

Ruimtelijke onderbouwing



Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Oudestraat 17-19 Gemert”

vastgesteld - juli 2018

INHOUDSOPGAVE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1. INLEIDING	p. 3
2. PLANBESCHRIJVING	p. 3
2.1 Locatie	
2.2 Gebiedsbeschrijving	
2.3 Planbeschrijving	
2.4 Geldend bestemmingsplan	
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	p.11
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
4. UITVOERINGSASPECTEN	p. 17
4.1 Bodem	
4.2 Geluid	
4.3 Luchtkwaliteit	
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	
4.5 Water	
4.6 Natuurwaarden	
4.7 Verkeer en Parkeren	
4.8 Geur	
4.9 Externe veiligheid	
4.10 Groen en Openbare Ruimte	
5. JURIDISCHE ASPECTEN	p. 28
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	p. 28
7. CONCLUSIE	P. 28
BIJLAGEN	

JULI 2018

1. INLEIDING

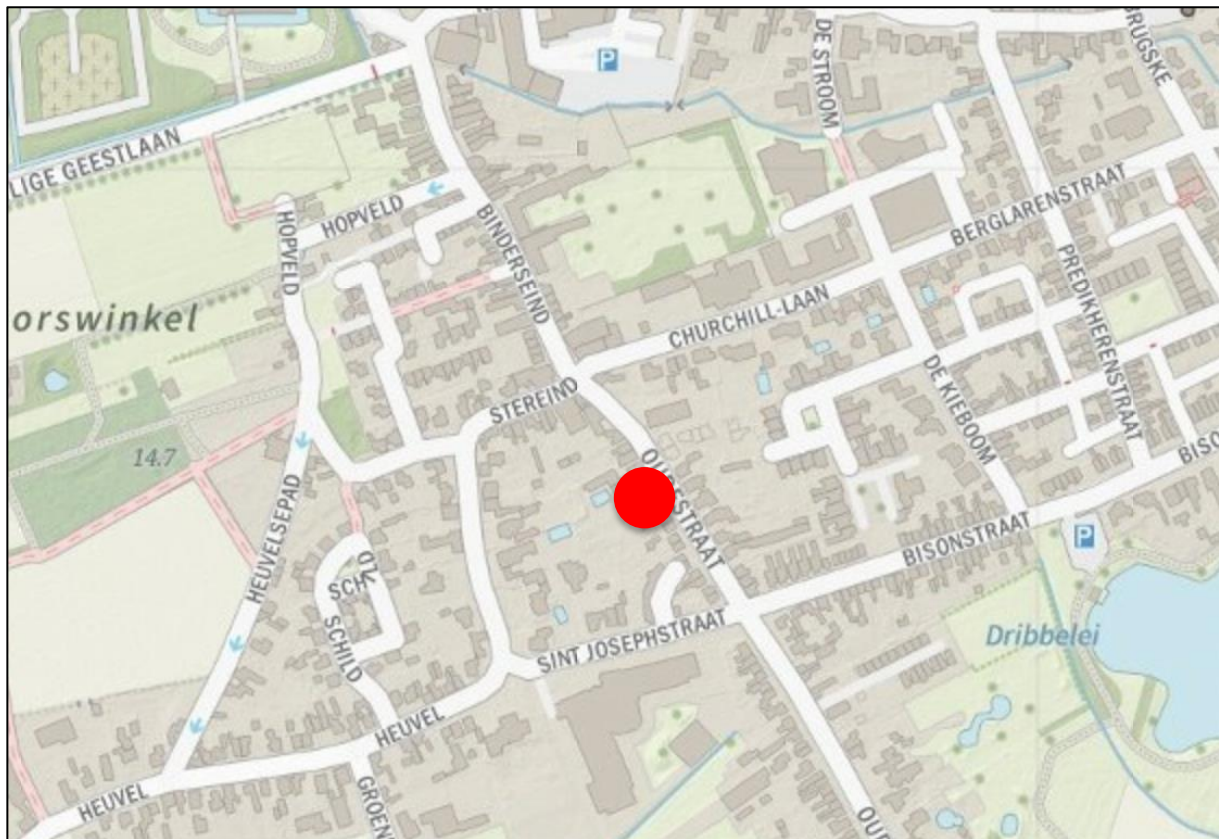
1.1 Aanleiding

De eigenaar van de bedrijfslocatie Oudestraat 17-19 in Gemert wil deze plek herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het project bestaat uit 4 woningen: 2 aan de voorzijde van het perceel en 2 in de tweede lijn. In deze notitie wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven voor het project, mede op basis van de voorwaarden die door de gemeente Gemert-Bakel zijn gesteld aan een deze herontwikkeling.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De locatie is gelegen aan de Oudestraat, een van de historische toegangsroutes van de kern Gemert. Het perceel ligt aan de westzijde van de Oudestraat. Op het perceel is nog een bedrijfsgebouw aanwezig met een verhard voorterrein. De voormalige bedrijfswoning stond vooraan de straat; deze is inmiddels gesloopt.



Figuur 1. De planlocatie

Op de volgende pagina een aantal foto's van de planlocatie.

Figuur 2. foto's planlocatie



2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische context

De Oudestraat is een onderdeel van de prehistorische route Bakel-Erp en loopt, op enige honderden meters afstand, zo'n beetje parallel aan de Peelrandbreuk. Tot 1895 was komende van De Mortel helemaal aan het einde van de Oudestraat de grote boerderij Keizersbosch pas het eerste huis van de bebouwde kom van Gemert. Gaandeweg is de bebouwing aan de Oudestraat in zuidelijke richting opgeschoven en inmiddels is sprake van een aaneengeschakeld lint van dorpsbebouwing.



Figuur 3. Topografische kaart uit 1925



Figuur 4. Historische foto van de Oudestraat (zuidelijk deel)

Hier een foto uit 1991/1992 van de renovatie van enkele woningen (oorspronkelijke bouw 1920-1930) door de woningbouwvereniging. Op de achtergrond (bij het Mobil bordje) is nog de voormalige bedrijfswoning van Oudestraat 17-19 te zien.



Figuur 5. Foto uit 1991/1992. Omkaderd de voormalige bedrijfswoning

Stedenbouwkundige structuur

De Oudestraat is een dorps lint met een hoge bebouwingsgraad. Met name aan de westzijde van de straat is sprake van relatief kleinschalige bebouwing, nagenoeg aaneengebouwd. Het betreft veelal woningen op smalle percelen met diepe achtertuinen, veelal gebouwd in de wederopbouwjaren na de Tweede Wereldoorlog. Aan de oostzijde van de weg zijn de kavels en de woningen groter en is de structuur ruimer opgezet. De bouwstijl is divers, evenals de kapvormen en kaprichting. In hoofdzaak telt de bebouwing een bouwlaag met (grote) kap.

De Oudestraat is een woonstraat, maar het uiterste noorden van de Oudestraat kent een meer gemengde functionele structuur. Dat blijkt uit de aanwezigheid van een autobedrijf, een horecapand (De Zwaan), het voormalige horecapand Keizersbosch en de planlocatie Oudestraat 17-19, waar voorheen een autobedrijf met benzinestation gevestigd was. Ook op dit moment wordt het perceel bedrijfsmatig gebruikt (meubelmakerij).



Figuur 6. Uit de kadastrale gegevens is de bebouwingsstructuur goed te herleiden.

Rooilijn

Op figuur 7 is het verloop van de rooilijn aan de westzijde van de Oudestraat weergegeven. Het plan voegt zich naar deze verspringende rooilijn. De nieuwe woningen liggen iets verder van de weg af dan de voormalige bedrijfswoning (stippellijn), om ruimte te geven aan een kleine voortuin. Tussen de bebouwing en de weg liggen buiten de voortuintjes nog een voetpad en parkeerstrook.



Figuur 7. Rooilijn bebouwing

Daar waar de stedenbouwkundige structuur het toelaat zijn in de loop der tijd in de aanloopstraten van Gemert, ook aan en rondom de Oudestraat, initiatieven gerealiseerd om de percelen met diepe achtertuinten op een andere wijze in te delen. Dat sluit ook aan op de wens van een groeiend deel van de inwoners om woningen op kleinere percelen te realiseren in verband met het tuinonderhoud. Zo zijn in de 'tweede lijn' ten opzichte van de weg op diverse plekken nieuwe woonplekken gecreëerd. De percelen kunnen daardoor efficiënter worden gebruikt en de woningen bieden een veilige en beschutte woonomgeving. Deze locatie behoort ook tot die plekken.

2.3 Planbeschrijving

Vanuit bovenstaande analyse, de historische context en de stedenbouwkundige structuur, is een plan uitgewerkt voor de locatie Oudestraat 17-19. Het bestaat uit 4 halfvrijstaande woningen. Direct aan de straat zijn twee woningen gelegen en daarlangs een inrit die leidt naar een hofje met parkeer ruimte en groen. Aan dit hofje zijn wederom 2 woningen gelegen, waarvan het hoofdgebouw op 3 meter uit de erfgrens ligt. De tuinen liggen alle aan de voor de zonbeleving gunstige westzijde.

Hierna een impressie van de toekomstige bebouwing in het plangebied.

9



Figuur 9. 3D-impresie van de planlocatie

De typologie van de woningen is geïnspireerd op de woningen die in de Oudestraat van oudsher aanwezig zijn: in structuur eenvoudige woningen met sterk verticale gevelelementen die goed gepositioneerd en ordelijk in de gevel geplaatst staan. De rijkheid is te zien in de opdeling van de glasvlakken, in de detaillering van het metselwerk en het gebruik van hardsteen als muurafdekking bij de kopgevels.

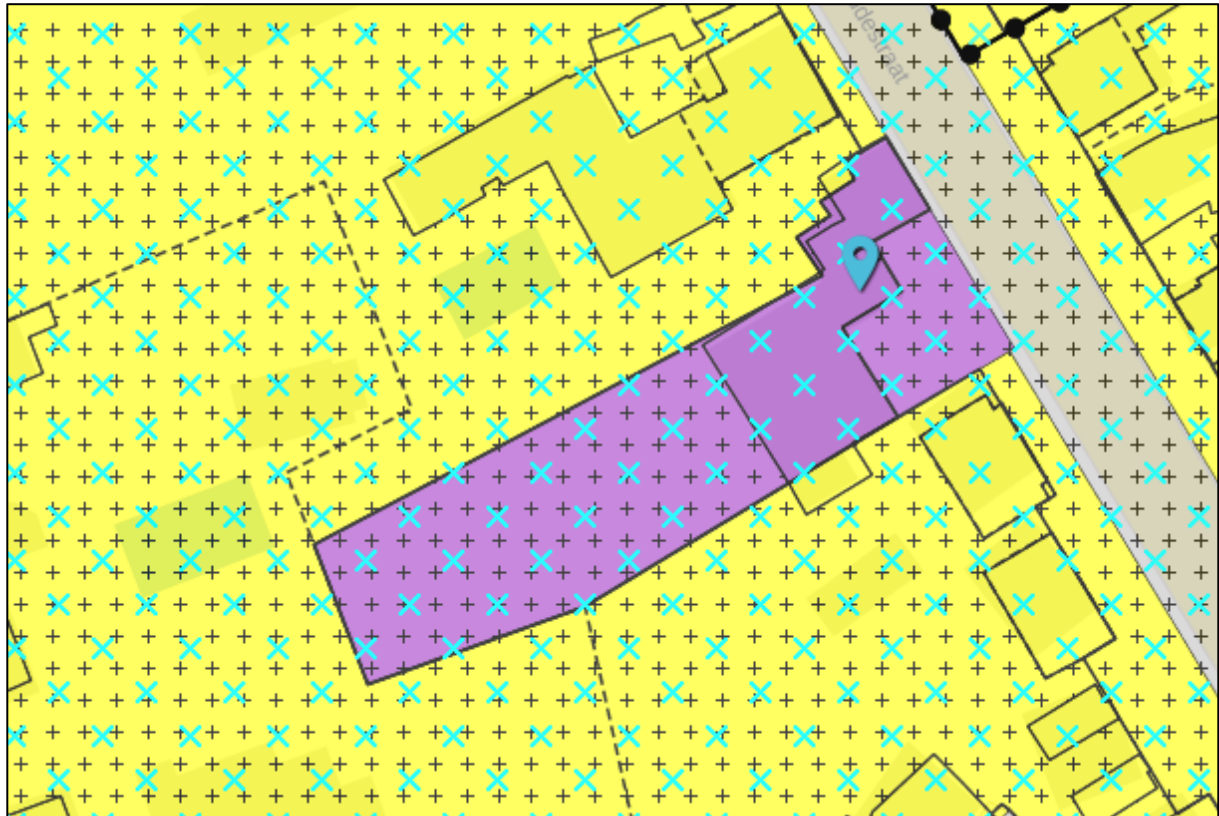


Figuur 10. De voorzijde van het plan en uitstraling van de woningen

Het plangebied kan op zichzelf staand functioneren. Toch biedt het ook mogelijkheden om een doorsteek te maken naar het naastgelegen perceel ten noorden waar een soortgelijke ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden. De hofstructuur kan dan nog verder versterkt worden. Een dergelijke ontwikkeling is nu niet gewenst door de betreffende grondeigenaar en daarom niet aan de orde.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als Bedrijf. Daarnaast ligt over het hele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Figuur 11. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar overzichtsuitspraak inzake de Ladder heeft vastgelegd dat een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Dat is hier het geval.

Overigens is in dit geval sprake van een herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten

of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Planspecifiek

Gemert valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (VR) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de VR 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

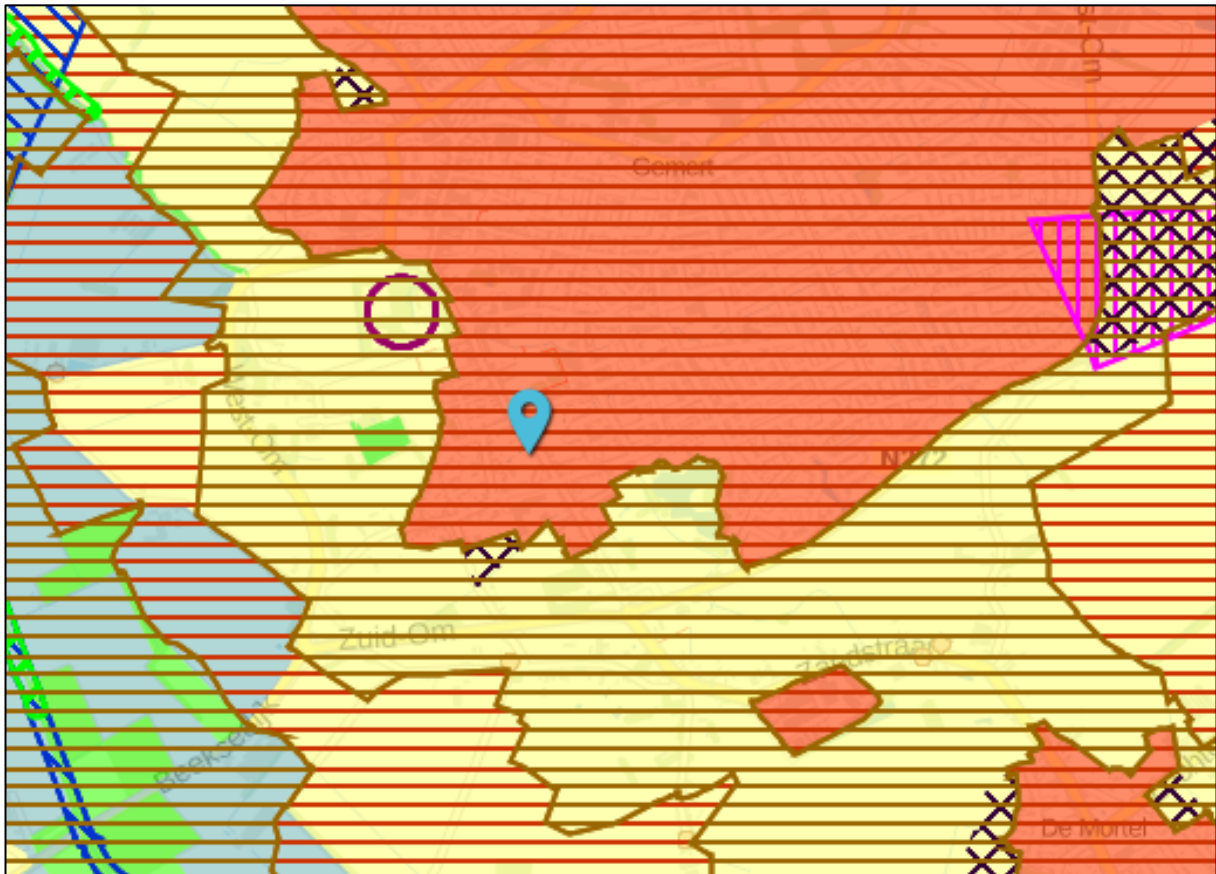
In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land.

Het plangebied is in de VR aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' (donker oranje kleur op onderstaande kaart). In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van Vr.



Figuur 12. Kaart bij Verordening Ruimte 2014

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een verouderd bedrijfsterrein, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen, met daaraan toegevoegd groen en parkeerplaatsen. Het bedrijfsgebouw wordt op dit moment verhuurd en het achterterrein ligt braak. In het recente verleden (en ook anno november 2017) is de Oudestraat op een aantal plekken een positieve transformatie ondergaan door herontwikkeling. De ruimtelijke uitstraling van de Oudestraat krijgt hiermee een verdere impuls.

Onderhavig plan is niet strijdig met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen

Het plan bestaat voor 100% uit huurwoningen. Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- Ouderen en zorgbehoevenden
- Starters
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenvolgers.

3. Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. Gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Planspecifiek

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. Er is voorzien in betaalbare woningen voor de doelgroepen starter en senior en het versterkt de leefbaarheid in de woonomgeving van de Oudestraat door het amoveren van een bedrijfslocatie.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009 en in de regio op 17 december van dat jaar, en daarna elk jaar geactualiseerd. 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 migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2017) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2017-2027 neer op de toevoeging van 1.200 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

In het plangebied zijn 4 woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale 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 (MRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2040. 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.

Regionale Agenda Wonen

Op 30 november 2016 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Regionale Agenda Wonen uitgebracht. Dit rapport beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven in de regio. Het verwachte beeld voor 2016-2026 laat zien dat in alle subregio's het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose behoorlijk groot blijft. In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2027 1.200 nieuwe woningen nodig.

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 verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones 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. UITVOERINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem en Grondwater

Aangetoond moet worden dat de bodem geen verontreinigingen bevat, die een belemmering kunnen vormen voor woningbouw.

In het verleden bevond zich op deze locatie een tankstation en bebouwing. In 1996 heeft bodemonderzoek plaatsgevonden naar verontreinigingen als gevolg van het tankstation. In 1997 zijn verontreinigingen met betrekking tot het tankstation gesaneerd. Deze gegevens zijn echter gedateerd.

Ter plaatse van de Oudestraat 17-19 te Gemert heeft Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlagen). Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.800 m² en is in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw en beëindiging van de voormalige bedrijfsdoeleinden is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van zink, minerale olie, PCB's en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en naftaleen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

Conclusie

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarin de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk wordt

gemaakt die gelegen zijn binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied ligt aan het gedeelte van de Oudestraat waar een snelheidsregime geldt van 30 km/uur, zodat geen akoestisch onderzoek vereist is

Industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

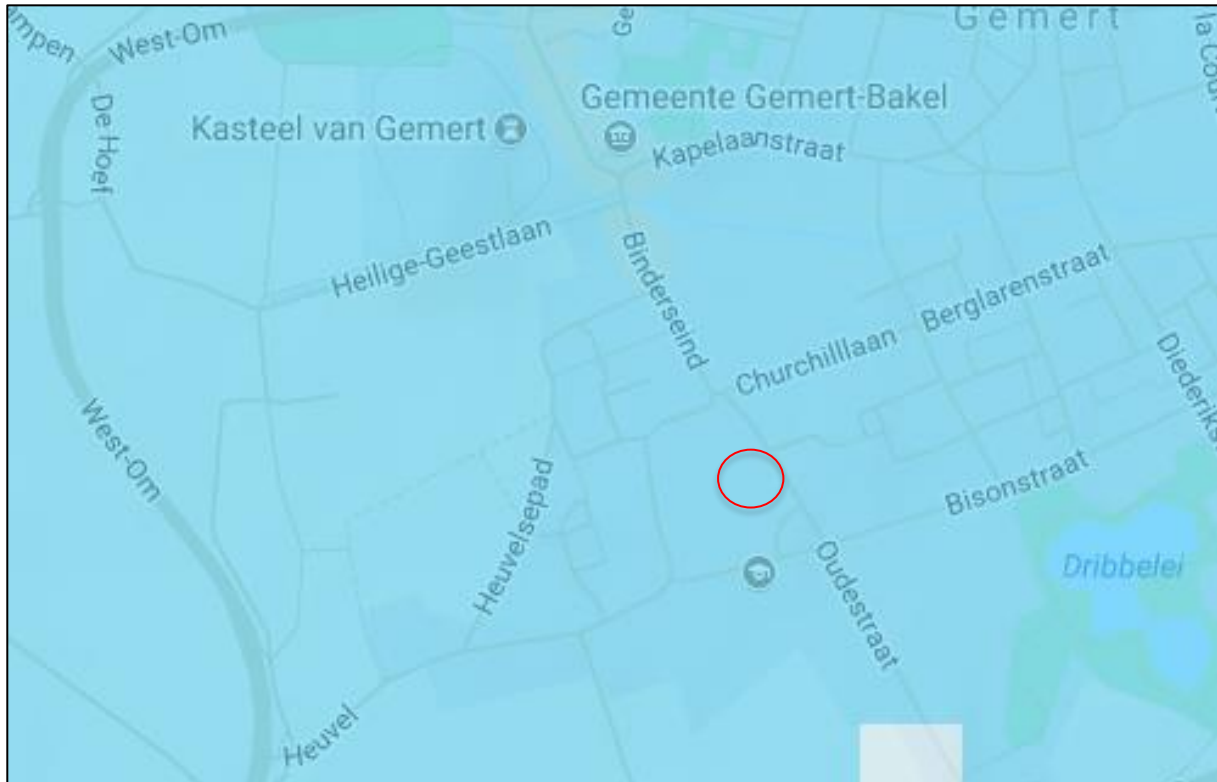
Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een 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 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% 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 3%-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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa max. 15 mg/m³ en is de concentratie NO₂ ter plaatse ook maximaal 20 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Figuur 13. Kaart Luchtmeetnet (Luchtkwaliteitsindex). De blauwe kleur staat voor kwalificatie 'Goed'

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat de planlocatie in een cultuurhistorisch hoog gewaardeerd gebied (bruine lijn) ligt, hetgeen ook kan worden afgeleid uit de omschrijving van de historische context in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing. Het blijkt ook uit de aanwezigheid van diverse gemeentelijke monumenten (donkerblauw) en beeldbepalende panden (lichtblauw) in de omgeving.

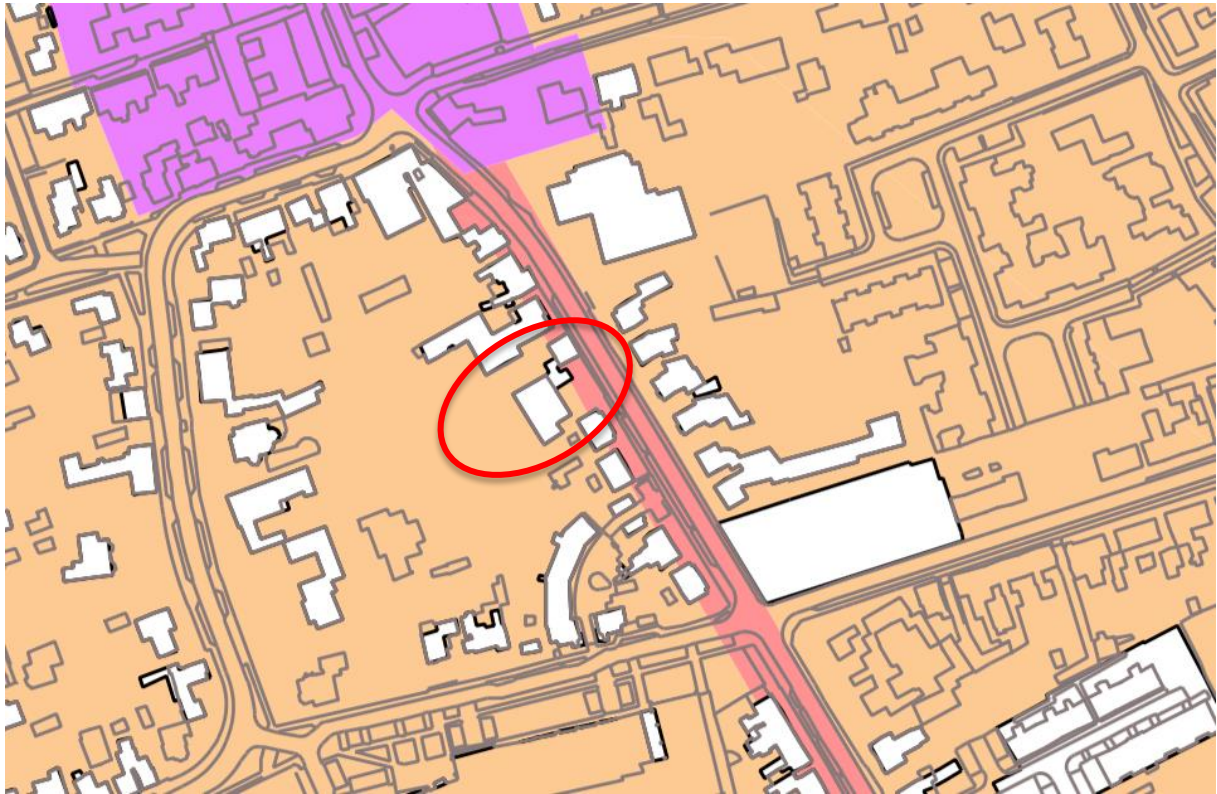


Figuur 14. Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving en draagt zelfs bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit doordat een verouderd bedrijfsterrein wordt geamoveerd, wat ook de cultuurhistorische beleving kan versterken.

Archeologie

Aangetoond moet worden dat er geen archeologisch waardevolle vondsten aanwezig of te verwachten zijn in de ondergrond. De Archeologiekaart geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het grondgebied van Gemert-Bakel.



Figuur 15. Archeologiekartaal

Uit de Archeologiekartaal blijkt dat -voor zover de grond nog niet verstoord is door de bouw van het bedrijf- de locatie is gelegen in twee categorieën. De oude prehistorische route is met een hoge archeologische verwachting gewaardeerd. Dit betekent een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Het overige gedeelte van het plangebied, behalve de bestaande oude bebouwing heeft een waarde 5, middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm.

Beleidsregel 6 uit het archeologiebeleid stelt dat

1. *Indien in één plangebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens). Slechts als de hoogste waarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het plangebied (<10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlaktegrens te handhaven die het grootste deel uitmaakt van het plangebied.*
2. *Indien geen onderzoek moet worden uitgevoerd omdat beneden de onderzoeksgrenzen (diepte- en/of oppervlakte-ondergrens) gebleven wordt, blijft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie van het bestemmingsplan onverminderd van kracht.*

De omvang van de hoge archeologische verwachting is beperkt. Het overgroot deel van het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting en bij deze verwachting geldt bovenstaande onderzoeksplicht. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 1409m², dus kleiner dan 2500 m². In het kader van het voorliggende verzoek tot wijziging van de bestemming voor het oprichten van vier nieuwe woningen is geen archeologisch (voor) onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming categorie 5 (middelhoge archeologische verwachting) en categorie 4 (hoge archeologische verwachting) blijven evenwel behouden en zijn op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 op dit punt zijn opgenomen in bijlage 3.

Situatie projectlocatie

Het regenwater dat op de daken van de woonhuizen en op het verharde oppervlakte valt wordt middels een rioolstelsel, bestaande uit IT buizen naar een ondergrondse infiltratievoorziening geleid. De IT buis wordt aangelegd in een koffer met een afmeting van 1m x 1m bestaande uit infiltratiezand.

De infiltratievoorziening wordt gemaakt van Q-Bic infiltratiekragen van Wavin; Q-Bic is een inspecteerbaar en reinigbaar systeem dat onder de parkeervakken wordt aangelegd. De totale dekking op deze kratten bedraagt 80cm.

Conform het gemeentelijk watertakenplan dient rekening worden gehouden met een waterbergingsnorm van 0,043 m waterberging per m² verhard oppervlak.

In totaal wordt 900m² van het gehele perceel bebouwd c.q. verhard.

- Benodigde buffer- /infiltratiecapaciteit 900m² x 43mm = 39m³
- Benodigd aantal Q-Bic kratten 95 stuks
- Afmeting infiltratiekoffer (hoogte 600mm): 3,6m x 19m

Door toepassing van een IT riool wordt de totale infiltratiecapaciteit nog extra verhoogd.

Vanuit de infiltratievoorziening wordt een overloop gerealiseerd die wordt aangesloten op het gemeentelijk riool in de Oudestraat (bestaande aansluiting perceel 17-19).

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Natuurwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouwd te worden dat binnen het plangebied geen beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn. Daartoe is door bureau Els & Linde op 29 mei 2018 een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd. De rapportage is aan de bijlagen toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Uit de resultaten van de quick scan Ecologie van 29 mei 2018 is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten worden verwacht. Voor de ruimtelijke plannen is geen afdoend onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Binnen de planlocatie dient rekening te worden gehouden met soorten die vallen onder het Zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. In de begroeiingen binnen c.q. langs de planlocatie zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli –van vogels te starten.



Figuur 17. Braakliggend achterterrein. Op de achtergrond de waardevolle, te behouden boom.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten vanaf de Oudestraat middels een inrit, die naar het parkeerhofje leidt. Tussen de perceelsgrens en de weg is nog een voetpad en een parkeerstrook gelegen, zodat een veilig in- en uitrijden van de planlocatie gewaarborgd is. De afstand van de hoek van de rooilijn tot de zijkant van de Oudestraat is 5,05 m (1,85 m voortuin, 1,3 m voetpad, 1,9 m parkeerhaven). In combinatie met de breedte van 4,70 m van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg wordt een veilige ontsluiting gewaarborgd (minimaal 4 meter). De auto's en fietsers komen vanuit de inrit recht de Oudestraat op.

De ontwikkeling heeft ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming geen extra verkeersaantrekkende werking. Het verkeer kan zonder problemen opgenomen worden op de Oudestraat.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017, vastgesteld op 1 juni 2017, van de gemeente biedt een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels, zoals in dit geval, moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied".

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk'.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen per gebiedsprofiel weergegeven.

Parkeernormen functie Wonen

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Toelichting:

Appartement klein: appartementen met een woonoppervlakte tot 150m²;

Appartement groot: appartementen met een woonoppervlakte vanaf 150m²;

Aanleunwoning, serviceflat: woning die aangepast is voor ouderen of personen met een Fysieke of psychische beperking. Bijvoorbeeld groepswonen, vervangend tehuis.

Figuur 18. Parkeernormen uit Nota Parkeernormen

Bij het berekenen van de parkeereis is salderen op basis van de voormalige functie (bedrijf) toegestaan. Initiatiefnemer kiest ervoor om de locatie te benaderen als ware het een nieuwbouw terrein, zodat voor de nieuwe bewoners altijd voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er is derhalve rekening gehouden met een norm van 2,2 per woning. Dit houdt in dat 9 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein (het plangebied). Er zijn 10 parkeerplaatsen opgenomen: 8 in het hofje en 2 aan de voorzijde.

Conclusie

Op dit punt is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te

worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³.



Figuur 19. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Conclusie

Ten aanzien van dit aspect is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

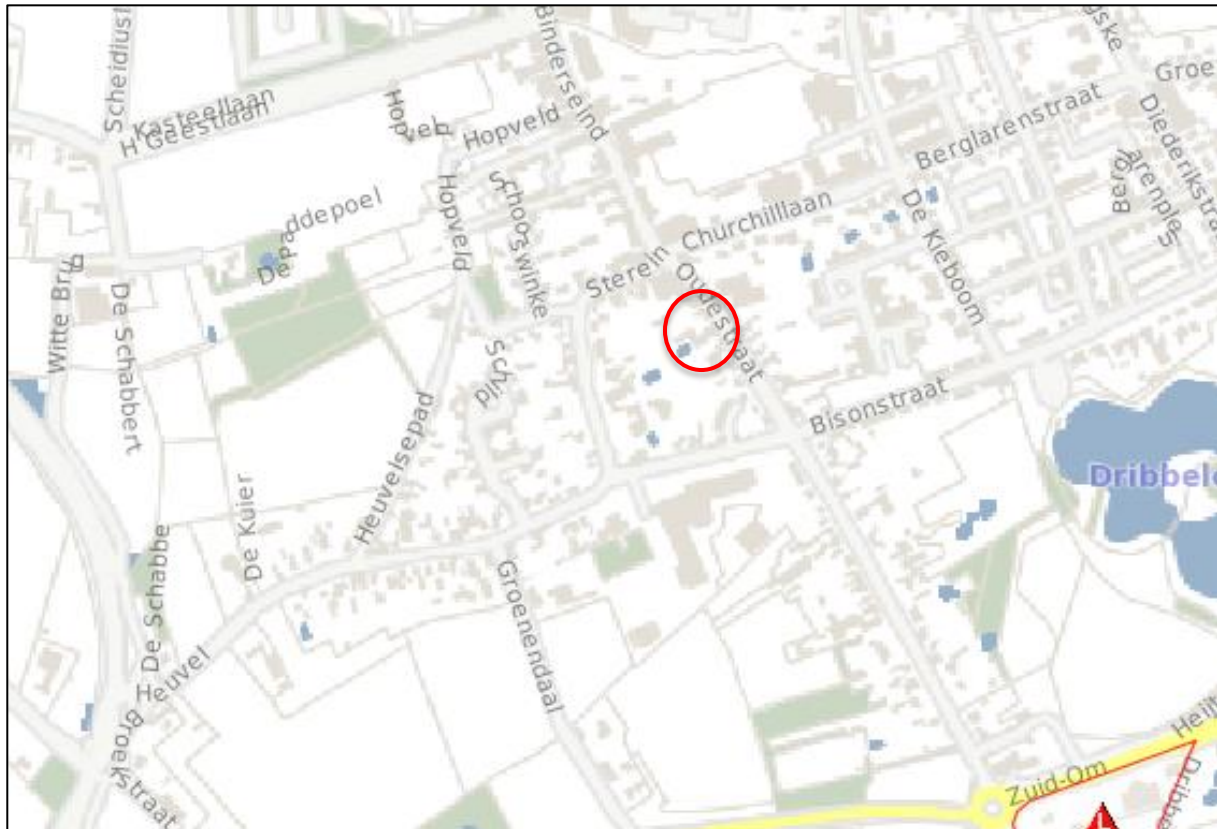
4.9 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht. Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied er risicobronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen is voor het plangebied niet aan de orde.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Zoals weergegeven op de risicokaart zijn er geen risicovolle objecten in de directe omgeving gelegen. Het plangebied is ruim buiten de afstanden van het tankstation aan de Zuid-Om gelegen.



Figuur 20. Uitsnede risicokaart

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Groen en openbare ruimte

De inrichting van het gebied en het riolerings- en infiltratieplan wordt ontworpen in samenwerking met de gemeente Gemert-Bakel aan de hand van Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte Gemert-Bakel (HOOR). De bestrating bestaat uit gebakken rode klinkers in elleboogverband. De parkeervakken worden in keperverband aangelegd met een subtiële markering van beton- of natuursteen (zie figuur 21).



Figuur 21. Voorbeeld straatwerk

In het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte is een algemene groennorm voor de gemeente Gemert-Bakel opgenomen van 75 m² openbaar groen per nieuw te bouwen woning. Dat betekent dat voor 3 nieuwe woningen (de voormalige bedrijfswoning wordt als bestaand beschouwd) 225 m² aan openbaar beleefbaar groen in het plan moet worden opgenomen.

Groen krijgt op diverse manieren een invulling in dit plan:

- Alle woningen, ook die aan de voorzijde, krijgen een klein voortuintje. Dit wordt niet meegerekend als openbaar beleefbaar groen maar zorgt wel voor een groene uitstraling van het plan;
- Aan de zuidzijde van de locatie wordt een haag geplaatst ter begeleiding van de inrit en het hofje;
- In het hofje worden parkeerkoffers afgewisseld met groenkoffers voor kwalitatief groen. Hierbij wordt hoogwaardig plantmateriaal ingezet.
- De groene achtertuinen van de voorste woningen dragen bij aan de belevingswaarde van het hofje; de tuinen worden omzoomd met hagen. Dit geldt ook voor de voortuinen.
- De markante boom op de achterzijde van het perceel blijft behouden en draagt bij aan het straatbeeld in het hofje. Om deze bestaande boom toekomstbestendig te kunnen behouden wordt deze ter plaatse van de kroonprojectie vrij gehouden van verharding, ophoging of afgraving. Dit is in de planregels verankerd. Tijdens de bouw wordt deze zone afgezet met een hekwerk.
- De bijgebouwen aan de woningen worden uitgevoerd met groene daken.

Op het inrichtingsplan (bijlage 1) zijn de groene elementen verder uitgewerkt, hetgeen neerkomt op:

- 107 m² openbaar beleefbaar groen
- 50 m² voor het behouden van de waardevolle boom (kroon op eigen terrein)
- 82 m² begroeide daken (sedum, kruiden, mos en/of gras)

De oppervlakte is 239 m² aan groenelementen. Daarmee wordt voldaan aan de norm.

De kwaliteitsverbetering is met bovenstaande inrichtingsmaatregelen onmiskenbaar aanwezig. Daarbij moet ook in ogenschouw genomen worden dat de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het verharde voorterrein met hekwerk ook wordt verwijderd. Dit betekent een aanmerkelijke verbetering van het straatbeeld.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of bedrijven in de omgeving hinder kunnen geven die een goed woon- en leefklimaat in de weg staat of dat de nieuwe woonbebouwing ontwikkelingsmogelijkheden belemmert. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige milieuhinder veroorzaken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel, voorjaar 2018. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Er zijn twee bestemmingen:

- De bestemming Wonen regelt waar de woningen gerealiseerd mogen worden;
- De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied regelt de situering van de verkeersruimte en de parkeerplaatsen. Binnen deze bestemming zijn ook de groenvoorzieningen opgenomen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het overleg met de naaste omgeving zijn geen bezwaren bekend ten opzichte van deze ontwikkeling. De eigenaar van de noordelijk gelegen gronden heeft aangegeven dat een doorsteek naar zijn terrein op dit moment ongewenst is. Het plan levert ook een verbetering op voor het won- en leefklimaat, omdat een bedrijfsbestemming wordt geamoveerd en de uitstraling van de straat verbetert.

In het kader van de spelregels van de gemeente voor het voeren van een zorgvuldige dialoog is verzocht aan de direct aanwonenden om (middels een formulier) aan te geven dat zij in kennis zijn gesteld van het plan.

7. CONCLUSIE

Herontwikkeling van de locatie Oudestraat 17-19 levert een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering op voor de woonomgeving. Er wordt een bedrijfsperceel, dat niet langer gewenst en passend is op deze locatie, herbestemd voor een meer geschikte functie, zijnde woningbouw. Het initiatief past in de stedenbouwkundige structuur en binnen de historische context. Het plan voldoet aan de normen voor parkeren en water en biedt voldoende toevoeging aan kwalitatief groen. Herontwikkeling van dit stukje Gemert op de voorgestelde wijze is stedenbouwkundig verantwoord en biedt meerwaarde voor het dorp. Een toets op de uitvoeringsaspecten levert op dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden en dat er geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan
2. Regionale Agenda Wonen 2016, RRO, 30 november 2016
3. Beleid inzake water
4. Verkennend bodemonderzoek, Terra Milieu, d.d. 20-12-2017
5. Quick scan natuurwaarden, Els & Linde BV, 31 mei 2018



Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving **PROJECTAANDRIJVING**
Casper Kalb