacob Catsstraat, breuken liggen die voor hoge grondwaterstanden zorgen. Het Kruiseind en onderhavig plangebied liggen aan de gunstige zijde van de breuk waar de grondwaterstanden lager zijn.

Het maaiveld ter hoogte van een peilbuis aan de Bloemerd zit op 14,59 m + NAP. Gezien de grondwaterstanden komt de GHG hier op circa 13,55 – MV, dus circa op 1 m – MV. De berekende k-waarde met de hooghoudproef levert een k-waarde op van 2-3 meter per dag voor de locatie Bloemerd.

Omdat de grondwaterstanden in de zomerperiode, wanneer de meest extreme buien vallen, voldoende zakken is de inschatting dat de omgeving zicht leent voor het vasthouden van regenwater van verharde oppervlaktes.

In juli 2013 is een pochet-infiltratietest uitgevoerd door bureau Archimil om de infiltratiesnelheid in het plangebied te bepalen. Hiermee is de k-waarde bepaald op 0,71 m/dag. De bepaalde k-waarde is een normale waarde voor een zwak-ziltige bodem.

De oppervlakte verharding in het nieuwe plangebied is ca. 2300 m². Dit betekent dat ca. 101 m³ hemelwaterberging of -infiltratie nodig is. Hiervoor is onvoldoende ruimte in het plangebied.

Als oplossing wordt gedacht aan:

- de aanleg van een infiltratievoorziening op openbaarterrein in de vorm van een infiltratieriool.
- De infiltratievoorziening koppelen met die van de Zwanenhof, gelegen aan het Kruiseind, zodat er verspreiding mogelijk is over een groter gebied.

Een andere optie is een gescheiden riolering waarbij de regenwaterberging voldoende is om het regenwater uit het gebied vast te houden en vertraagd af te voeren. Mogelijk door het koppelen met de infiltratie op de Zwanenhof.

Afvalwater: De aansluiting voor afvalwater vanuit deze ontwikkeling kan het beste worden gerealiseerd richting het Kruiseind omdat deze straat toch nog open gaat voor rioolvervang. Daarbij is de Komweg recent nog opnieuw geasfalteerd.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de rioolvoorzieningen ten behoeve van berging van hemelwater. Initiatiefnemer zal een (infiltratie)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. Afgesproken is dat op eigen terrein geen extra infiltratievoorzieningen worden vereist, maar dat de gemeente deze indien noodzakelijk aanlegt buiten de planlocatie.

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 van het onderzoek in de bijlagen.

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 in acht genomen dienen te worden;
- altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen.

Vleermuisonderzoek

In de periode juli-september 2014 wordt het vleermuisonderzoek namens initiatiefnemer door Staro Natuur en Buitengebied uitgevoerd. Als er geen vaste rust en - verblijfplaatsen in de te slopen panden worden aangetroffen, kunnen de panden gesloopt worden zonder dat het risico bestaat dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Als er wel vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden, dient er een ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie voor het tijdelijk verstoren van deze vleermuizen.

Het mitigeren en compenseren van verblijfplaatsen van beschermde soorten heeft direct betrekking op de uitvoering en aard van de voorgenomen werkzaamheden maar vormen in dit geval geen direct risico voor de ruimtelijke ontwikkeling zelf.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Het plangebied is zowel te bereiken vanaf het Kruiseind als vanaf de Komweg, en heeft derhalve ook twee uitgangen in het geval van calamiteiten. Bij beide toegangen is nu ook een inrit voor autoverkeer gelegen, dus deze hoeven niet nieuw te worden aangelegd.

In 2003 is in het VVP de categorisering van de wegen vastgesteld. De Komweg is hierin als 50 km/u-weg aangewezen, het Kruiseind valt binnen het verblijfsgebied (30 km/u). Na aanleg van de op handen zijnde Noord-Om is het de bedoeling om de Komweg af te waarderen.

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. Dit betekent dat er 25,5 pp op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In het stedenbouwkundig plan zijn 26 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee gesteld kan worden dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

In het streven naar een optimale inrichting van het terrein is het mogelijk dat parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd ten gunste van groen. Op 26 november 2013 heeft het college van B&W besloten om 3 parkeerplaatsen te laten vervallen; er zullen dus minimaal 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

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. Door middel van het toepassen van veel hagen en zorgvuldig plaatsen van bomen wordt toch een voldoende groene uitstraling van het hofje bereikt.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is genaamd 'Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind'.

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 2012 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 2013 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.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Gemert, Herziening Komweg-Kruiseind" heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 mei 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vaststelling

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 10 juli 2014 besloten het bestemmingsplan vast te stellen.