

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Nieuwe Uitleg 26-32"



initiatiefnemer: Goed Wonen

ontwerp - augustus 2018

INHOUDSOPGAVE

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.8
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
4. UITVOERINGSASPECTEN	p. 15
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	
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	
4.12 Molenbiotoop	
5. JURIDISCHE ASPECTEN	p. 24
6. UITVOERBAARHEID	p. 24
BIJLAGEN	

Augustus 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

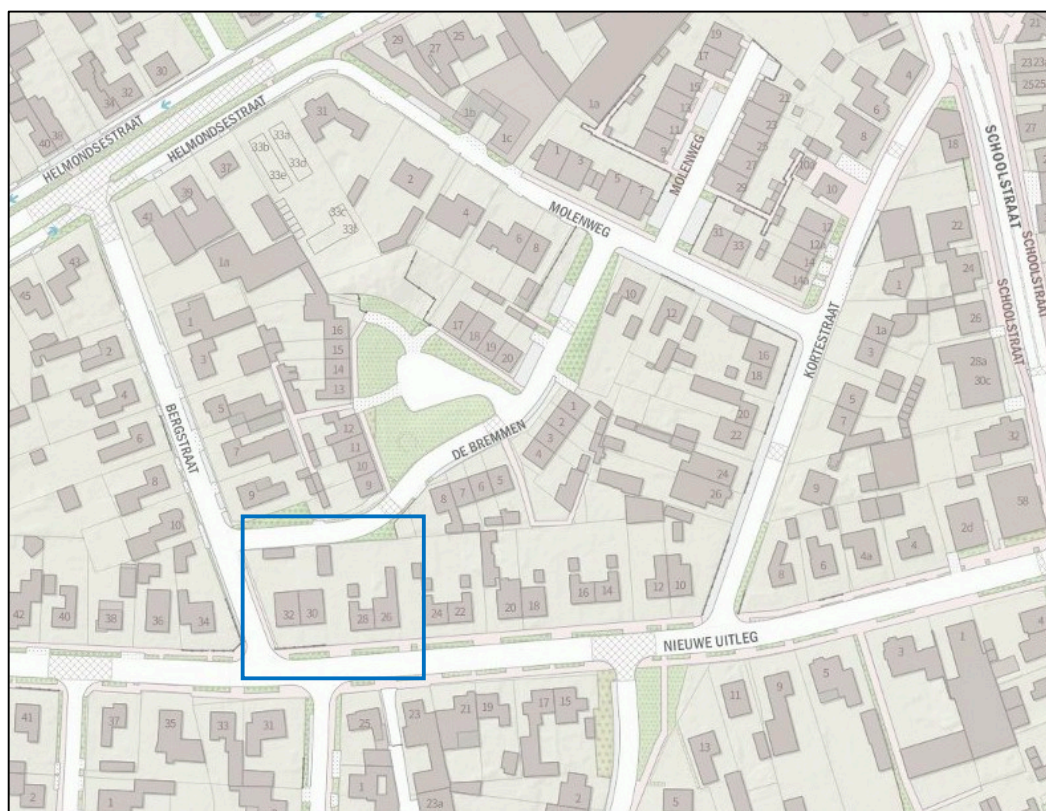
Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed Wonen kijkt daarom continu naar mogelijkheden voor aanpassingen in de woningvoorraad.

Dit wordt onder andere verkregen door herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Goed Wonen heeft het initiatief genomen om 4 woningen aan de Nieuwe Uitleg in Bakel te slopen en te vervangen door (maximaal) 7 nieuwe woningen, die beter aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en de duurzaamheidsprincipes.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De herstructureringslocatie is gelegen aan de Nieuwe Uitleg in Bakel, ten zuidwesten van het Bakelse centrum.

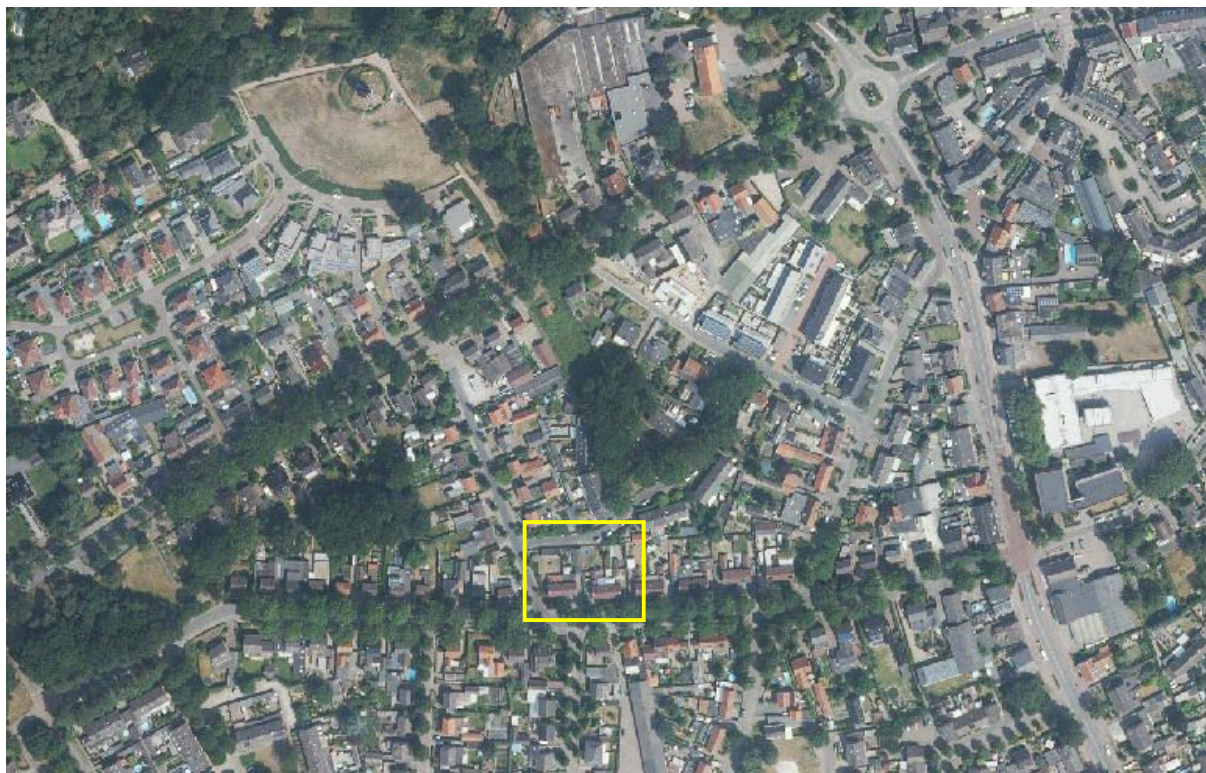


Afbeelding 1. Planlocatie

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze sectie T, nummer 1602. De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 2.295 m². De gronden zijn in eigendom van Goed Wonen

2.2 Gebiedsbeschrijving

De naam van de straat Nieuwe Uitleg geeft al aan dat deze omgeving een van de eerste nieuwe uitleggebieden was voor de kern van Bakel, begin van de jaren zestig van de vorige eeuw.



Afbeelding 2. Luchtfoto

De Nieuwe Uitleg is een kenmerkende structuur voor Bakel, samen met de Molenakkers in het verlengde vormde het een alternatieve route tussen Milheeze en Helmond. Op de historische kaarten van begin jaren zestig van de vorige eeuw is de weg ook als belangrijke verkeersontsluitingsweg aangeduid; de weg heeft geleidelijk de functie van woonstraat gekregen.



Afbeelding 3. Historische kaarten 1900 en 1965

Langs de Nieuwe Uitleg staan voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers op relatief ruime kavels. De locatie valt binnen de Nieuwe Uitleg op door de verspringende rooilijn van de 3 meest

oostelijke bouwblokken en de ligging op de hoek van de Nieuwe Uitleg, de Bergstraat en de Bremmen. Door deze ingeklemde ligging is er een deel van de locatie wat momenteel met de achterkant aan de Bremmen grenst.



Afbeelding 4. Bebouwingsstructuur rondom de planlocatie

Infrastructuur en parkeren

De Nieuwe Uitleg is één van de doorgaande wegen van Bakel en vormde lange tijd de zuidelijke grens van het dorp. De meeste woningen hebben een oprit met ruimte voor 1 auto. Soms wordt er op de weg geparkeerd. Via de Kortestraat ligt het centrum van Bakel op loopafstand.

Groen

De kern Bakel heeft door haar ligging in een bosrijk gebied, in combinatie met de ruime opzet van een groot deel van de kern, een groene uitstraling. De Nieuwe Uitleg heeft een mooi groen profiel met een volwassen laanbeplanting.



Afbeelding 5. De Nieuwe Uitleg

Hierna foto's van de huidige situatie.



Afbeelding 6. Foto's huidige situatie: voorzijde en achterzijde

2.3 Planbeschrijving

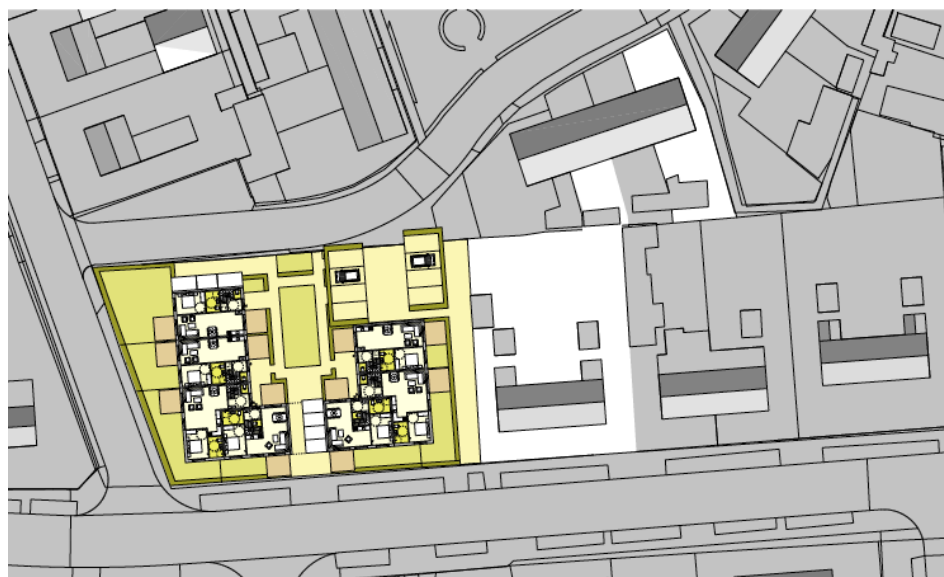
Goed Wonen investeert uit oogpunt van behoefte en duurzaamheid van de woningvoorraad in de nieuwbouw van woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Dat is ook in dit plan het geval. De Loods Architecten heeft hierbij een stedenbouwkundige opzet gemaakt waarbij de twee tweekappers wordt vervangen door een hof van (maximaal) 7 seniorenwoningen met een alzijdige oriëntatie. De

woningen hebben een begane grond oppervlakte van circa 75 m² bvo waardoor er ruimte is voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Het parkeren is opgelost in een centraal gelegen parkeervoorziening aan de zijde van de Bremmen. De entrees van de woningen liggen alle aan een groen hofje, dat georiënteerd is op de Bremmen. Zowel aan deze zijde als aan de zijde van de Nieuwe Uitleg en Bergstraat zijn terrassen gelegen, zodat de bewoners kunnen kiezen voor meer beschutting of meer verbondenheid met de woonomgeving. Onderstaand het voorlopig stedenbouwkundig model, dat op onderdelen mogelijk nog wijzigt. In eerste instantie wordt een deel van het model tot ontwikkeling gebracht (blauw omlijnd). Dit deel is ook op de verbeelding en in onderhavige onderbouwing uitgewerkt.



Afbeelding 7. Voorlopig stedenbouwkundig model

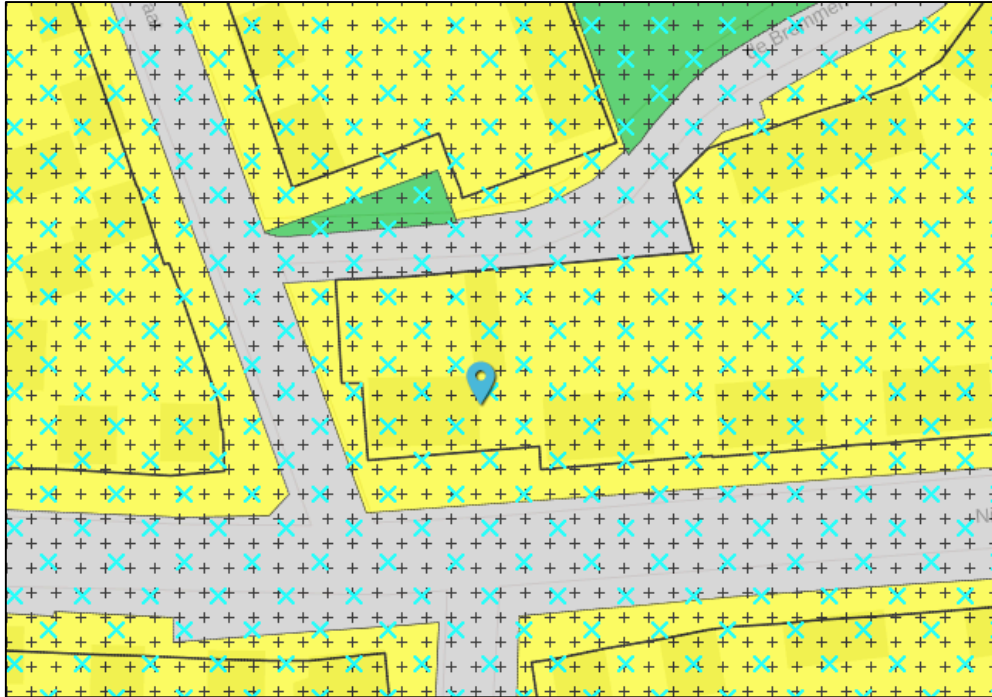


Afbeelding 8. Eerste fase

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is “Bakel, Milheeze en De Rips” uit 2014. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Wonen”. Daarnaast ligt over het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de ‘vrijwaringszone molenbiotoop 2’.

Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Afbeelding 9. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'

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 rijkswaarswegen. 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.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

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 ontwikkeling volgens vaste jurisprudentie niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder (niet meer dan 11 woningen). Afgezien daarvan is het plan wel in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen. De planlocatie is ook bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen. Een verouderd woningbestand wordt in overeenstemming gebracht met de eisen van deze tijd. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve positief.

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 hoofdkoers 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 ontwerpogave 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.

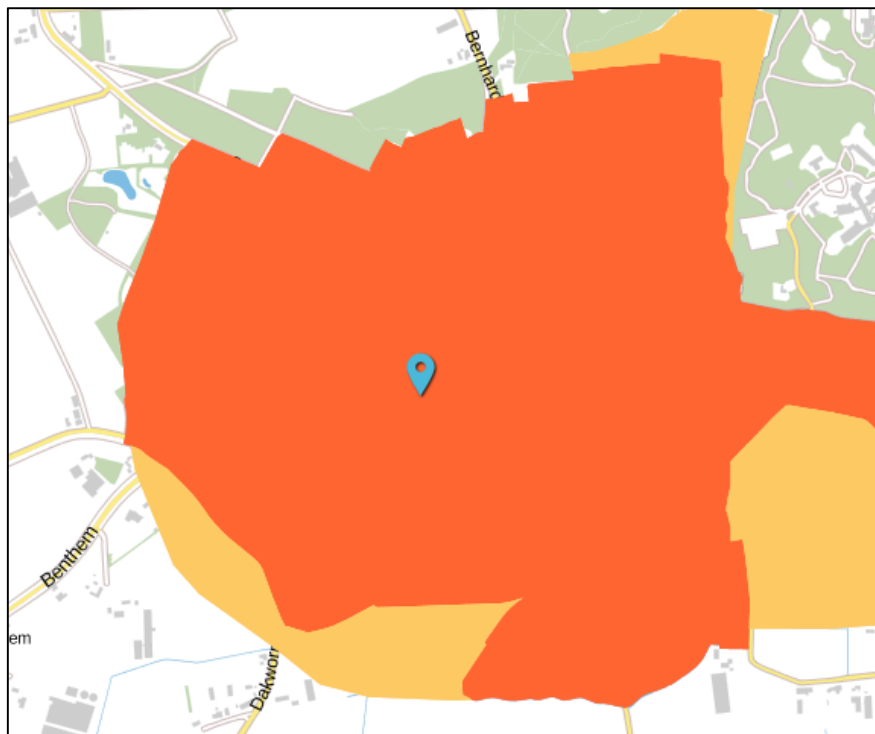
In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand 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. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

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.



Afbeelding 10. Kaart bij Verordening Ruimte 2014

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project voegt kwaliteit toe aan de woonomgeving in de vorm van een hof met alzijdige oriëntatie. Met name aan de achterzijde van de huidige woningen, de zijde van de Bremmen, verbetert het straatbeeld, dat nu gekenmerkt wordt door achterkantsituaties met schuttingen, aanzienlijk. Omdat verouderde woningen met grote achtertuinen vervangen worden door meer nieuwe seniorenwoningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee het plan een toonbeeld is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2010

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 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
- Woonwagengewoners.

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 een brede doelgroep, maar met name de starter en senior. Het plan is een uiting van een goede samenwerking tussen de partners Goed Wonen en gemeente Gemert-Bakel. Ook is het plan in samenspraak met omwonenden en toekomstig bewoners tot stand gekomen. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

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 (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2015-2023 neer op de toevoeging van 1.230 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 (maximaal) 7 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 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.

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 woningbehoeftenprognose behoorlijk groot blijft.

In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2026 1.215 nieuwe woningen nodig, door sloop van 210 woningen bedraagt de totale benodigde capaciteit 1.425 woningen. Daarvan zijn nu 795 woningen in plannen verdisconteerd (waaronder onderhavig plan), waarvan bij plannen voor 315 woningen sprake is van harde capaciteit.

In het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. Voor de Peelgemeenten moet gemiddeld 35% van de woningen worden toegevoegd in de sociale sector. Zowel De Kempen en De Peel hebben het percentage in 2014 gehaald. In Gemert-Bakel is 40% van de toegevoegde woningen sociale woningbouw.

De combinatie wonen, welzijn en zorg krijgt extra aandacht in de Regionale Agenda Wonen. De opgave bij de vraag naar wonen met zorg is groot en vraagt veel veranderingen van alle partijen. De richting van de veranderingen is duidelijk. Alle partijen zijn op dit moment bezig om de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen. Nieuwe samenwerking tussen partijen wordt gezocht (op meerdere niveaus), maar de samenwerking moet nog worden versterkt.

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 dichtbij 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 wachtlijst voor woningzoekenden zo kort mogelijk te laten zijn. Daarom bouwt Goed Wonen tussen 2015 en 2020 158 woningen en tussen 2020 en 2030 74 woningen (huidige woningbouwprogramma). Het betreft hier sociale woningen. Onderhavig plan maakt deel uit van deze opgave.

Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van rijk, provincie en gemeente.

4. UITVOERINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem en Grondwater

Bureau Archimil heeft in april 2018 onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de zwak kolenhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) (zeer) licht verontreinigd is met lood. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterend terrein is licht verontreinigd met zink en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het grondwater worden aangenomen en dient voor de bovengrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies hoeven op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK's in de bovengrond en met barium in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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 binnen de zone van de Schoolstraat/Auerschootseweg (50 km/uur), zodat inzichtelijk moet worden gemaakt wat de geluidbelasting is op de nieuwe woningen vanuit de wegen.

Voor woningen binnen een zone is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB. Het bevoegd gezag kan een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB en voor woningen in stedelijk gebied 58 dB niet te boven mag gaan.

Er is een akoestische berekening doorgevoerd in het programma GeoMilieu (versie 4.30). De invoergegevens en resultaten zijn in de bijlagen opgenomen. De invoergegevens zijn overgenomen van de Verkeersmilieukaart Gemert-Bakel.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting op de toetspunten ter plaatse van de toekomstige woningen 52,9 dB(A) bedraagt. Ingevolge artikel 110 van de Wet geluidhinder mag een aftrek van 5 dB(A) worden toegepast omdat voertuigen door voortschrijdende technieken steeds minder geluid produceren. Daarmee voldoet het plan aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting.

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

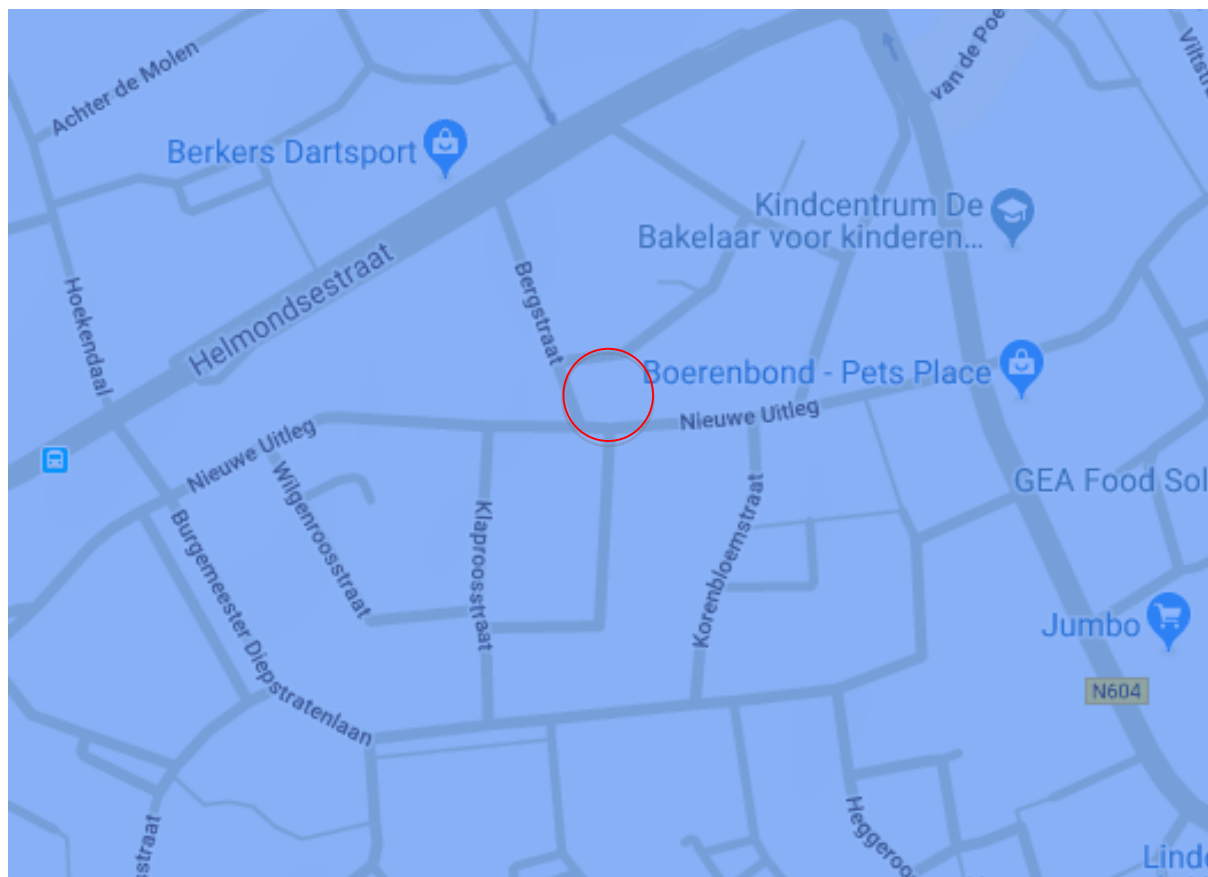
Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een 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 gezien 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. 20 mg/m³ en is de concentratie NO₂ ter plaatse maximaal 15 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.



Afbeelding 11. Kaart Luchtmeetnet (PM10)

Conclusie

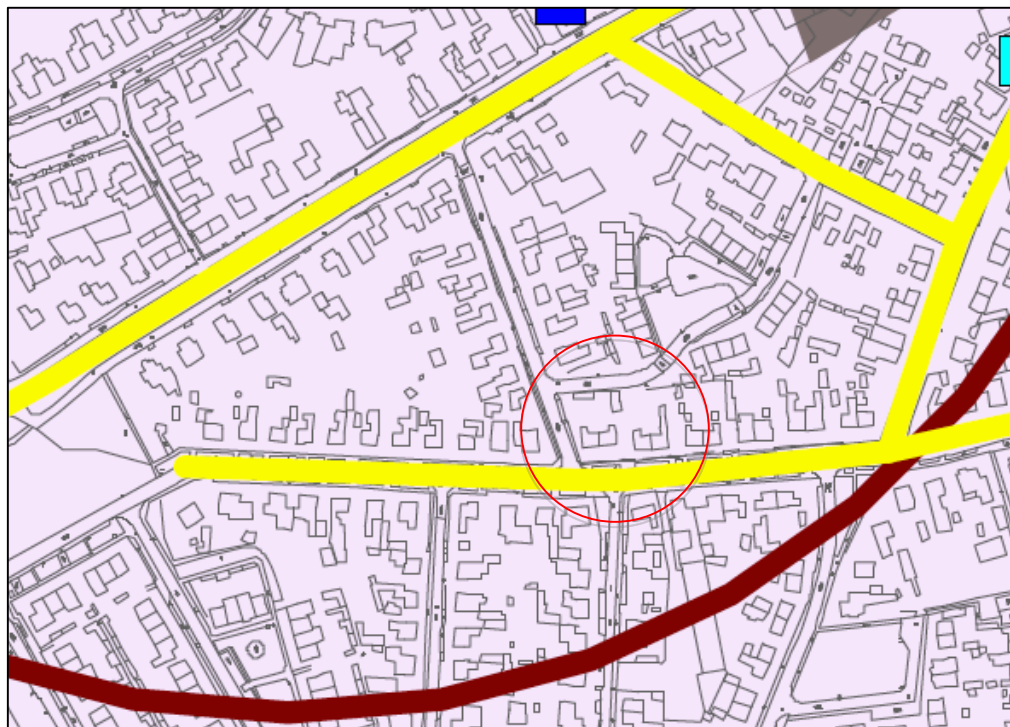
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 de 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.

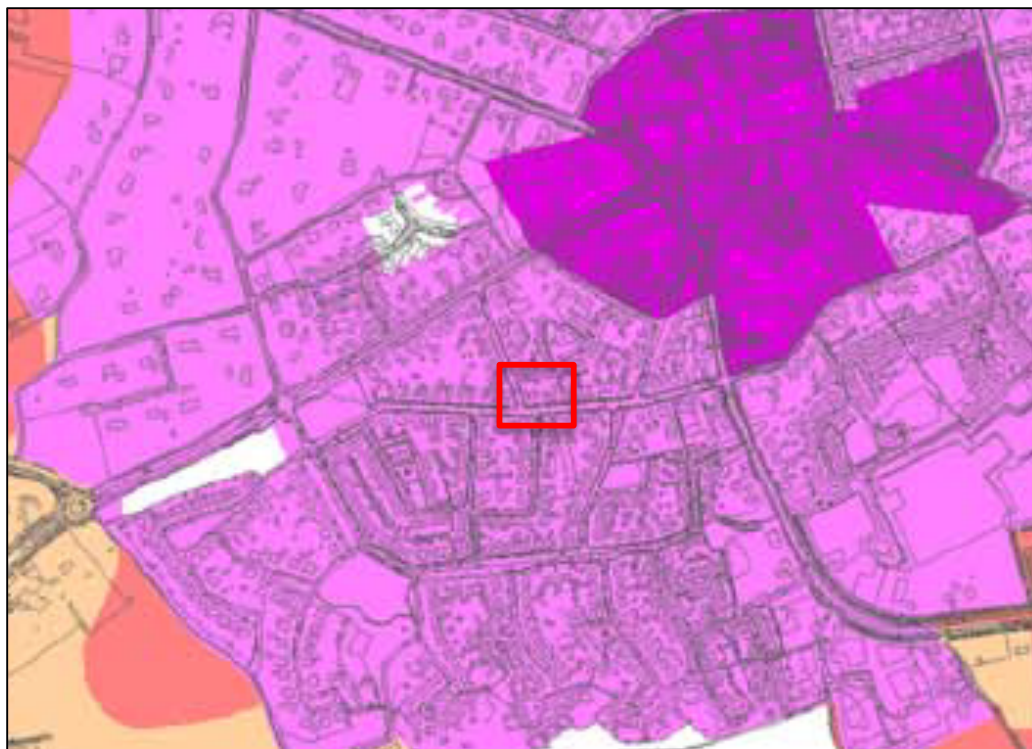
Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart (en de historische topografische kaarten) blijkt dat de Nieuwe Uitleg wordt gekwalificeerd als een historisch-geografisch waardevolle infrastructuur, middelhoog gewaardeerd. Tevens is op de kaart de molenbiotop van de Willibrordusmolen aangegeven. Er zijn geen beeldbepalende panden in de directe omgeving van het plangebied. Het plan tast de cultuurhistorische waarden niet aan.



Afbeelding 12. Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Gelet op de bodemverstorende ingrepen en de grootte van het plangebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Geadviseerd is om eerst een verkennend booronderzoek uit te laten voeren. Afhankelijk van de resultaten kan verder archeologisch onderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, een archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk zijn.



Afbeelding 13. Archeologiekaart Gemert-Bakel

Het onderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten, voor drie ontwikkellocaties van Goed Wonen tegelijkertijd (zie bijlage).

Op basis van het bureauonderzoek werden in het plangebied mogelijk resten en vondsten verwacht uit de periode van de Vroege tot en met Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Ook het aantreffen van resten uit de late prehistorie (Bron- en IJzertijd) en de Romeinse tijd mag echter niet worden uitgesloten. Archeologische indicatoren die wijzen op bewoning in deze tijd zullen voornamelijk bestaan uit scherven aardewerk, houtskool, mogelijk verbrande leem en voorwerpen van metaal en glas. Grondsporen uit deze perioden kunnen bestaan uit haarden, kuilen, paalgaten, (delen van) huisplattegronden en/of andere structuren, greppels en waterputten.

Het verkennend booronderzoek wijst uit dat in het plangebied zich (mogelijk) stuifzand op dekzand bevindt. In het plangebied is de top van het dekzand echter geërodeerd en er bevinden zich geen restanten van bodemvorming in de top van het dekzand. Ook de bovengrond is verstoord.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied Nieuwe Uitleg vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

De Dubbelbestemming Archeologie wordt verwijderd van de verbeelding.

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 de bijlagen.

Situatie projectlocatie Nieuwe Uitleg

Op basis van het beleid is de wateropgave als volgt.

Het totale verhard oppervlak bedraagt circa 865 m² (terreinverharding en dakvlakken).

Er zijn geen aanwijzingen dat de infiltratiewaarde van de ondergrond in deze omgeving problematisch is ten opzichte van de mogelijkheid tot waterberging. In april 2018 heeft Archimil een onderzoek gedaan naar de infiltratiewaarde van de ondergrond (zie bijlage). De infiltratiewaarde (k-waarde) is vastgesteld op 4,78 m/dag. In de Leidraad Riolering, C2200 Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen, is gesteld dat goed infiltreren mogelijk is wanneer de k-waarde van de bodem in het gebied minimaal 1 m/dag bedraagt.

De digitale watertoets is doorlopen (zie bijlagen). Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Bij een totaal verhard oppervlak incl. daken van 865 m² x factor 0,043 m³ dient

37,2 m³ hemelwater ineens geborgen te kunnen worden. Als we uitgaan van 0,5 meter maximale diepte voor de infiltratievoorziening, dan is een voorziening van 75 m² nodig (grindkoffer/kratten). Die ruimte is onder het groene hofje en onder de parkeerplaatsen in voldoende mate aanwezig om het hemelwater te bergen, waarna het kan infiltreren in de bodem.

Conclusie

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

4.6 Natuurwaarden

In april 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlage 8). De conclusie is de volgende.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied dat de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten.

De algemene amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker gebruiken het plangebied mogelijk als landhabitat. Als gevolg van de voorgenomen plannen kunnen exemplaren van deze soorten worden verstoord en verdwijnt mogelijk leefgebied. Voor de amfibiesoorten kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker geldt in provincie Noord-Brabant, in het kader van ruimtelijke ontwikkeling, een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht gelden. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor aanwezige dieren, niet mogen worden uitgevoerd.

Voor de Alpenwatersalamander geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Door graafwerkzaamheden op locaties waar tabel-2 soorten amfibieën voorkomen vindt buiten de overwinteringsperiode van deze soorten uit te voeren, wordt voorkomen dat de werkzaamheden een effect hebben op Alpenwatersalamander.

Het plangebied is voor de algemene soorten egel en algemene (spits)muisensoorten (alle §3.3 Wnb) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor deze soorten van §3.3 Wnb geldt in het kader ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen uit te voeren voor deze zoogdiersoorten. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor aanwezige dieren, niet mogen worden uitgevoerd.

De tuinen aan de achterzijde van de woningen aan de Nieuwe uitleg zijn geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van foerageer- en/of broedgebied. Indien vogels aan het broeden zijn, kan het verwijderen van bomen en beplanting niet plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Huismus en gierzwaluw zijn vogels met jaarrond beschermde nesten die in de omgeving voorkomen. Voor deze soorten kunnen de daken van de woningen aan de Nieuwe uitleg mogelijk dienen als voortplantingshabitat. Het is daarom noodzakelijk om gedurende de broedperiode onderzoek te doen naar nestplekken van deze soorten. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de bepalingen van het Kennisdocument van beide soorten en de inventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus. Voor de gierzwaluw moet onderzoek worden uitgevoerd gedurende drie onderzoeksronden in de periode juni tot en met half juli en voor de huismus gedurende twee onderzoeksronden in de periode 1 april tot 20 juni. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing nodig is en welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

De woningen aan de Nieuwe uitleg zijn geschikt bevonden als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen en daarom dient er vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de periode mei t/m september. Het onderzoek naar huismus en gierzwaluwen valt gedeeltelijk te combineren met het onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek is in gang gezet.

Conclusie

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

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De planlocatie wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Bremmen, die toegang geeft tot een parkeerterrein. In de toekomst, als ook het naastgelegen perceel tot ontwikkeling wordt gebracht, zal de ontsluiting mogelijk worden verlegd naar de Nieuwe Uitleg. Dit behoeft nog nadere uitwerking. De groenstrook die de weg De Bremmen scheidt van de planlocatie dient in de uitwerking meegenomen te worden. Er worden 3 woningen aan het gebied toegevoegd. Er is geen reden om aan te nemen dat de wijk en de omliggende wegen de extra verkeersbewegingen als gevolg van die toename niet kunnen dragen.

Parkeren

In juni 2017 is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel vastgesteld. 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".

Alle parkeerplaatsen ten behoeve van het plangebied worden op eigen terrein gerealiseerd, in de parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied.

In de Nota zijn parkeernormen opgenomen voor nieuwe functies. Voor sociale huurwoningen in de categorie 'rest bebouwde kom Gemert en Bakel' wordt een parkeernorm aangehouden van 1,6 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm is van toepassing op de nieuwe woningen, in dit geval zijn dat er 3. De parkeerbehoefte voor de bestaande woningen wordt geacht in de huidige parkeersituatie in de omgeving verdisconteerd te zijn. Als gevolg van de sloop van de woningen verdwijnen 4 inritten en derhalve 4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het nieuwe plan een parkeerbehoefte van 8,8 = 9 parkeerplaatsen genereert. De planschets bevat 8 plaatsen, de parkeerplaats die nog nodig is wordt in de groenstrook van De Bremmen gerealiseerd.

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.



Afbeelding 14. 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 (zie afbeelding 16.) bevindt zich geen risicovolle bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 15. 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

Het plan is getoetst aan de groennorm van de gemeente, die stelt dat 75 m² openbaar groen per nieuwe woning opgenomen moet worden in het plangebied. Dat betekent dat er $3 \times 75 = 225$ m² groen in het plan terug moet komen. Dit wordt gerealiseerd door de binnenzijde van de hof als groen plantsoen in te richten. Tevens worden de parkeerterreinen en de tuinen omzoomd met groene hagen respectievelijk groene erfscheidingen. Op de hoek Bergstraat-De Bremmen krijgt het groen een meer openbaar beleefbaar karakter. Als in het hofje 140 m² groen wordt aangelegd, betekent dit dat hier nog tenminste 85 m² openbaar beleefbaar groen wordt gerealiseerd. Dit wordt in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Het plan voldoet aan de groennorm. Goedkeuring van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de planregels verbonden.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen, die een hinderlijke uitstraling op de planlocatie kunnen hebben of bedrijven die door de planlocatie in hun ontwikkeling belemmerd zouden kunnen worden.

Conclusie

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

4.12 Molenbiotoop

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de Willibrordusmolen aan Achter de Molen, zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen, een cirkel rond de molen. Binnen de vrijwaringszone geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66.

De afstand van de bouwlocatie tot de molen is ca. 265 meter. Conform bovenstaande formule is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,96 meter. Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het bouwwerk een bestaande grotere bouwhoogte heeft of als het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht. Dat is hier het geval: met name aan de Helmondsestraat is hogere bebouwing aanwezig, waarvan het maaiveld bovendien ook wat hoger ligt. De gewenste bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap en maximaal 9 meter is aanvaardbaar.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Er is één bestemming, Wonen, waarbinnen middels een inrichtingsplan dat gekoppeld is aan de regels wordt vastgelegd waar het groen en de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Dit heeft als voordeel dat er in de nadere uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning nog enige flexibiliteit is in de precieze begrenzingen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst en planschade

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

In het kader van de spelregels van de gemeente voor het voeren van een zorgvuldige dialoog worden de direct omwonenden nader geïnformeerd voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg. Er zijn geen opmerkingen gemaakt op onderhavig voornemen.

Bijlagen bij plantoelichting

1. Stedenbouwkundig model, De Loods, maart 2018
2. Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe Uitleg 26-32 Bakel, Archimil, rapport 2866R009-3, 2 mei 2018
3. Invoergegevens en resultaten Akoestische berekening wegverkeerslawaai, mei 2018
4. Regionale Agenda Wonen 2016, RRO, 30 november 2016
5. Beleid inzake water
6. Digitale Watertoets d.d. 11 mei 2018, waterschap Aa en Maas
7. Bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie, ADC ArcheoProjecten, 19 juli 2018
8. Toets Flora en Fauna, Staro Natuur en Buitengebied, 10 april 2018

Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

