

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden april 2015", locatie Virmundtstraat 76-82 Gemert

TOELICHTING / RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

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
- 4.10 Openbare Ruimte

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6. PROCEDURE

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Inspraak
- 6.3 Overleg vooraf
- 6.4 Vaststelling

31 maart 2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Onder andere wordt geconstateerd dat de woningvoorraad niet genoeg aansluit bij de huidige en toekomstige vraag van senioren. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed Wonen kijkt daarom continu naar mogelijkheden voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Daarbij richt de woningcorporatie zich op een brede doelgroep, maar heeft ze speciaal aandacht voor de huisvesting van mensen met lagere inkomens of mensen die op een andere manier aandacht nodig hebben.

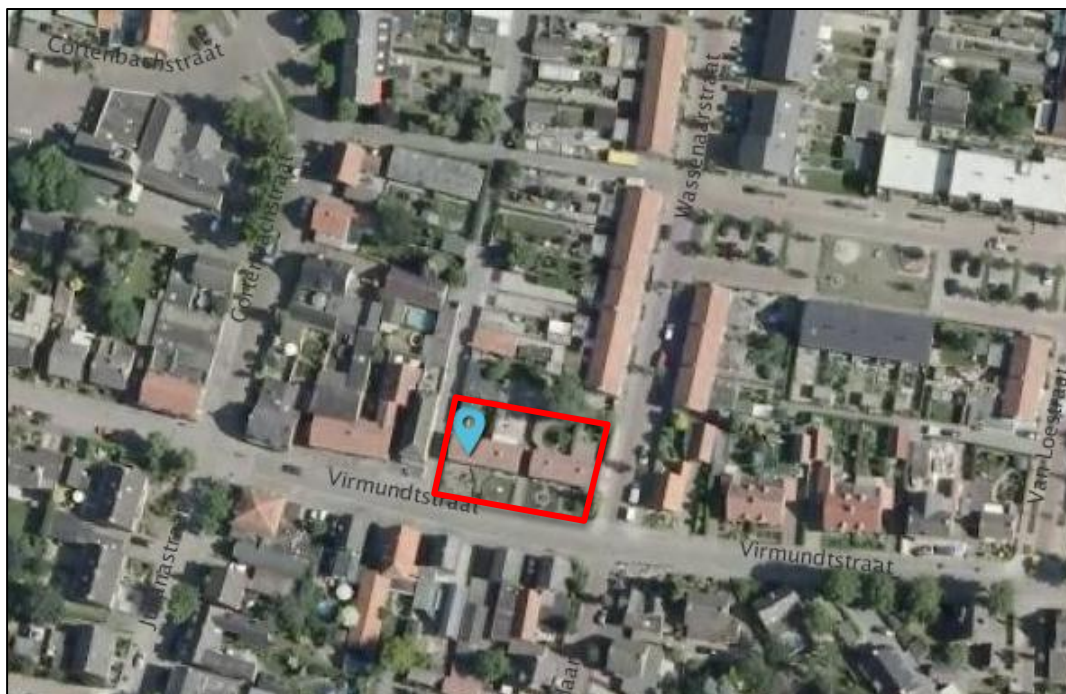
Al sinds 2010 hebben de gemeente en Goed Wonen afspraken om de haalbaarheid van het Thuishuis-concept in Gemert-Bakel te onderzoeken. Een Thuishuis is een kleinschalige woonvorm voor alleenstaande ouderen die (dreigen te) vereenzamen. De bewoners hebben een eigen woonruimte, maar delen met elkaar een gezamenlijke ruimte (bijvoorbeeld een woonkeuken en tuin). De woonvorm wordt gerund door bewoners met hulp van vrijwilligers. De doelstelling is de eigen huiselijke situatie voor deze ouderen zo dicht mogelijk te benaderen, waarbij de wensen en behoeften van de doelgroep centraal staan en zelfredzaamheid behouden danwel versterkt kan worden.

Goed Wonen ziet inmiddels kansen voor een Thuishuis-concept op een locatie aan de Virmundtstraat. Hier staan nu 4 gedateerde woningen in eigendom van Goed Wonen. Er is een plan ontwikkeld voor 10 wooneenheden (9 appartementen + 1 gezamenlijke ruimte) binnen het Thuishuis-concept.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Virmundtstraat, op de hoek met de Wassenaarstraat. Het betreft 4 bestaande woningen die plaatsmaken voor vervangende nieuwbouw.



Figuur 1:

Luchtfoto

2.2 Planbeschrijving

Met de locatie aan de Virmundtstraat speelt Goed Wonen in op de groeiende behoefte van senioren om langer zelfstandig te kunnen wonen. Twee blokken van twee woningen worden vervangen door een complex van 9 zelfstandige wooneenheden (appartementen) voor eenpersoonshuishoudens. Het betreft kleine appartementen van ca. 60 m² met 1 slaapkamer.

Er wordt één gemeenschappelijke ruimte toegevoegd, zodat elkaar ontmoeten en bijvoorbeeld gezamenlijk koken mogelijk wordt. Mocht deze ruimte in de toekomst niet meer voldoen aan de behoefte, dan kan deze worden omgezet in een appartement. Vandaar dat in het bestemmingsplan 10 nieuwe woningen dienen te worden opgenomen.

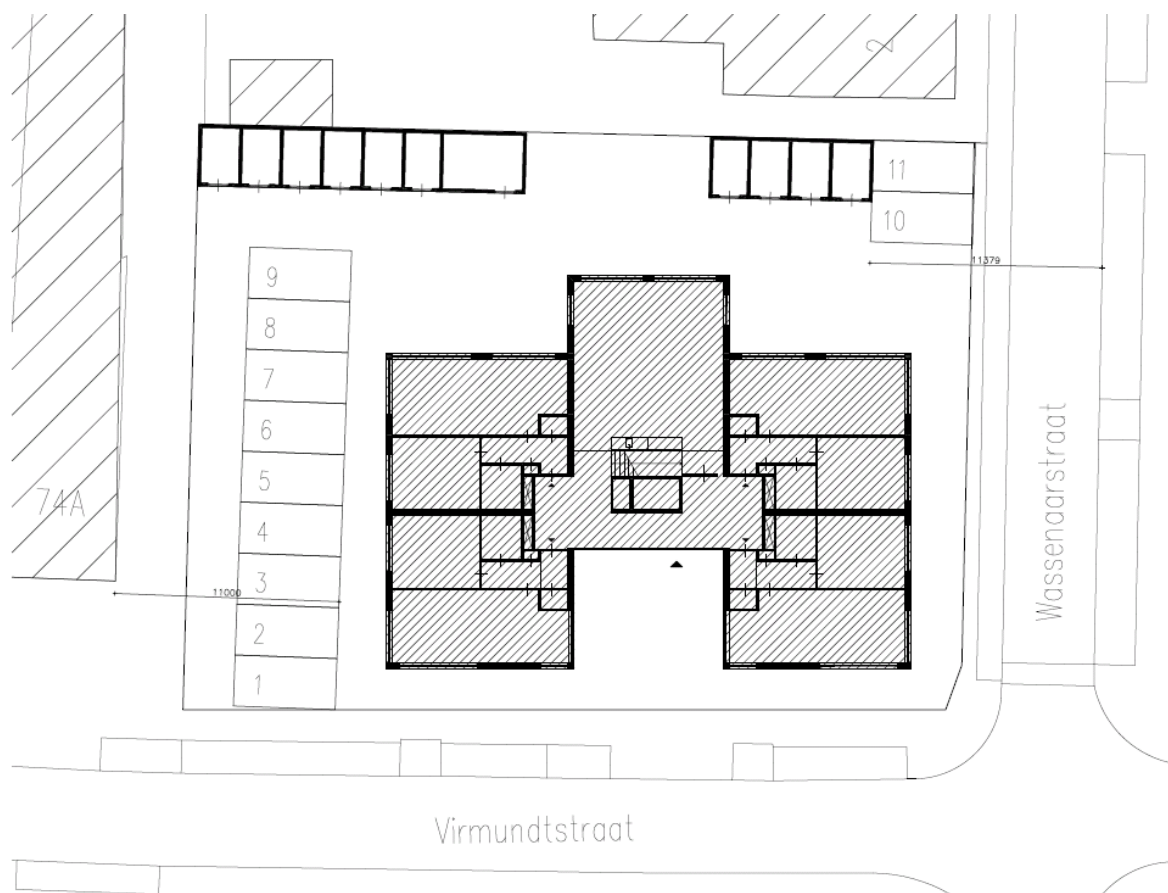
Het Thuishuis-concept is nieuw in Gemert-Bakel. Gezien de demografische ontwikkelingen en de belangstelling die er is voor andere (senioren)woningen, heeft Goed Wonen vertrouwen in de vraag naar dit woonconcept binnen Gemert-Bakel.

Het wooncomplex is met de voorzijde gesitueerd aan de Virmundtstraat. De bouw vindt geheel plaats op grond in eigendom van Goed Wonen. Ook het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost. Er worden in totaal 11 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Architectonisch is het planconcept ontwikkeld vanuit de volgende uitgangspunten:

- een gebouw met kleinere 1 persoonsappartementen (ca. 60m² met 1 slaapkamer)
- Indien er genoeg ouderen zijn die geclusterd willen wonen en het ondernemen van gezamenlijke activiteiten meerwaarde heeft zou één appartement bestemd kunnen worden voor een gemeenschappelijke ruimte.
- de architectuur is passend bij de omliggende bebouwing
- de bouwmassa komt overeen met de omliggende bebouwing, dezelfde schaal etc.
- het geheel is rolstoeltoegankelijk
- de wooneenheden hebben één gezamenlijke entree en een centrale hal met toegang tot de wooneenheden
- de gezamenlijke ruimte is toegankelijk vanaf de gezamenlijke entree op de begane grond
- de buitenruimte is toegankelijk vanuit de gezamenlijke ruimte
- de wooneenheden hebben een duidelijke connectie met de buitenruimte en de centrale hal
- de parkeerplekken zijn zoveel mogelijk geclusterd

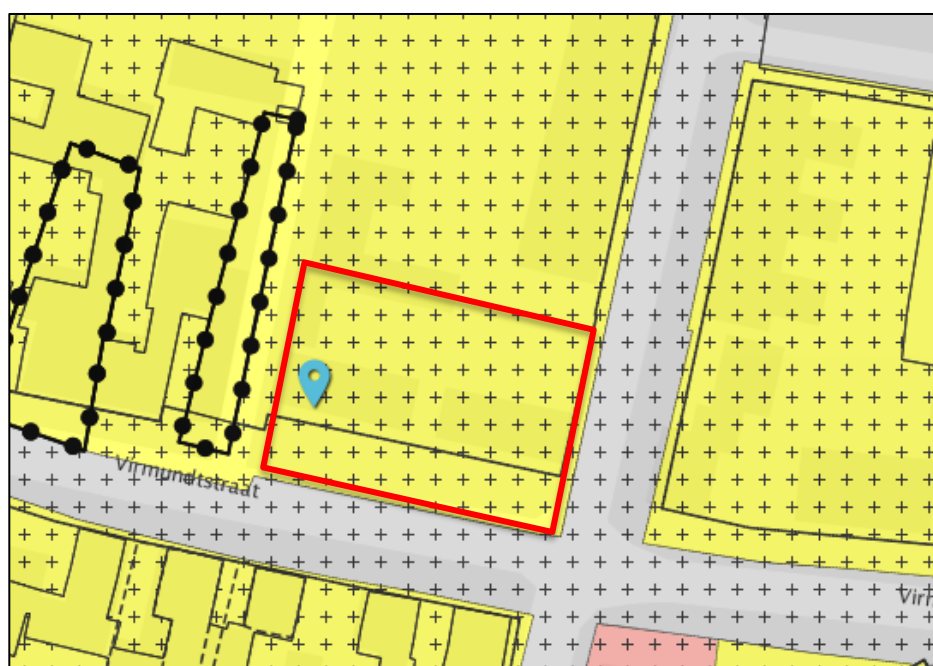




Figuur 2: Situatietekening

2.3 Geldend bestemmingsplan

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



Figuur 3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Bovendien overschrijdt het nieuwe gebouw de bestaande voorgevelrooilijn. 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

3.2.1. 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.

3.2.2. Ladder duurzame verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De stappen op deze ladder borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Trede 1 van de ladder bepaalt dat moet worden bezien of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In paragraaf 3.3.2. is aangetoond dat dit zo is.

Daarmee is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen? Dat is hier het geval. Woningen, die niet meer voldoen aan de eisen en woonbehoefte van deze tijd, worden omgezet in andere woningtypen. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling is door de initiatiefnemer positief beoordeeld.

Hiermee is de ontwikkeling voldoende gemotiveerd conform de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in 12.224 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 senioren in een-/tweepersoonshuishoudens. De opzet van het plan als Thuishuis sluit aan op de behoeften van een specifieke doelgroep binnen de eenpersoonshuishoudens voor senioren.

3.3.2 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 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 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.

Aangezien in deze situatie reeds 4 bestaande woningen aanwezig zijn (die gesloopt worden) zorgt dit plan voor een netto toename van 6 woningen. Deze aantallen passen 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.

3.3.3 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.

3.3.4 Strategisch Kader Volkshuisvesting

In 2011 hebben Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel uitgangspunten en afspraken vastgelegd in de notitie Strategisch Kader Volkshuisvesting. De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen trekken samen op als het gaat om wonen, welzijn, leefbaarheid en zorg. Dit samen optrekken

wordt door beide partijen als niet vrijblijvend ervaren wat onder andere mag blijken uit het feit dat er een traditie bestaat van het werken met en vanuit prestatieafspraken. Een volgende stap is het opstellen van een strategische visie die als paraplu zou moeten dienen voor meerjaren prestatieafspraken en de in gezamenlijkheid op te pakken projecten.

Een van de strategische uitgangspunten is dat er bij voorkeur doelgroepneutrale (levensloopbestendige) en flexibele woningen gerealiseerd worden die passen bij de schaal van de kernen en dorpen van Gemert-Bakel en dat er wordt ingezet op combinaties van wonen, welzijn en zorg.

Doelstelling is de werkelijke wachtlister voor woningzoekenden zo kort mogelijk te laten zijn. Daarom bouwt Goed Wonen tot aan 2015 214 woningen, tussen 2015 en 2020 158 woningen en tussen 2020 en 2030 74 woningen (huidige woningbouwprogramma). Het betreft hier sociale woningen. Goed Wonen voegt woningen toe die voor senioren aantrekkelijk zijn, zodat de doorstroming op gang komt. Onderhavig plan voldoet helemaal aan deze doelstelling.

3.3.5 Visie Goed Wonen en gemeente op het Thuishuis-concept

In de prestatie-afspraken 2010 tussen de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen is de volgende expliciete afspraak vastgelegd:

Goed Wonen en gemeente laten een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan en draagvlak voor een Thuis-huis. Dit kan getypeerd worden als een soort "studenthuisvesting" voor senioren (voor 1 juli 2010). Dat haalbaarheids-onderzoek is in het voorjaar van 2010 uitgevoerd in samenwerking met Jan Ruyten van Thuis in Welzijn. Goed Wonen en de gemeente putten uit dat onderzoek vertrouwen dat een Thuishuis in Gemert-Bakel succesvol kan zijn.

Met het concept van het Thuishuis, waarbij de begeleiding wordt gegeven door vrijwilligers, wordt een toename van sociale activiteiten van de bewoners binnen- en buitenshuis verwacht. Omdat men langer zelfstandig kan wonen in een sfeer van veiligheid en geborgenheid zal naar verwachting ook de levensvreugde van de bewoners toenemen. Eenzaamheid vermindert en onderlinge betrokkenheid wordt vergroot. Naar verwachting betekent dit ook dat de zorgvraag uitgesteld kan worden hetgeen de druk op die voorzieningen doet afnemen.

Er is enige tijd gepasseerd om te zoeken naar een geschikte locatie. Hierover is in de notitie "Volkshuisvesting in balans" in 2012 door de gemeente en Goed Wonen gezegd dat *woningen voor starters en voor senioren technisch op iedere plaats zijn te realiseren. Wanneer gekeken wordt naar aanwezigheid van, voor senioren, relevante voorzieningen in de woonomgeving, zal er per kern en wijk bekeken moeten worden waar woningen voor senioren kunnen worden gerealiseerd.*

De locatie aan de Virmundtstraat behoeft verbetering op volkshuisvestelijke gronden. Aangezien deze plek dicht bij de Gemertse centrumvoorzieningen ligt en op loopafstand van zorgcentrum Ruijschenbergh/Palissade is deze locatie aangewezen voor het realiseren van een complex binnen het Thuishuis-concept.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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

4.1 Bodem

Ter plaatse van de projectlocatie heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden en er bevonden zich op deze locatie geen ondergrondse brandstoftanks, stortlocatie, noch waren er bedrijven gevestigd. Het betreft dus onverdachte locaties met betrekking tot potentieel bodembedreigende activiteiten.

Voor de Omgevingsvergunning bouwen dient bodemonderzoek conform de NEN 5740 (en evt. asbestonderzoek conform de NEN 5707) te worden verricht na sloop en voor nieuwbouw.

4.2 Geluid

Het plangebied wordt omgeven door woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is daarom geen nader onderzoek vereist en zijn er geen belemmeringen.

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 betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende 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 betekende 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.

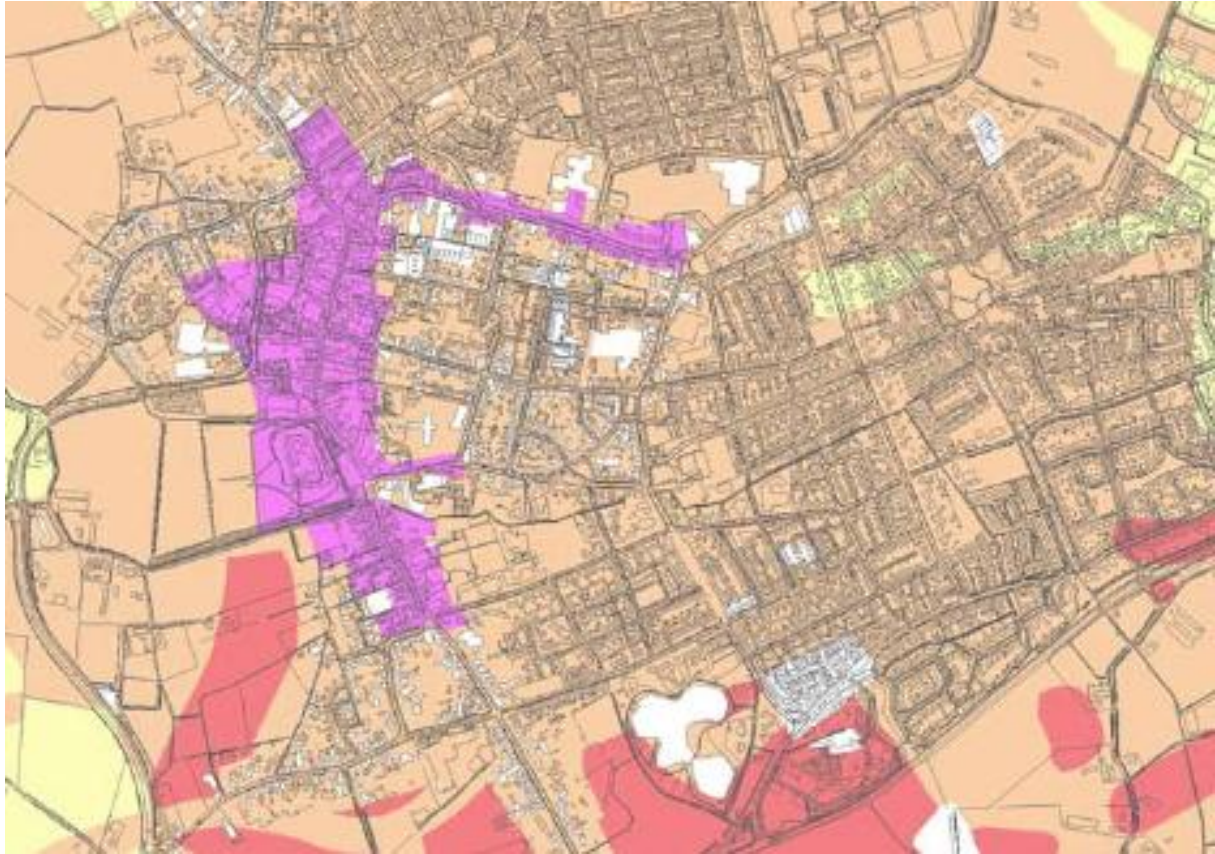
4.4 Archeologie

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 relictten 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 (figuur 4) 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 relictten 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 kleiner dan 2.500 m². Vandaar dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.



Figuur 4: Uitsnede archeologische beleidskaart

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. Het gemeentelijk beleid en dat van Waterschap Aa en Maas zijn opgenomen in [bijlage 1](#).

Situatie projectlocatie Virmundtstraat

In deze omgeving ligt op openbaar terrein een adequate infiltratierolering. Deze voldoet volgens opgave van de gemeente, zodat geen nader onderzoek nodig is naar de infiltratiewaarden van de ondergrond.

Er is circa 432 m² verharding aanwezig op dit moment (dakvlak en bestrating). In de nieuwe situatie gaat het om 570 m². Deze gegevens zijn ingevoerd in de HNO-tool van Waterschap Aa en Maas. Hieruit blijkt dat 7 m³ water moet worden geborgen. Hiervoor dient binnen het plangebied 7m³ waterberging worden gerealiseerd. Dat gebeurt in dit geval door het aanbrengen van een sedumdak op het gebouw. Dit is in de inrichtingsschets in [bijlage 3](#) op hoofdlijnen uitgewerkt en zal verder in de detailuitwerking zijn beslag krijgen.

4.6 Natuurwaarden

In oktober 2014 is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied, dat is bijgevoegd als bijlage 2. De conclusie luidt als volgt:

In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

De locaties van de te slopen woningen worden mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op deze soorten. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

De tuinen bij de te slopen woningen zijn geschikt als broed- en foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te kappen worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Mogelijk zijn op de daken van de te slopen woningen nesten van huismussen aanwezig. Nestplekken van huismussen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nestplekken van huismussen aanwezig zijn op de daken van de te slopen woningen. De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Nestplekken van deze vogels zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of er daadwerkelijk nestplekken van gierzwaluwen aanwezig zijn in de te slopen woningen.

De mogelijk op de locaties voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen de tuinen bij de te slopen woningen gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van foeragerende vleermuizen.

De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn strikt beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of er negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Vanwege de mogelijke aanwezige nestplekken moet voor de uitvoering van het plan gewerkt worden volgens een gedragscode Flora- en faunawet. Dat biedt garantie voor het niet-verstoren van nest- en verblijfplaatsen van kwetsbare soorten zoals vleermuizen en (alle soorten) vogels.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan bestaande woonstraten. De parkeervakken zijn direct vanaf de Virmundtstraat te bereiken. Door de toename van het aantal woningen neemt de verkeersdruk licht toe, maar de omgeving kan dit zonder problemen aan.

Parkeren

De parkeernorm is nader uitgewerkt in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Voor woningen geldt een norm van 2,2 pp per woning. Daarvan dient tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien een seniorenwoning of starterswoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 75m² geldt een norm van 1,3 pp per woning. Daarvan dient tenminste 0,6pp/woning op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Dat betekent voor de projectlocatie:

10 wooneenheden x 1,3 = 13 parkeerplaatsen waarvan tenminste 6 op eigen terrein.

De reeds aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen meegeteld worden (maximaal 0,7pp/bestaande woning), mits die parkeerplaatsen toentertijd ook ten behoeve van de bestaande woningen zijn gerealiseerd én gehandhaafd worden in het nieuwe plan. Dat is hier het geval.

Er zijn 4 bestaande woningen, zodat hiervoor 2,8 bestaande parkeerplaatsen kunnen worden meegerekend. Dit leidt tot de volgende berekening van de parkeerbehoefte:

Parkeernorm nieuwe woningen	13 parkeerplaatsen
Minus parkeerbehoefte bestaand	2,8 parkeerplaatsen
<i>Totale parkeerbehoefte nieuwe woningen</i>	<i>11 parkeerplaatsen</i>

In totaal worden 11 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, alle op eigen terrein. Twee parkeerplaatsen zijn via de Wassenaarstraat te bereiken, de overige plaatsen via de Virmundtstraat. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis. De maatvoering van de parkeerplaatsen en uitrijruimte zal voldoen aan de gangbare normen (11 meter).

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

Binnen het plangebied dient per nieuw te realiseren wooneenheid 59 m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor onderliggende planontwikkeling binnen het plangebied 354 m² openbaar groen moet worden aangelegd. Dat gebeurt in dit geval door het aanbrengen van een groendak op het gebouw en groen aan de voorzijde en ter plekke van de entree. Dit is in de inrichtingsschets in bijlage 3 op hoofdlijnen uitgewerkt en zal verder in de detailuitwerking zijn beslag krijgen.

4.10 Openbare ruimte

De gemeente heeft enkele jaren geleden een complete herinrichting van de Virmundtstraat uitgevoerd. Aanpassingen in de openbare ruimte worden door en voor rekening van initiatiefnemer gerealiseerd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten komen voor rekening van woningcorporatie Goed Wonen. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage teneinde de gemeentelijke kosten te dekken. Daartoe is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin de benodigde afspraken zijn vastgelegd.

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

Op 17 december 2014 is het overlegbestemmingsplan aangeboden aan de gemeente voor het wettelijk vooroverleg en de ambtelijke toetsing.

6.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

Op 26 november is het plan aan omwonenden toegelicht. Het plan kon in algemene zin op instemming rekenen. Goed Wonen heeft toegezegd in de uitwerking aandacht te besteden aan de erfscheiding met de burens en de privacy.

Het plan is overlegd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties zien geen aanleiding voor opmerkingen.

6.3 Ontwerp

P.M.

6.4 Vaststelling

P.M.

Bijlagen bij de toelichting:

1. Beleid ten aanzien van water
2. Toets Flora en fauna d.d. november 2014 (Staro Natuur en Buitengebied)
3. Inrichtingsschets t.b.v. waterberging en groen d.d. maart 2015