

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Dr. Douvenstraat 10-46 en Drossard Meijerstraat 59-83"



Ontwerp – september 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Geldend bestemmingsplan.....	13
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid.....	19
4. UITVOERINGSASPECTEN	21
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	21
4.2 Bodem en Grondwater	22
4.3 Geluid	23
4.4 Luchtkwaliteit.....	24
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	26
4.6 Water	28
4.7 Natuurwaarden	30
4.8 Verkeer en Parkeren	34
4.9 Geur.....	35
4.10 Externe Veiligheid.....	36
4.11 Groen en openbare ruimte	37
4.12 Bedrijven en Milieuzonering.....	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
6. UITVOERBAARHEID	39
7. CONCLUSIE	40

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

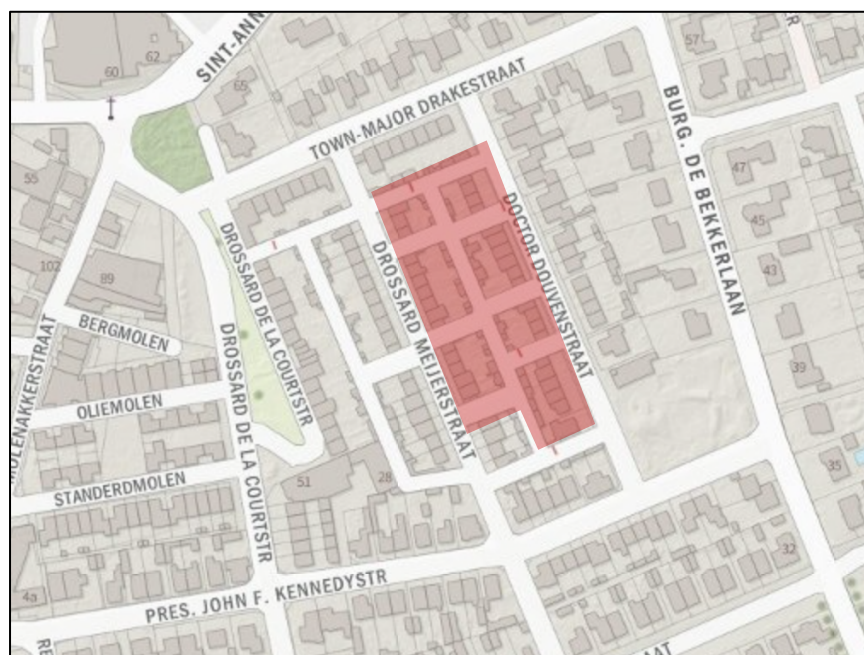
Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed 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 twee rijen woningen (in totaal 35 woningen) aan de Dr. Douvenstraat en de Drossard Meijerstraat te vervangen door 50 nieuwe woningen, die beter aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en de duurzaamheidsprincipes. De woningen zullen gerealiseerd worden als grondgebonden woningen en appartementen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen tussen de Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat. Het betreft woonstraten in de wijk Oliekelder die in de jaren '60 en '70 zijn aangelegd.



Figuur 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)

De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 7.100 m2.





Figuur 2. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De wijk Oliekelder is begin jaren '70, na de planmatige uitbreidingen Berglaren en Molenakkers en tegelijk met Molenbroek, het volgende uitleggebieid aan de oostzijde van Gemert. De planmatige structuur van het stratenpatroon valt op op de historische topografische kaart. Een decennium lang vormde de Dr. Douvenstraat de oostelijke grens van de bebouwde kom van Gemert.



Figuur 3. Historische topografische kaart (1973) (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige structuur

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit woonstraten met rijen en blokken woningen. De woonstraten zijn momenteel monotoon van opzet, met een voor de bouwperiode kenmerkende bebouwingsstructuur van eengezinswoningen, diepe achtertuinen en achterpaden. Aan één zijde van de straat zijn parkeervakken gelegen, het overige parkeren gebeurt op straat waardoor er een nauwe doorgang blijft voor het doorgaand verkeer.

Goed Wonen kiest bewust voor sloop en nieuwbouw van woningen in deze wijk om de volgende redenen:

- de bestaande woningen zijn 35 woon- en bouwtechnisch verouderde energieslurpers, renovatie is geen optie;
- de bestaande woningen zijn 100% grondgebonden rijwoningen voor gezinnen: dit aanbod sluit niet meer aan op de vraag, behoefte bestaat aan een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen met grotere - en kleinere woningen (jongeren, ouderen, starters, gezinnen, alleenstaanden) met ruim aandeel 0-trede woningen (appartementen, patiowoningen);

- de openbare ruimte sluit niet aan op de wensen en eisen voor de hedendaagse woonomgeving: er is te weinig parkeergelegenheid, behalve een zeer beperkt aantal kleine boompjes is geen structureel groen aanwezig in het plangebied.

2.3 Planbeschrijving

Proces

Goed Wonen heeft na goede ervaringen op andere plekken in de gemeente ook voor dit project een interactief proces georganiseerd met omwonenden van het plangebied. Onder begeleiding van De Plannendokter hebben de huidige buurtbewoners een leidende rol gehad bij de vormgeving van hun omgeving. In diverse bijeenkomsten hebben zij uitgangspunten en wensen op tafel gelegd en hebben zij maquettes opgesteld om meer inzicht te krijgen in de meest wenselijke schakering van de bouwvolumes. Uiteindelijk is het stedenbouwkundig voorkeursmodel met instemming ontvangen. De bewoners wensen en krijgen ook een rol in het vervolg van de herontwikkeling, bij het uitwerken van de inrichting van de openbare ruimte. Er is dus sprake van vergaande burgerparticipatie.





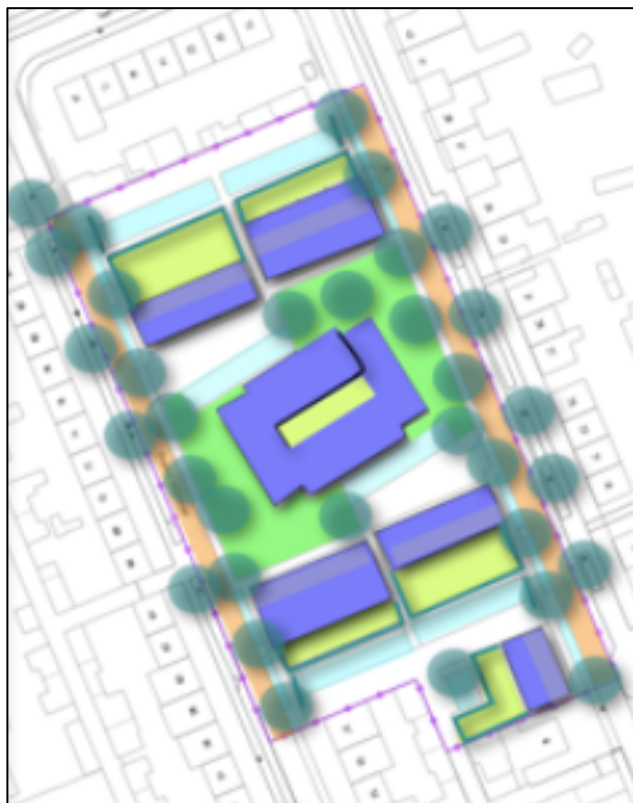
Figuur 4. Workshops met omwonenden leidden tot het voorkeursmodel

Uitgangspunten

Vanuit het Programma van Eisen van Goed Wonen en na de bewonerssessies zijn de volgende uitgangspunten toegekend aan het plan:

- circa 50 sociale huurwoningen ter vervanging van 35 rijwoningen;
- niet 'meer van hetzelfde', maar een mix van grote en kleine grondgebonden en gestapelde woningen;
- 'stedenbouwkundig verantwoord', dus een integraal ruimtelijk-functioneel plan dat past in de bestaande omgeving en bijdraagt aan een prettig woonmilieu;
- Appartementenblok min of meer centraal in het plangebied positioneren;
- Rijwoningen dwars op de bestaande straten;
- Snelle sloop en nieuwbouw, zo weinig mogelijk overlast voor de buurt;
- Zoveel mogelijk van de straat en uit het zicht halen van geparkeerde auto's;
- Vergroening van de openbare ruimte in de wijk;

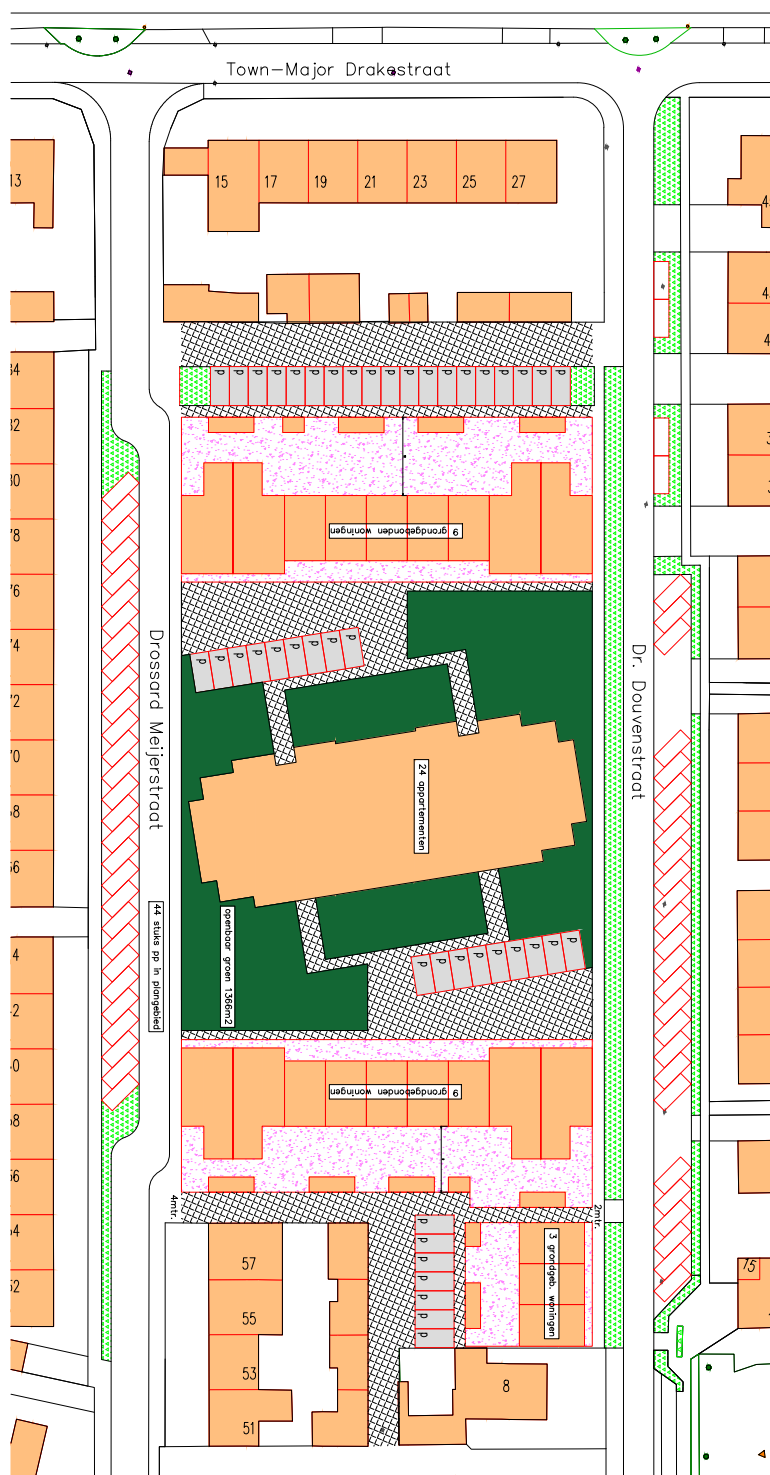
Onderstaand stedenbouwkundig model is vervolgens als basis gekozen voor de verdere uitwerking.



Figuur 5. Stedenbouwkundig basismodel

Het plan

Door architect Rob van Leuven is (en wordt) het plan vervolgens verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot onderstaande plattegrond voor 21 grondgebonden woningen (waarvan 8 seniorenwoningen) en 29 appartementen. Het appartementengebouw kent een gelaagde opbouw van 3 tot 4 bouwlagen. De rijwoningen zijn met de voorzijde naar het appartementengebouw georiënteerd, dwars op de huidige woonstraten. Achter de grondgebonden woningen zijn parkeerkoffers gelegen, alsmede op het middenterrein. Het middenterrein krijgt voor het overige een groene invulling als verblijfsgebied. De Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat worden in het kader van de aanpak van de Presidentenbuurt eveneens heringericht.



Figuur 6. Planontwerp (de inrichting van de straten is indicatief)

Stedenbouwkundige motivering

Binnen het plangebied worden 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap), 13 gezinswoningen (twee lagen met kap) en 29 gestapelde woningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen bestaan uit rijen die dwars op de bestaande woonstraten staan en samen met de gehandhaafde woningen nieuwe blokken gaan vormen. Door de lagere levensloopbestendige woningen op de koppen van de rijen te positioneren en iets naar voren te laten verspringen, worden de hoeken verbijzonderd en de overgang naar de hogere gezinswoningen verzacht.

De kopwoningen hebben gevelopeningen in de zijgevel, zodat de straatwand niet geheel blind is; bovendien zijn de platte aanbouwen aan de van de straat afgekeerde zijde geplaatst, zodat ook daar geen blinde straatwand ontstaat. De erfscheiding kan aan de straatzijde worden uitgevoerd in de vorm van groen.

Tussen de twee nieuwe rijen ontstaat een openbaar, deels groen gebied, waarin de appartementen worden gepositioneerd. Het gebied heeft voldoende maat (>60m, in het inrichtingsplan is de precieze maatvoering 62,5 meter) om het programma te realiseren met behoud van een open karakter.

De massa van het appartementencomplex wordt vanaf de woonstraten in stappen opgebouwd naar de maximale hoogte van 4 lagen: eerst twee lagen met balkons aan de straat, vervolgens twee lagen met opbouw, dan drie lagen, drie lagen met opbouw en tenslotte vier volle lagen in het midden. Doordat het gebouw tevens enigszins gedraaid ligt, ontstaan ruime en interessante zichtlijnen tussen de Drossard Meijerstaat en de Dr. Douvenstraat en wordt een open karakter gewaarborgd. De massa van het gebouw wordt tevens genuanceerd door geleiding in de plattegrond en door de toepassing van meerdere materialen in de gevels.

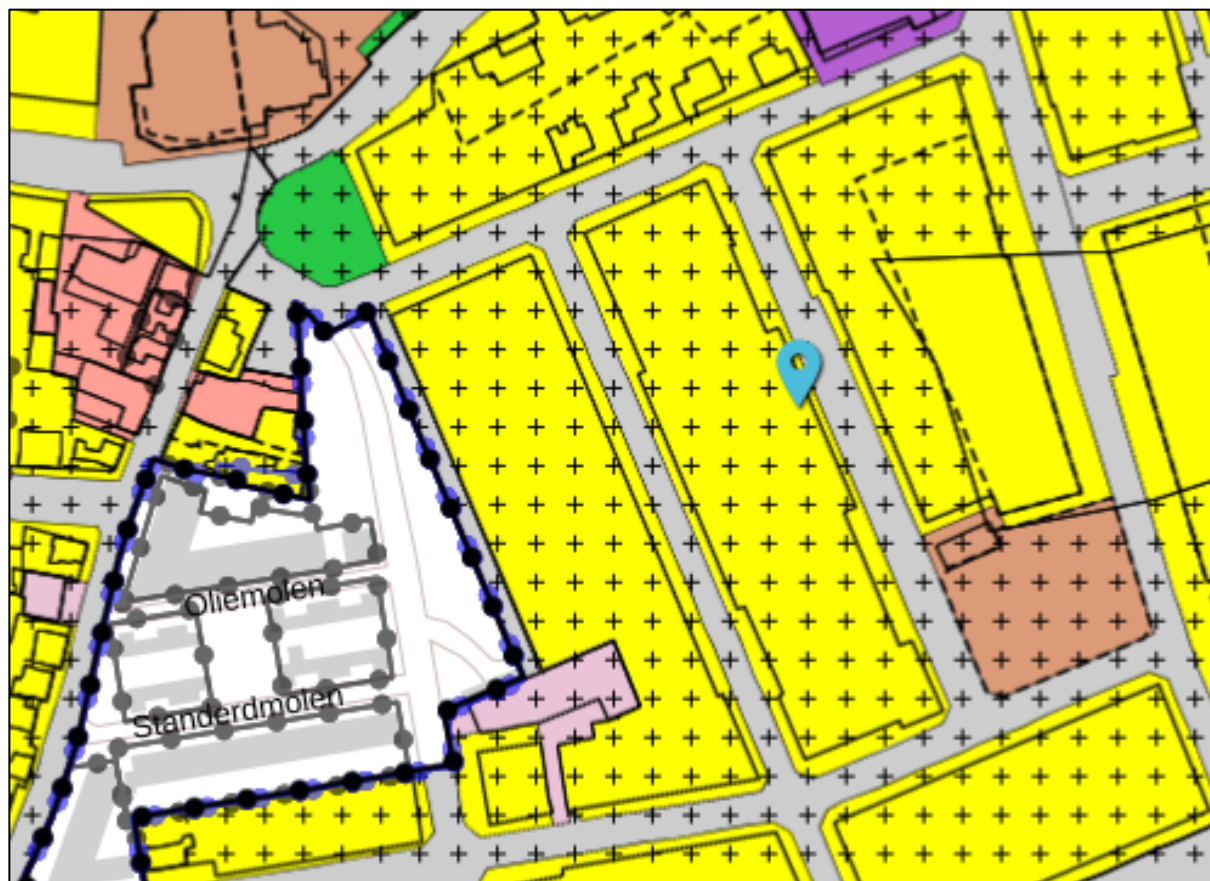


Figuur 6. Referentiebeelden (indicatief)

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is "Woongebied Gemert 2011" en de enkelbestemming is Wonen.

Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' aanwezig.



Figuur 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen van nieuwe woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Bovendien wordt met het plan verkeer- en verblijfsgebied toegevoegd aan het plan en de stedenbouwkundige structuur veranderd. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

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 rijksvaarwegen. 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:

- 1) het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan). Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen.
- 2) de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied 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 die 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 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

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) zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

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.



Figuur 9. Kaart bij Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project voegt kwaliteit toe aan de woonomgeving. Twee gesloten rijen woningen met diepe achtertuinen worden vervangen door een open structuur, die alzijdig beleefd kan worden. Er wordt in ruime mate in openbaar beleefbaar groen en nieuwe parkeerplekken voorzien. Door vervanging van verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee het plan een toonbeeld is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Interim verordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Het ontwerp van de

Verordening is ter inzage gelegd met ingang van 24 mei 2019 en het streven is de Verordening in oktober 2019 vast te stellen. Voor onderhavig plan heeft de interim verordening geen consequenties.

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

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. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in de woonvisie. Op basis van de 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*
- 2. Adequate huisvesting doelgroepen*
- 3. Duurzaamheid*
- 4. Gezonde woonomgeving*
- 5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er is voorzien in woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens (starters of senioren), zowel grondgebonden als gestapeld, gunstig gelegen op korte afstand van de voorzieningen rond het Gerardusplein en in de Molenakkerstraat. Bovendien zijn alle woningen sociale huurwoningen.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 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;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

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

Op 26 maart 2019 heeft het college van Gemert-Bakel het woningbouwprogramma 2019 vastgesteld. Uit de voorafgaande analyse bleek dat de ruimte voor het aantal woningen dat mag worden gebouwd in de komende tien jaar voor 170% benut is. Om die reden is besloten in de komende jaren geen nieuwe initiatieven meer op te nemen in het woningbouwprogramma, met uitzondering van (onder andere) initiatieven door woningcorporatie Goed Wonen. Onderhavig initiatief voor 15 nieuwe woningen (50 nieuw in plaats van 35 bestaand) loopt in de pas met het regionale woningbouwprogramma.

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.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject’ komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat

wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Daartoe is een notitie 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

Bureau Archimil heeft in april 2018 verkennend 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. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden binnen het openbaar gebied (wegen en brandgangen), niet ter plaatse van woningen of tuinen.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,8 m-mv) plaatselijk zeer licht verontreinigd is met PCB's. De grond uit de onderlaag (0,5-2,04 m-mv) is plaatselijk zeer licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het

grondwater worden aangenomen en dient voor de boven- en ondergrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies hoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De zeer lichte verontreiniging met PCB's in de bovengrond en minerale olie in de ondergrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Na de sloop van de oude woningen en vóór de nieuwbouw wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 (asbest) uitgevoerd, conform de bouwverordening Gemert-Bakel (Art. 2.1.5).

Bekend is dat noordelijk van de onderzoekslocatie het diepere grondwater (vanaf 6 meter-mv) verontreinigd is met VOCL's. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden, opdat voorkomen wordt dat de verontreiniging onder het plangebied terechtkomt. Indien binnen het plangebied werkzaamheden worden verricht waarbij mogelijk de noordelijk gelegen grondwaterverontreiniging kan worden verplaatst, wordt conform Art. 28 Wet bodembescherming, hiervan melding gemaakt bij het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant). Het is raadzaam om het diepere grondwater niet te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

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.

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

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de wegen Sint Annastraat, Lodderdijk en Burgemeester de Bekkerlaan. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter

voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald.

Door Tritium Advies is in mei 2019 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Voor de 30 km/uur wegen Drossard Meijerstraat, Doctor Douvenstraat en Town Major Drakestraat blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel toetspunt overschrijdt. Voor de gezondeerde wegen Burgemeester de Bekkerlaan, Lodderdijk en Sint-Annastraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Een procedure hogere waarde is niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

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

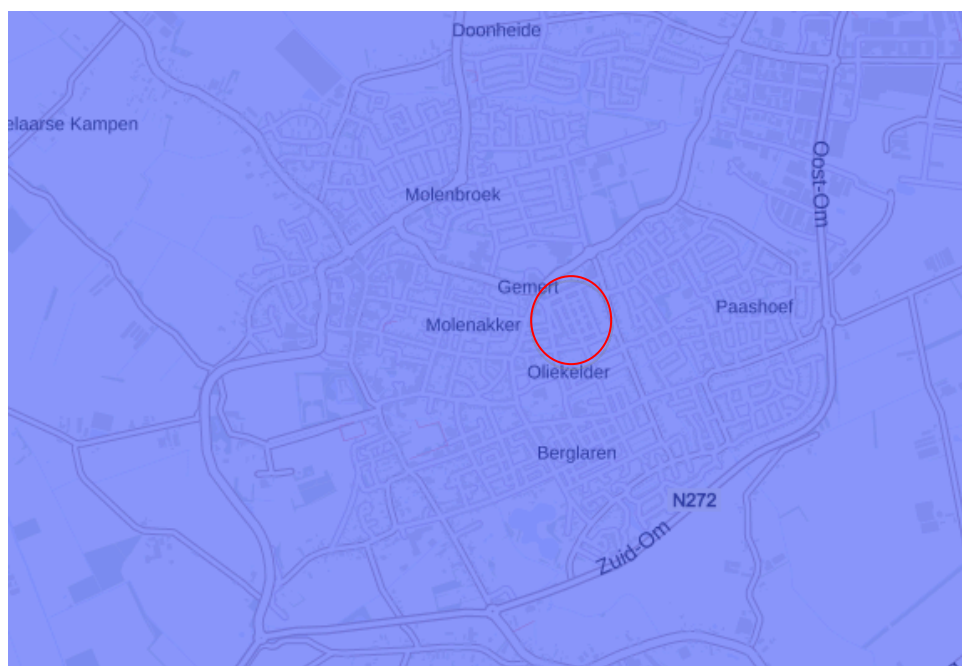
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". 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. 10 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.



Figuur 10. Concentratie PM10 (bron: luchtmeetnet)

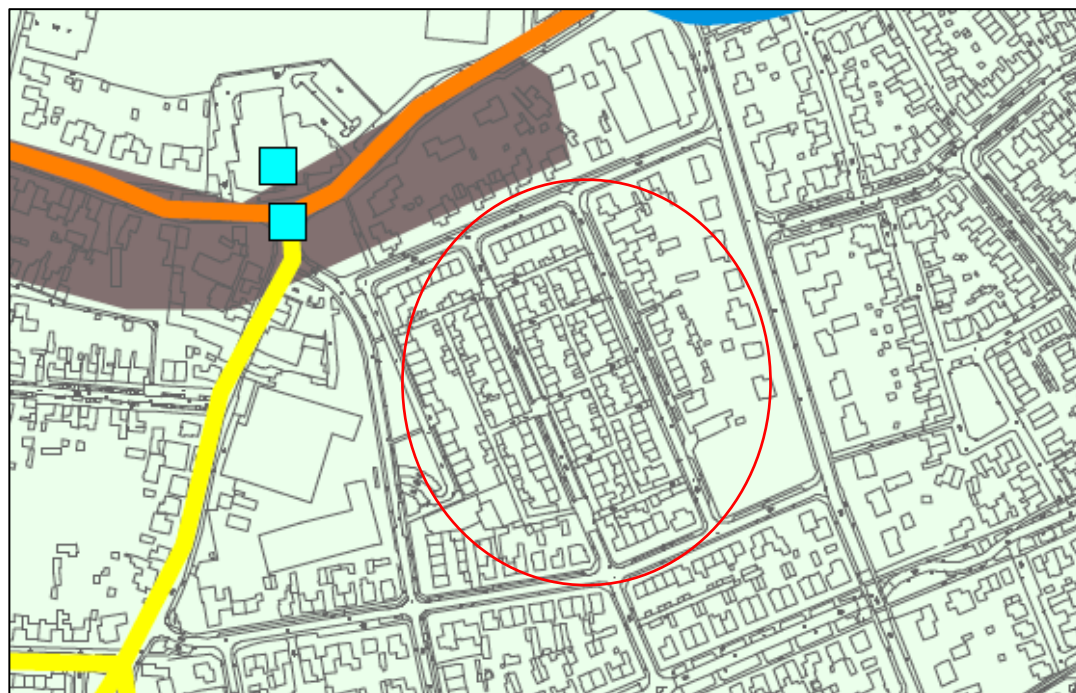
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 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.

Op de Erfgoedkaart zijn voor dit gebied geen bijzonderheden aangeduid.



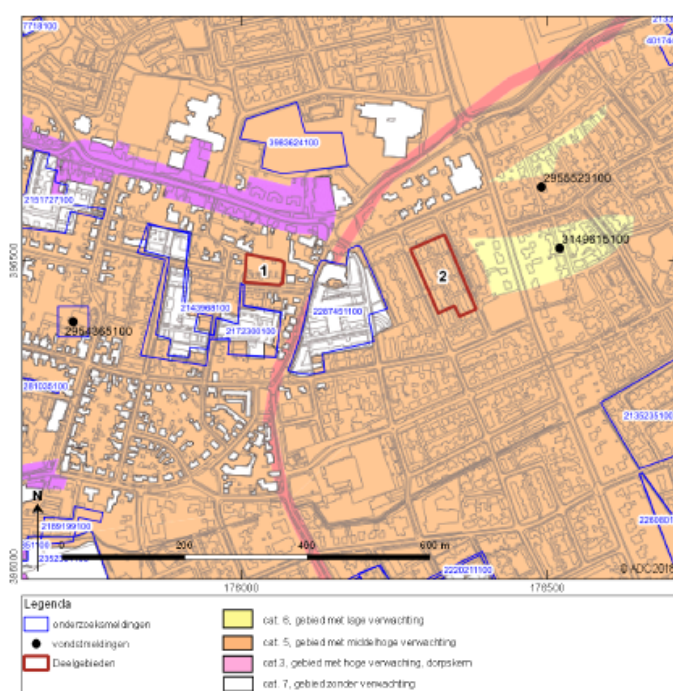
Figuur 11. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Gelet op de bodemverstorende ingrepen en de grootte van het plangebied, circa 3.000m², is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Geadviseerd is om eerst een verkennend booronderzoek uit te laten voeren.

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 archeologische resten verwacht uit de periode Mesolithicum tot en met Nieuwe tijd. Archeologische resten uit de Steentijd tot en met de Vroege Middeleeuwen worden verwacht als de top van het dekzand intact is en beschermd is door een antropogeen (plaggen)dek. Uit het Mesolithicum-Neolithicum kunnen sporen van jachtkampjes met een vuursteenstrooiing voorkomen. Uit latere perioden kunnen nederzettingsterreinen of huisplaatsen worden verwacht. Er is een kans op archeologische resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, die verband houden met de ontstaansgeschiedenis van het dorp Gemert en de nabijheid van de drie molens. Het kan gaan om ophogingslagen, afvalkuilen met allerlei vondstmateriaal, funderingsresten, uitbraaksleuven.



Figuur 12. Locatie (nr. 2) op de archeologische beleidskaart en ARCHIS (bron: Archeologisch rapport ADC)

Het onderzoek wijst uit dat in deelgebied 2 zich een laag verstoord dekzand bevindt op oudere fluviaatiele afzettingen op de Peelhorst. Er bevinden zich geen intacte bodems of akkerdek in dit deelgebied.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied 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. Men beveelt daarom aan 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.

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

4.6 Water

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

De gebouwde omgeving kan niet in één keer klimaatbestendig en waterrobuust gemaakt worden. Daarom worden opgaven steeds vaker integraal opgepakt en verweven met andere ruimtelijke ontwikkelingen om niet alleen (potentiële) problemen op te lossen maar tevens de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren. In het geval van onderhavig plan wordt bijvoorbeeld de

verbinding gelegd met de grootschalige herinrichting van de openbare ruimte, ondergronds en bovengronds, in de 'Presidentenbuurt' van Gemert'. De Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat zijn binnen deze buurt gelegen.

Berging hemelwater

In geval van inbreiding streeft de gemeente naar een maatschappelijk optimale en doelmatige oplossing waarbij geen negatieve effecten voor de omgeving optreden, doch kansen zoveel mogelijk benut worden. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Verhard oppervlak dat eerder aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Voor onderhavig plan (scenario 2) betekent dat:

Dakvlak woningen, appartementen, schuurtjes	2.374 m ²
Paden	1.696 m ²
Parkeerplaatsen	850 m ²
Totaal verharding en dakvlak	4.920 m ²
Bergingsopgave * 60 mm	295,2 m³

Benodigd is dus 295 m³ waterberging.

Oplossing

Voor inbreidingslocaties of kleinschalige (vervangende) nieuwbouw geldt in basis dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. De gemeente wil wel meewerken aan het elders realiseren van de benodigde waterberging, mits de initiatiefnemer aantoont dat het technisch niet realiseerbaar is, vanwege o.a. hoge grondwaterstanden, om in het plangebied voldoende waterberging aan te leggen.

In onderhavig geval geldt dat er sprake is van een zeer hoge grondwaterstand, 40 mm-maaiveld. De k-waarde is in het bodemonderzoek bepaald op 2,27 m/dag, hetgeen gemiddeld is voor fijn zand. Het lijkt op grond van de waarnemingen niet efficiënt om de infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied te organiseren. Gemeente en initiatiefnemer Goed Wonen hebben afgesproken de berging van het hemelwater mee te nemen bij de herinrichting van de openbare ruimte in de Presidentenbuurt. Daartoe wordt het hemelwater afgekoppeld en eerst geborgen in

het plangebied middels een bak of buis en daar vastgehouden, waarna het geleidelijk naar het gemeentelijk rioolsysteem kan afstromen. In het kader van de herinrichting van de Presidentenbuurt wordt dan gekeken naar de bundeling van de waterstromen en de afvoer daarvan. Gemeente en initiatiefnemer hebben afgesproken gezamenlijk op te trekken bij de technische uitwerking van dit aspect in het inrichtingsplan, dat zich richt op zowel bovengrondse als ondergrondse voorzieningen.

Compensatieplicht

In de huidige situatie is ruim 4.100 m² verhard terrein, bestaande uit dakvlak van de woningen en de schuurtjes en de loop- en achterpaden. De veelal verharde voor- en achtertuinen zijn hierin nog niet meegenomen. Dit betekent dat de toename van verharding ruim onder 2.000 m² blijft, zodat een compensatieplicht vanuit de Keur niet aan de orde is.

Grondwater

Zoals eerder aangegeven is bekend dat noordelijk van de onderzoekslocatie het diepere grondwater (vanaf 6 meter-mv) verontreinigd is met VOCL's. Bekend is dat ter plaatse van de wasserij op de Lodderdijk (kruising met Burgemeester de Bekkerlaan) te Gemert sprake is van een bronlocatie van een verontreiniging met tetrachlooretheen (per) en haar afbraakproducten (trichlooretheen, dichloorethenen en vinylchloride). Deze verontreiniging is bij het bevoegd gezag geregistreerd onder de code NB165200063. Door Tritium Advies is in 2013/2014 een nader onderzoek uitgevoerd (rapport 1402/090/TB, februari 2015). Uit de resultaten blijkt dat de pluim, vermoedelijk deels onder invloed van onttrekkingen die in het verleden hebben plaatsgevonden, aan de westzijde van de bronlocatie ligt, aan de noordzijde dus van onderhavige planlocatie. Het freatisch grondwater ter plaatse van de planlocatie is niet verontreinigd. Vanwege de nabijheid van de verontreinigingsvlek zal tijdens vervolgonderzoek ter voorbereiding op het bouwproces dit aspect nauwlettend in de gaten worden gehouden.

Het is raadzaam om het diepere grondwater niet te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

4.7 Natuurwaarden

Soortenbescherming

Staro Natuur en Buitengebied heeft in april 2018 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn

opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit onderzoek kon worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Uit het veldonderzoek is gebleken 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 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 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 deze vrijstelling niet. De graafwerkzaamheden dienen buiten de overwinteringsperiode van deze soort uit te worden gevoerd: 1 november – 15 maart.

Het plangebied is voor de algemene soorten egel en algemene (spits)muizensoorten geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor deze soorten geldt in het kader van 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 Drossard Meijerstraat en Dr. Douvenstraat 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 van het plangebied voorkomen. Voor deze soorten kunnen de woningen en de tuinen aan de Drossard Meijerstraat en Dr. Douvenstraat mogelijk dienen als leefgebied. Het is daarom noodzakelijk om gedurende de broedperiode onderzoek te doen naar de aanwezigheid van deze soorten. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de bepalingen van het Kennisdocument en de inventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus van beide soorten. 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 Drossard Meijerstraat en Dr. Douvenstraat zijn geschikt bevonden als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen en daarom dient er vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de periode mei t/m september.

Gedeeltelijk valt het onderzoek naar gierzwaluwen en huismussen te combineren met het onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vervolgonderzoek

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen is eveneens door Staro Natuur en Buitengebied uitgevoerd. Het rapport is opgeleverd in november 2018 en is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Er zijn geen vliegroutes of verblijfplaatsen van *vleermuizen* waargenomen. Gedurende het onderzoek zijn verscheidene foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen binnen het plangebied, voornamelijk langs de Drossard Meijerstraat en aan de zuidoostkant van het plangebied in de buurt van de speeltuin “Het Zonnehoekje”. In het plangebied en de omgeving blijft voldoende foerageergebied aanwezig. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen invloed op foerageergebied van de gewone dwergvleermuizen.

Er zijn drie nestlocaties van *gierzwaluwen* aangetroffen binnen het plangebied. De nesten van gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. De sloop van de woningen zal tot gevolg hebben dat de nesten worden vernietigd. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen en dienen maatregelen te zijn genomen.

Deze maatregelen bestaan uit het aanbrengen van tijdelijke alternatieve voorzieningen voor de gierzwaluwen en werken buiten de kwetsbare broedperiode. Na afloop van de werkzaamheden dienen weer permanente nestmogelijkheden voor gierzwaluwen aanwezig te zijn op of in de nabijheid van de huidige nestlocaties.

Bij het onderzoek is ook een nestlocatie van *huismussen* vastgesteld. De nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd. Het slopen van de woningen zal tot gevolg hebben dat de nestlocatie wordt vernietigd. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen en dienen maatregelen te zijn genomen. Deze maatregelen bestaan uit het aanbrengen van alternatieve voorzieningen voor de huismussen en met het uitvoeren van de werkzaamheden rekening houden met de kwetsbare perioden van de huismus. Na afloop van de werkzaamheden dienen weer permanente nestmogelijkheden voor huismussen aanwezig te zijn op of dichtbij de huidige nestlocaties. Verder is het belangrijk dat bij het realiseren van de permanente nestmogelijkheden ook nieuw geschikt habitat gecreëerd wordt in de tuinen van de nieuwbouw.

De ontheffing wordt aangevraagd en de mitigerende maatregelen worden genomen door initiatiefnemer.

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

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling in het bestemmingsplan mag niet leiden tot een toename van stikstof op Natura 2000-gebieden. Ten behoeve van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan kon dit nog niet berekend worden, omdat de rekenmethode als gevolg van de uitspraak van de Raad van State inzake de toepassing van de PAS moest worden herzien. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied (Deurnsche en Mariapeel) ligt op ruim 11 kilometer afstand. Hoewel het feit dat een ontwikkeling op enkele kilometers van een Natura 2000-gebied ligt, niet automatisch betekent dat er geen gevolgen kunnen zijn, kan dit wel gevoeglijk worden aangenomen gezien de aard van onderhavige ontwikkeling en de afstand. Ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal duidelijk moeten zijn of deze aanname correct is.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe bewoners worden geacht hun auto te parkeren op parkeerplaatsen op een aantal plekken binnen het plangebied. Deze zijn te bereiken via de Dr. Douvenstraat en/of de Drossard Meijerstraat. In het kader van de doorstroming binnen de wijk en de aanpak van de Presidentenbuurt is het voornemen van de gemeente om eenrichtingsverkeer in te voeren in de buurt, ook op de Drossard Meijerstraat en de Dr. Douvenstraat.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het 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.

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. 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'.

De norm voor nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de rest bebouwde kom Gemert volgens de Nota Parkeernormen 2017 is 1,6 pp per woning. Voor het totale plan van 50 woningen geldt dan een parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt echter dat er gesaldeerd mag worden. Dit betekent dat de oude functie verdisconteerd mag worden, omdat de parkeerbehoefte geacht wordt al in de omgeving te zijn opgenomen. Er zijn al 35 parkeerplaatsen

aanwezig, zodat 56 parkeerplaatsen al geacht worden in de omgeving aanwezig te zijn. Hierdoor resteert een eis van 24 nieuwe parkeerplaatsen op grond van de toe te voegen woningen.

Uit de buurtbijeenkomsten is helder naar voren gekomen dat het parkeren een bron van zorg en ergernis is in de buurt. Er wordt veelvuldig op de straat geparkeerd vanwege een gebrek aan langspaarkeerplaatsen, zodat de rijbaan te smal wordt. Het verzoek van de omwonenden was nadrukkelijk om hier in het plan rekening mee te houden. Daarnaast wil initiatiefnemer Goed Wonen haar bewoners ook een adequate parkeervoorziening aanbieden. Daarom is besloten om ruim meer parkeerplaatsen aan te leggen dan vereist is vanuit de Nota Parkeernormen.

Binnen het plangebied is plaats ingeruimd voor 44 parkeerplaatsen, verdeeld over een aantal parkeerkoffers. Daarmee worden binnen het plangebied 20 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan normatief worden vereist. Bij de herinrichting van de Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat zal ook het parkeren worden gezien, waarbij de optie naar voren is gekomen om schuinparkeerplaatsen aan te leggen, waardoor meer ruimte voor parkeren kan worden verkregen. De gesprekken tussen de gemeente en de buurtbewoners over de herinrichting van de straten zal hierin meer duidelijkheid geven. Er wordt dus in ruime mate voorzien in parkeerplekken binnen de wijk en daarmee wordt aan de zorg van de buurtbewoners tegemoet gekomen. De herinrichting van de straten wordt uitgevoerd in direct vervolg op de bouw van de nieuwe woningen.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 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 11 OuE/m³.



Figuur 13. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

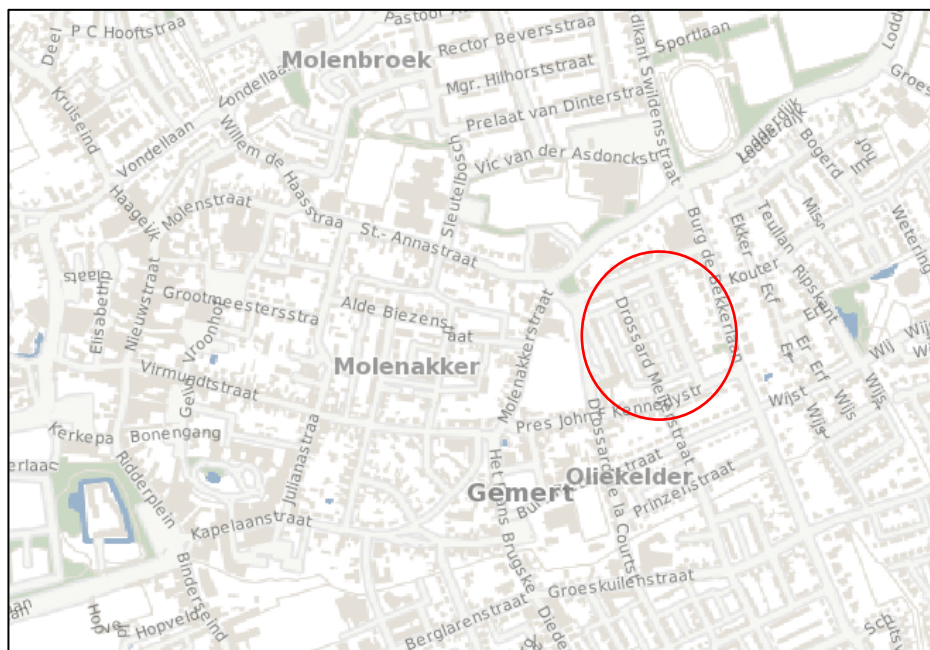
4.10 Externe Veiligheid

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 zijn voor het plangebied niet aan de orde.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Zoals weergegeven op de risicokaart hieronder bevindt zich geen risicovolle bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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

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

4.11 Groen en openbare ruimte

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend 'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die

groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden. In de groennorm wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en appartementen. Dit omdat appartementen meestal in meer verstedelijkt gebied gerealiseerd worden. Hier is juist vaak een grotere behoefte aan groen. Met 'wooneenheid' wordt dus zowel een woning als een appartement bedoeld.

Voor onderhavig plan betekent het dat 15 woningen worden toegevoegd (35 zijn reeds bestaand). Dat houdt in dat 15 woningen x 75 m² = 1.125 m² volwaardig groen moet worden gerealiseerd. De ruimte tussen de blokken grondgebonden woningen en het appartementengebouw krijgen grotendeels een groene invulling. De oppervlakte groen is ca. 1.366 m². Daarmee wordt voldaan aan de groennorm.

Het groen dat voortkomt uit de groennorm wordt juridisch verankerd door het goedgekeurde inrichtingsplan te koppelen aan de bestemming. Daarom wordt een generieke bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' op de verbeelding opgenomen en een inrichtingsplan hieraan gekoppeld. Het concept inrichtingsplan dat aan onderhavig bestemmingsplan is gekoppeld, wordt nader uitgewerkt in samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

4.12 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. Ten noordoosten van de planlocatie (Lodderdijk 9) is een wasserij gelegen met bedrijfsbestemming. Conform de richtafstandenlijst van de VNG dient dit bedrijf aangemerkt te worden als een bedrijf in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter is gegeven. De dichtstbij gelegen grens van het plangebied ligt op ruim 65 meter, zodat de afstand voldoende groot is en er geen milieu-effecten te verwachten zijn.

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

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. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woningen mogelijk gemaakt, op basis van het geaccordeerde stedenbouwkundig plan. De overige gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Verkeer- en Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming kunnen het groen en de parkeerplaatsen worden aangelegd. Middels een inrichtingsplan dat gekoppeld is aan de regels wordt vastgelegd waar het groen en de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

6. 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

Alle omwonenden van het plangebied zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de buurtbijeenkomsten, geleid door de Plannendokter. Tijdens deze bijeenkomsten hebben de omwonenden hun wensen kenbaar kunnen maken en middels maquettes hun inbreng kunnen

leveren op het stedenbouwkundig ontwerp. De presentatie van het plan kon op instemming rekenen. Ter afronding van de omgevingsdialoog is op 12 juni 2019 een presentatie van het plan gegeven aan de omwonenden, die in algemene zin positief is ontvangen. Vanuit de buurt wordt de urgentie uitgesproken om de herstructurering te starten, om de wijk de nodige kwaliteitsverbetering te geven.

7. CONCLUSIE

De herinrichting van het woongebied tussen de Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat, dat om meerdere redenen niet meer aansluit bij de huisvestingsbehoeften van deze tijd, past in het beleid van woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente om adequate huisvesting te bieden aan diverse doelgroepen in de sociale sector. De omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls met het ontwikkelde plan, onder meer omdat er veel ruimte is ingenomen voor groen en parkeren. Het basismodel is tot stand gekomen na uitvoerige consultatie van de omwonenden. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die realisatie van dit plan op dit moment in de weg staan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Stedenbouwkundig inrichtingsplan
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, 20 april 2018
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 10 mei 2019
4. Verkennend archeologisch onderzoek drie deelgebieden in Gemert-Bakel, ADC ArcheoProjecten, 19 juli 2018
5. Toets Flora en Fauna, Staro Natuur en Buitengebied, 10 april 2018
6. Vervolgonderzoek vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen, Staro Natuur en Buitengebied, 19 november 2018
7. Gemeentelijk Watertakenplan
8. Notitie ‘Vormvrije m.e.r.-beoordeling’

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

