

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

"Predikant Swildensstraat-Vicaris van der Asdonckstraat"



Ontwerp – september 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie.....	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving	8
2.4 Geldend bestemmingsplan	10
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4. UITVOERINGSASPECTEN	17
4.1 M.e.r.-beoordeling	17
4.2 Bodem en Grondwater	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit.....	19
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	21
4.6 Water	22
4.7 Natuurwaarden	24
4.8 Verkeer en Parkeren	25
4.9 Geur.....	27
4.10 Externe Veiligheid	28
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	29
5. JURIDISCHE ASPECTEN	30
6. UITVOERBAARHEID	30
7. CONCLUSIE.....	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

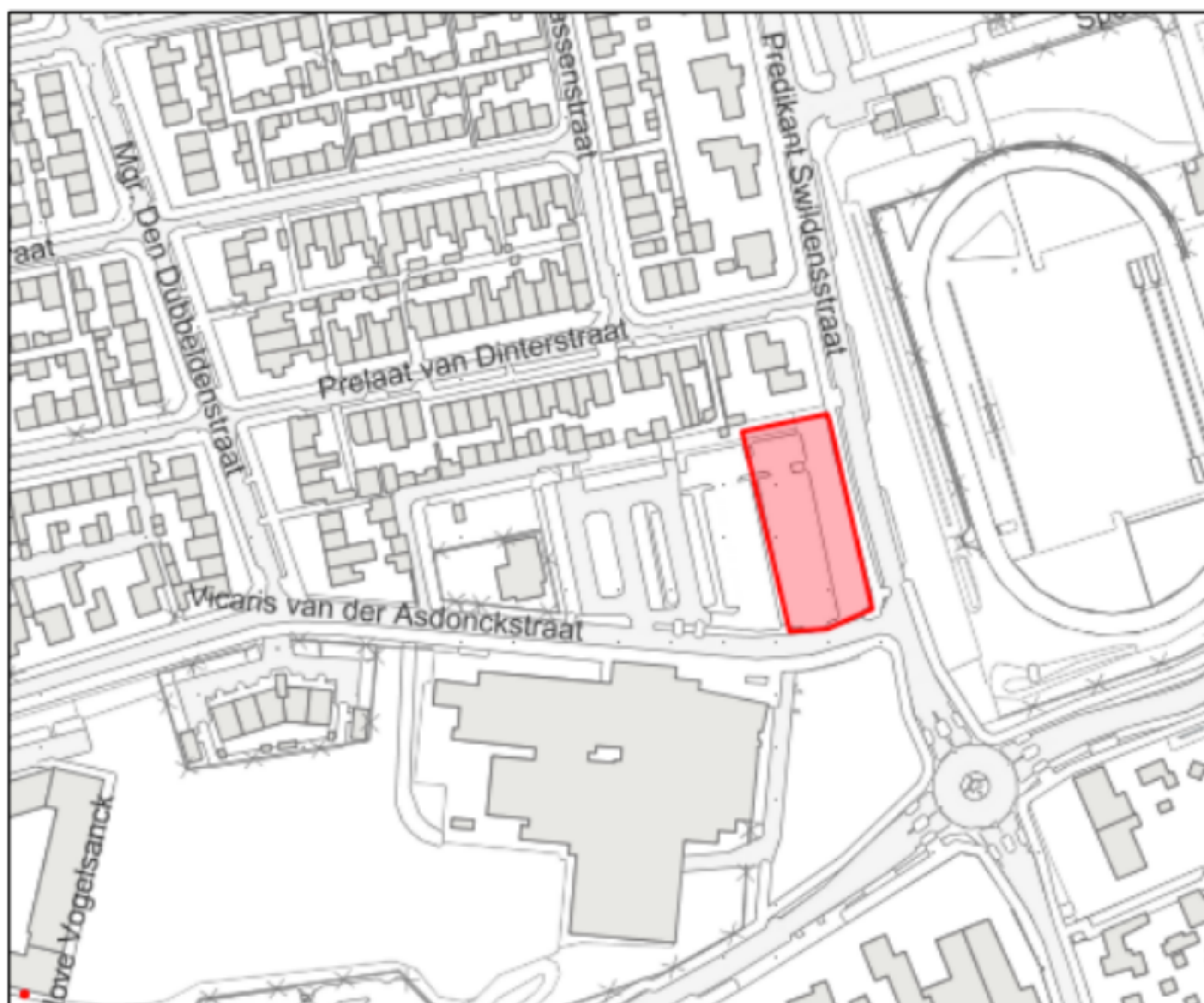
Sinds enkele jaren is een planontwikkeling in voorbereiding op het (voormalig) parkeerterrein van het sportcentrum, gelegen op de hoek van de Predikant Swildensstraat met de Vicaris van der Asdonckstraat. Aanvankelijk betrof dat een plan voor het realiseren van 5 grondgebonden woningen, gecombineerd met een gemengd complex van wonen, kantoor en commerciële ruimten. Op enig moment bleek het niet meer wenselijk, mede voor de gemeente, om het kantoor en de commerciële ruimten, op deze locatie te realiseren. Vandaar dat het plan is omgezet naar een plan met enkel woningen. Het nieuwe plan dat voor deze locatie is ontwikkeld behelst 8 koopwoningen. Over het stedenbouwkundig ontwerp is overeenstemming bereikt met de gemeente en daarop is een positief besluit genomen op het principeverzoek.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M, nummer 5022 (gedeeltelijk) en sectie K, nummer 3282 (gedeeltelijk). Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Gemert. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Aan de noordzijde: de woningen aan de Prelaat van Dinterstraat;
- Aan de oostzijde: de Predikant Swildensstraat met de sportvelden van sportpark Molenbroek;
- Aan de zuidzijde: Fitland Gemert aan de Vicaris van der Asdonckstraat;
- Aan de westzijde: openbaar parkeerterrein.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2. Foto van de planlocatie



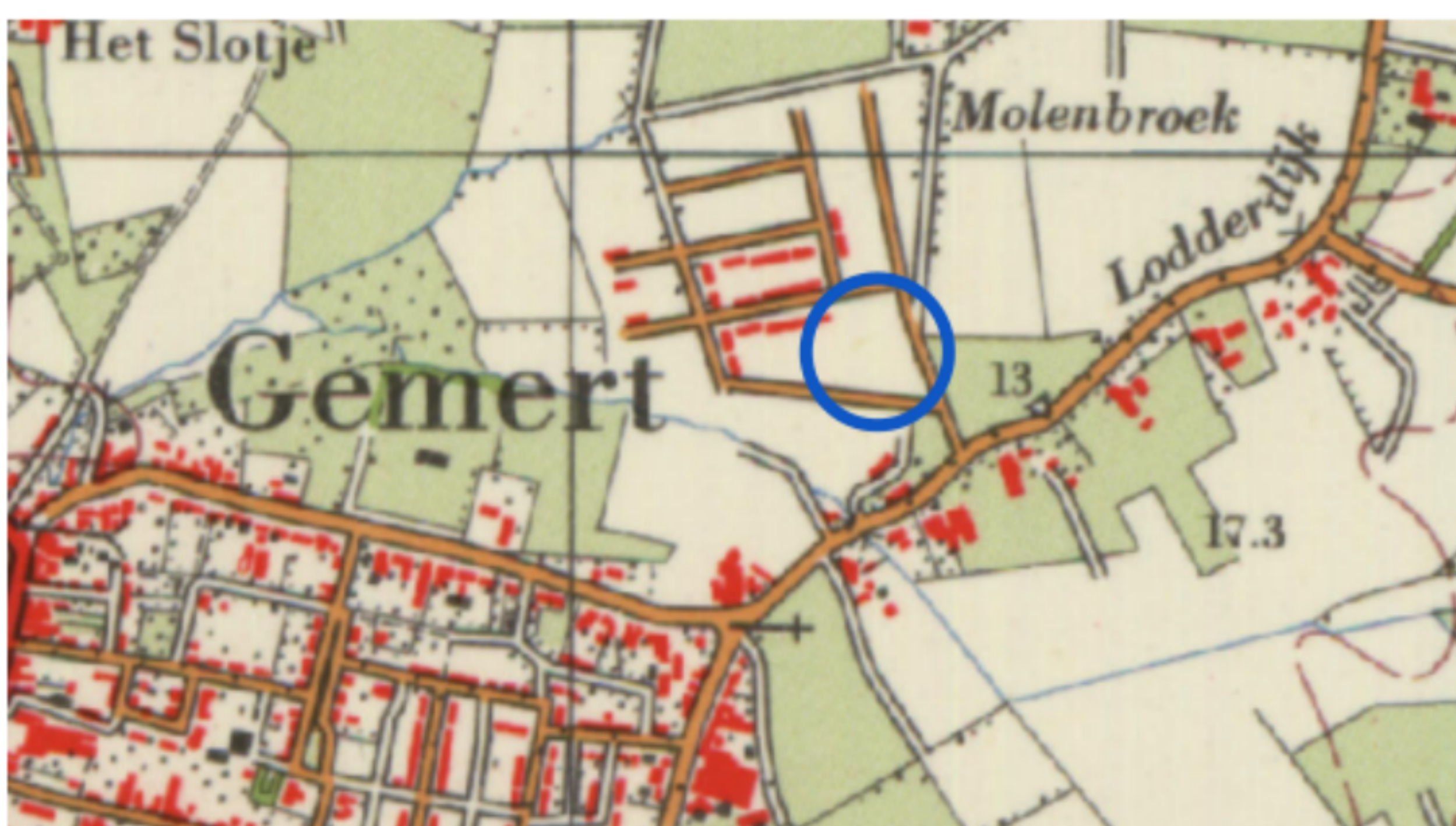
Afbeelding 3. Luchtfoto met kadastrale ondergrond (bron: kadastralekaart.com)

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De locatie bevindt zich nabij een van de oude bebouwingsclusters in het kleinschalige (voormalige) essen en kampenlandschap van Gemert, gelegen aan de Lodderdijk, die Gemert met Handel verbindt. De voormalige beekloop De Rips liep ter plaatse van dat bebouwingscluster, deze waterloop is gedempt;

De planlocatie is een van de eerste plekken die volgens de topografische kaarten is ontwikkeld ten behoeve van de nieuwe woonwijk Molenbroek, in de jaren '60 van de vorige eeuw. Toen is ook de omgeving gaandeweg ingericht met publieke functies zoals het sportpark en het gemeentelijk zwembad. De locatie heeft altijd gefunctioneerd als open ruimte en parkeerterrein.



Afbeelding 4. Historische topografische kaarten 1900-1965-1995 (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Het plangebied ligt centraal binnen het woongebied van Gemert. De omgeving is in de loop der jaren getransformeerd van meer maatschappelijke functies (gemeentelijk zwembad, sport) naar wonen.

Aan de noord- en westzijde ligt de naoorlogse woonbuurt Molenbroek, die grotendeels bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. Direct aansluitend aan het plangebied ligt aan de westzijde van het plangebied een parkeerterrein met daarnaast het gebouw van de [REDACTED] gesitueerd. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag,

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de sportcomplexen van sportpark Molenbroek gelegen. Op het deel van het sportcomplex dat het dichtst bij het plangebied is gelegen, ligt de atletiekbaan.

Aan de zuidzijde, naast sportcomplex Fitland, is een groene ruimte gelegen die een groene entree van Gemert vormt vanuit de richting Handel. Het Fitlandcomplex is een relatief groot gebouw aan één van de dorpsassen van Gemert. De omgeving van het sportcomplex, het voormalig gemeentelijk zwembad, is in de afgelopen jaren herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Momenteel wordt een planologische procedure doorlopen om direct ten westen van het sportcomplex 33 woningen te realiseren.



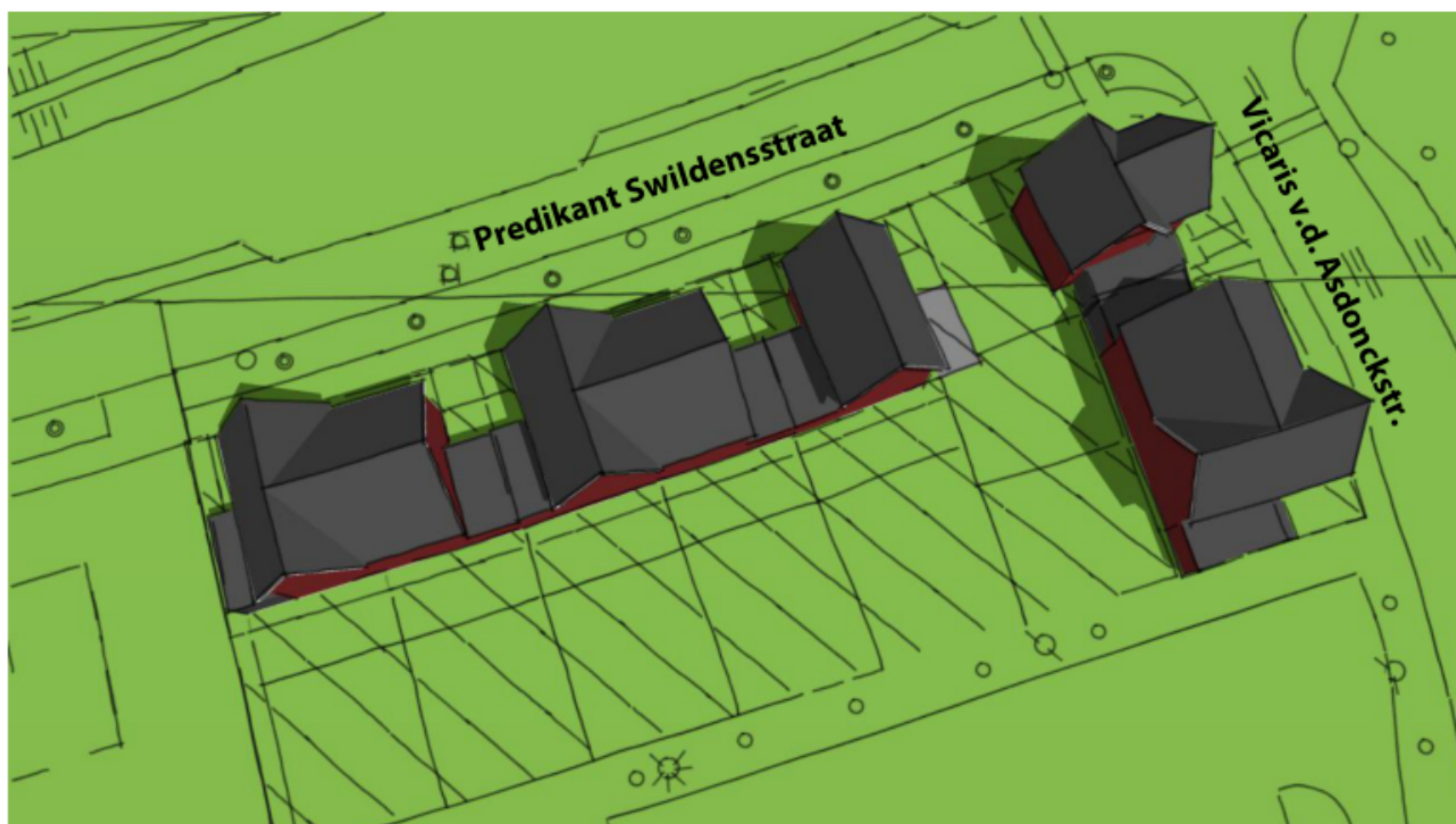
Afbeelding 5. Op de huidige luchtfoto is te zien dat in de loop der jaren verdichting heeft plaatsgevonden door inbreiding.

2.3 Planbeschrijving

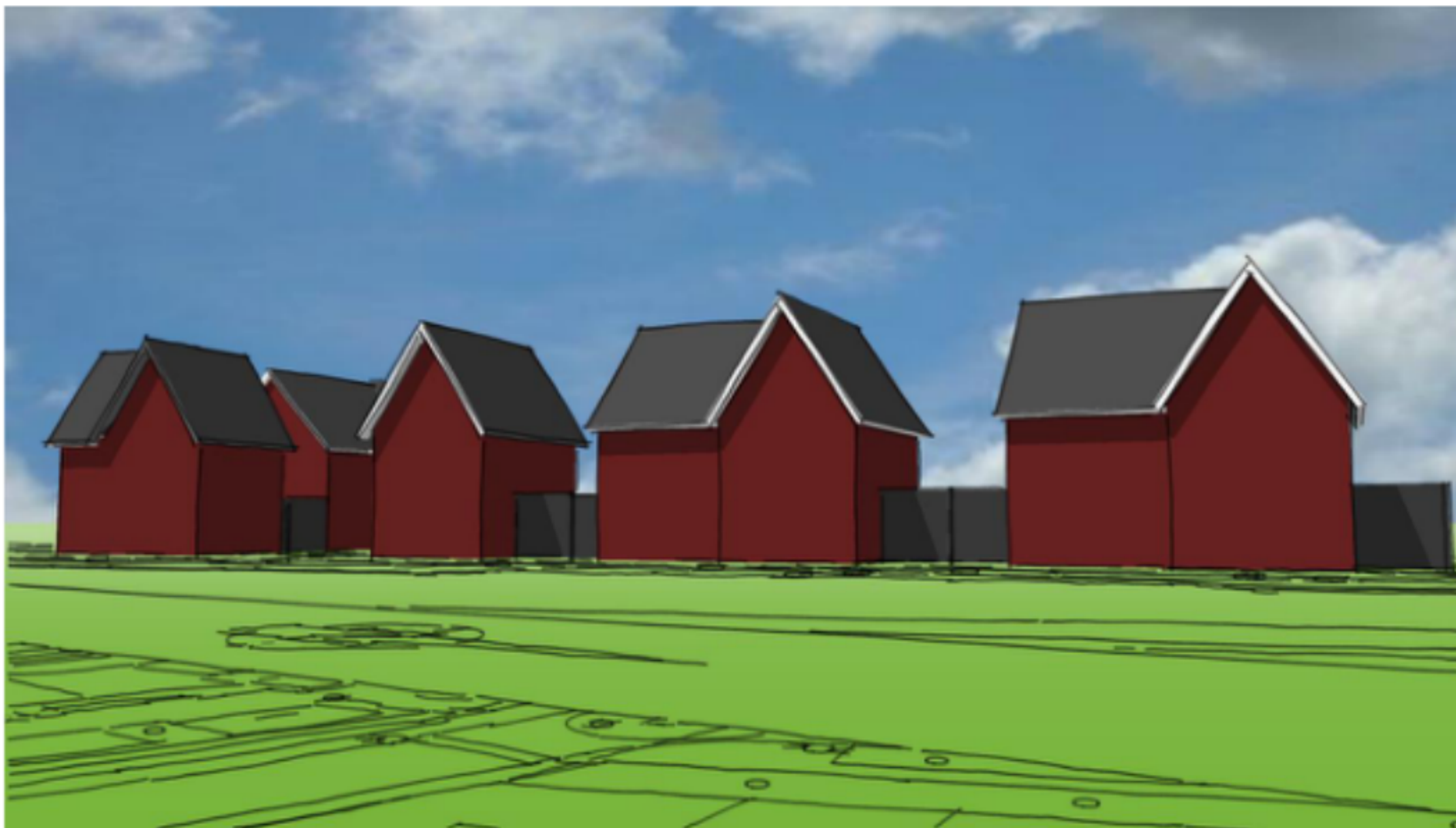
Het plan gaat uit van 8 woningen, een mix van vrijstaande woningen en tweekappers.

[REDACTED] tekent voor het ontwerp. Het plan gaat uit van vrijstaande en halfvrijstaande woningen opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap. Dit komt overeen met de bestaande woningen in de directe omgeving. De woningen hebben een voortuin van 3 meter diep en liggen iets verder naar voren dan de andere woningen in de Predikant Swildensstraat. De groenstrook met laanbomen aan de Predikant Swildensstraat blijft behouden. Nader overleg in verband met de positionering van de inritten zal in de vervolgfase plaatsvinden. Er is een variatie in nokrichtingen. Dit zorgt ervoor dat er geen strakke, saaie straatwand ontstaat en het draagt bij aan het dorps karakter. De hoekwoning heeft, mede door de kapvorm, een dubbele oriëntatie op zowel de Predikant Swildensstraat als op de Vicariss van der Asdonckstraat. De bouwhoogte is maximaal 11 meter.

De stedenbouwkundige schets is hieronder weergegeven.



Afbeelding 6. Stedenbouwkundige schets

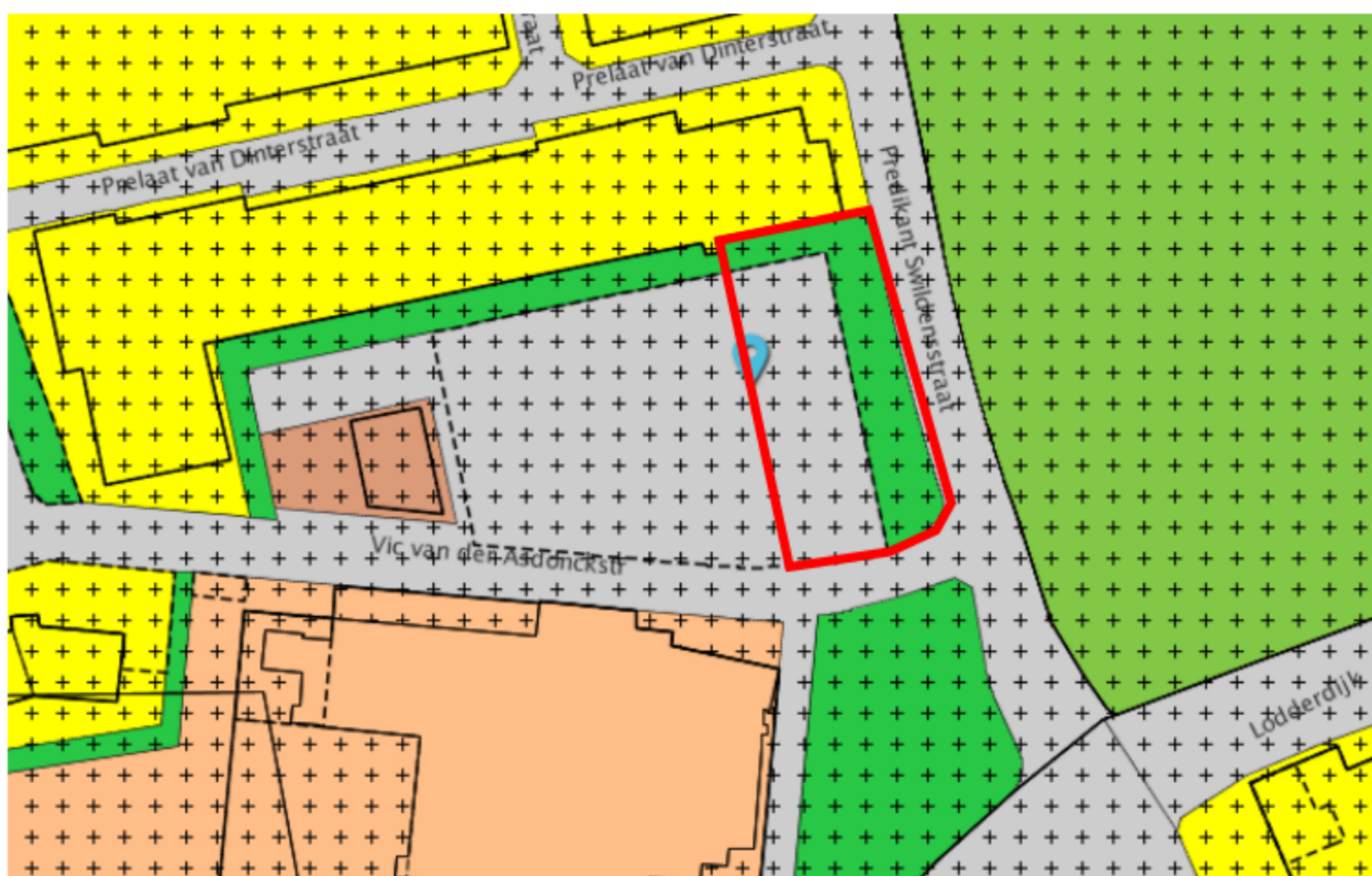


Afbeelding 7. Impressie en situatietekening

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Gemert-Bakel vastgesteld op 29 juni 2011. De huidige bestemming van het terrein is 'Verkeer-Verblijf' met aanduiding 'parkeerterrein' en de bestemming 'Groen'. Beide bestemmingen hebben een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'.

Binnen deze bestemming is de geplande bebouwing niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om de gewenste bebouwing mogelijk te maken.



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

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Radarverstoringsgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

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).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie worden twee woningen gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Door een goede inpassing van de nieuwe woningen ontstaat een goede woonlocatie in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. 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. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 8 december 2020 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als “Stedelijk gebied, landelijke kern”. Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.1) en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een gezonde en veilige leefomgeving.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moeten passen in de omgeving. Hieraan is gevolg gegeven door de maatvoering en ligging van de toekomstige woningen.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. In dit geval is sprake van inbreiding en leidt de ontwikkeling niet tot nieuw ruimtebeslag;
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De situering en vorm van de nieuwe kavels en woningen zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Door

onderhavige ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt voor meerdere huishoudens om in het eigen dorp een woning te kunnen kopen.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

In juli 2020 is de Woonvisie 2020-2024 voor Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld: *"Veel inwoners vinden het prettig wonen in onze gemeente. Toch zijn er enkele doelgroepen waarvan de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met onze huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is (...) Daarnaast is onze gemeente aantrekkelijk voor gezinnen, maar met name voor jonge gezinnen is het woningaanbod nog relatief duur."* Het plan van aanvrager voorziet in deze behoefte aan betaalbare woningbouw.

De Woonvisie 2020-2024 vermeldt dat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt hoe de gemeenten de regionale verdeling van woningen afstemmen. Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bijbouwen. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht". In de regio is afgesproken dat er voor inbreidingsplannen binnen de 100% harde plancapaciteit geen belemmeringen worden opgeworpen. Daaraan voldoet dit plan.

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woningen.

3.3.2 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.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied)

3.3.3 Gemeentelijke groennorm

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. Dit kan ook opgaand groen zijn. De opgave voor deze planlocatie is derhalve $8 \times 75 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$ groen. Omdat de locatie op een loopafstand van minder 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000m² is gelegen, kan ook

gekozen worden voor een bijdrage in het Groenfonds van 8 x € 14.000,- = € 112.000,-. Door gebruik te maken van bijvoorbeeld groene daken, gevels of het planten van bomen kan dit bedrag verminderd worden.

Uitwerking

De initiatiefnemer kiest voor het realiseren van opgaand groen in de vorm van een groene erfscheiding met hедера, met name aan de westzijde van de planlocatie. De achtertuinen van de nieuwe woningen worden op die manier als eenheid afgeschermd van de westelijk gelegen openbare ruimte. Daarnaast zullen de aanbouwen en bergingen bij de woningen uitgerust worden met groene daken en spelen ook de voortuinen een bepalende rol in de groene uitstraling naar de Predikant Swildensstraat. Deze maatregelen zijn aangegeven in bijlage 2.

De totale oppervlakte van de aangegeven maatregelen is 558 m². Daarmee wordt de norm van 600 m² net niet gehaald. Echter: ook de optionele uitbouwen worden voorzien van een groendak. Of de uitbouwen ook daadwerkelijk gewenst zijn, hangt van de kopers van de woningen af. Dat is in deze fase nog niet bekend. Op basis van ervaring kan gesteld worden dat meerdere nieuwe bewoners zullen kiezen voor een verdere uitbouw van de woning, waarmee de norm dus gehaald zal worden. Is dit niet het geval, dan zal voor de resterende vierkante meters een bijdrage in het Groenfonds worden gedaan.

3.3.4 Welstandsnota

De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt getoetst aan de Welstandsnota Gemert-Bakel. Deze nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De locatie ressorteert onder Welstandszone 3 en is vrij van beoordeling door welstand.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

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.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In augustus 2013 is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd. Gezien de tijd die inmiddels verstreken is, is in augustus 2021 opnieuw een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem, alsmede naar de aanwezigheid van asbest ter plaatse van de (voormalige) parkeerplaats. Het rapport van [REDACTED] is opgenomen in de bijlagen.

Asbestonderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de parkeerplaats verhard is met circa 2 cm grind en 40 cm menggranulaat. Op het maaiveld van de parkeerplaats is geen asbest aangetroffen. In de grove fractie (>20 mm) van de inspectiegaten is geen asbest aangetroffen. In de fijne fractie (<20 mm) is één enkel fragment asbest aangetoond, wat leidt tot een gewogen gehalte asbest van 0,1 mg/kgds.

Op basis van het geheel aan resultaten wordt in geen van de gaten de toetsingsnorm van 50 mg/kgds overschreden, is er geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar asbest en kan worden geconcludeerd dat het menggranulaat niet verontreinigd is met asbest.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) zeer licht verontreinigd is met kwik en PCB's. De grond uit de onderlaag (0,4-1,45 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

De hypothese niet-verdachte locatie kan, ondanks de zeer lichte verhogingen in de bovengrond en het grondwater, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies hoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van en aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen met kwik en PCB's in de bovengrond en barium in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. 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.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling mits de puinhoudende bovenlaag op een juiste manier wordt afgevoerd.

4.3 Geluid

Alle omliggende wegen van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen geluidszone en wordt een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Het wegverkeerslawaaï vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorweg. Er is daarom geen sprake van spoorweglawaaï. Ook is er geen industrie gelegen nabij de locatie zodat er tevens geen sprake is van industrielawaaï.

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

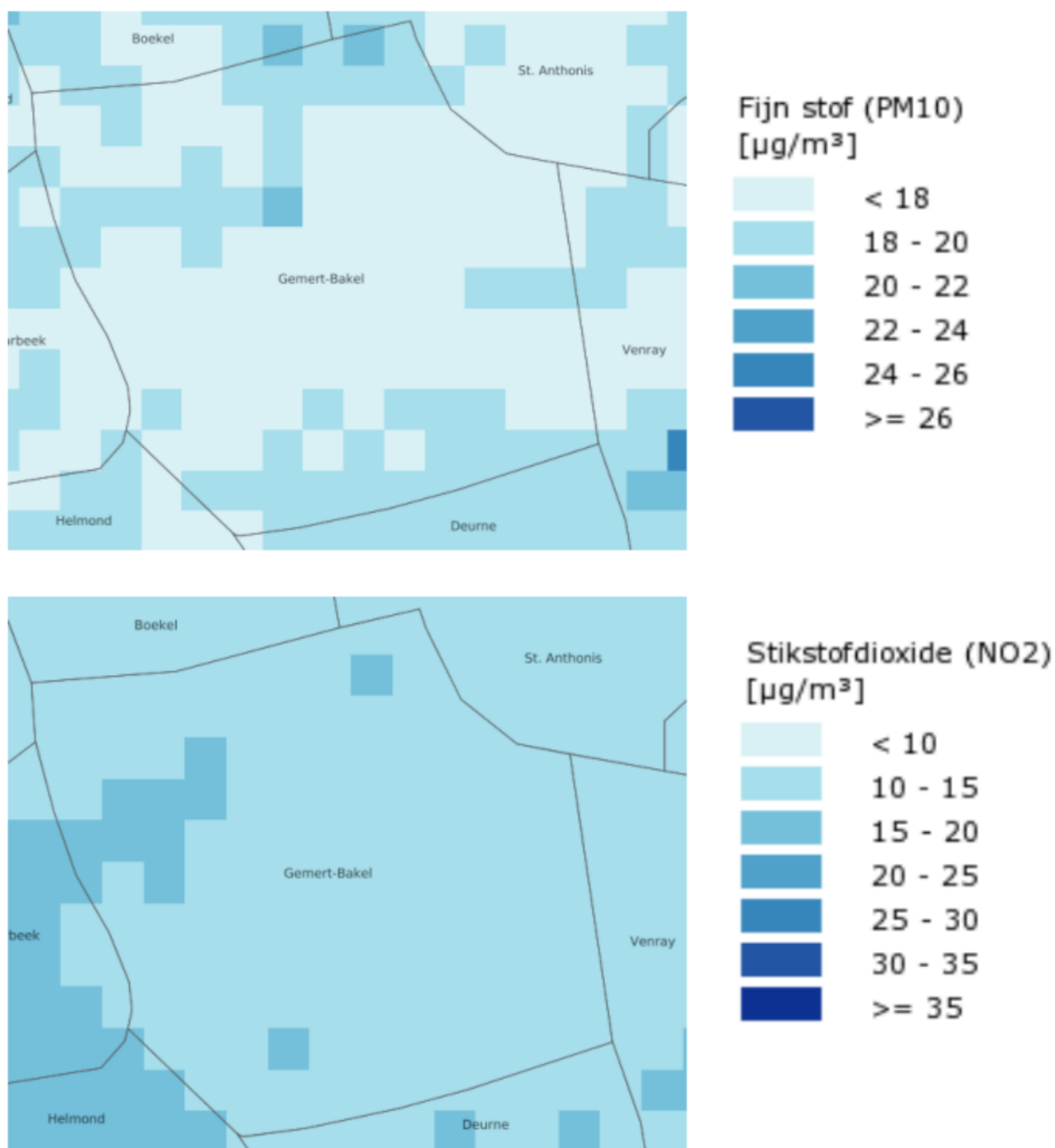
4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende 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 betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 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 Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 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 GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 10. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Conclusie

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 te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

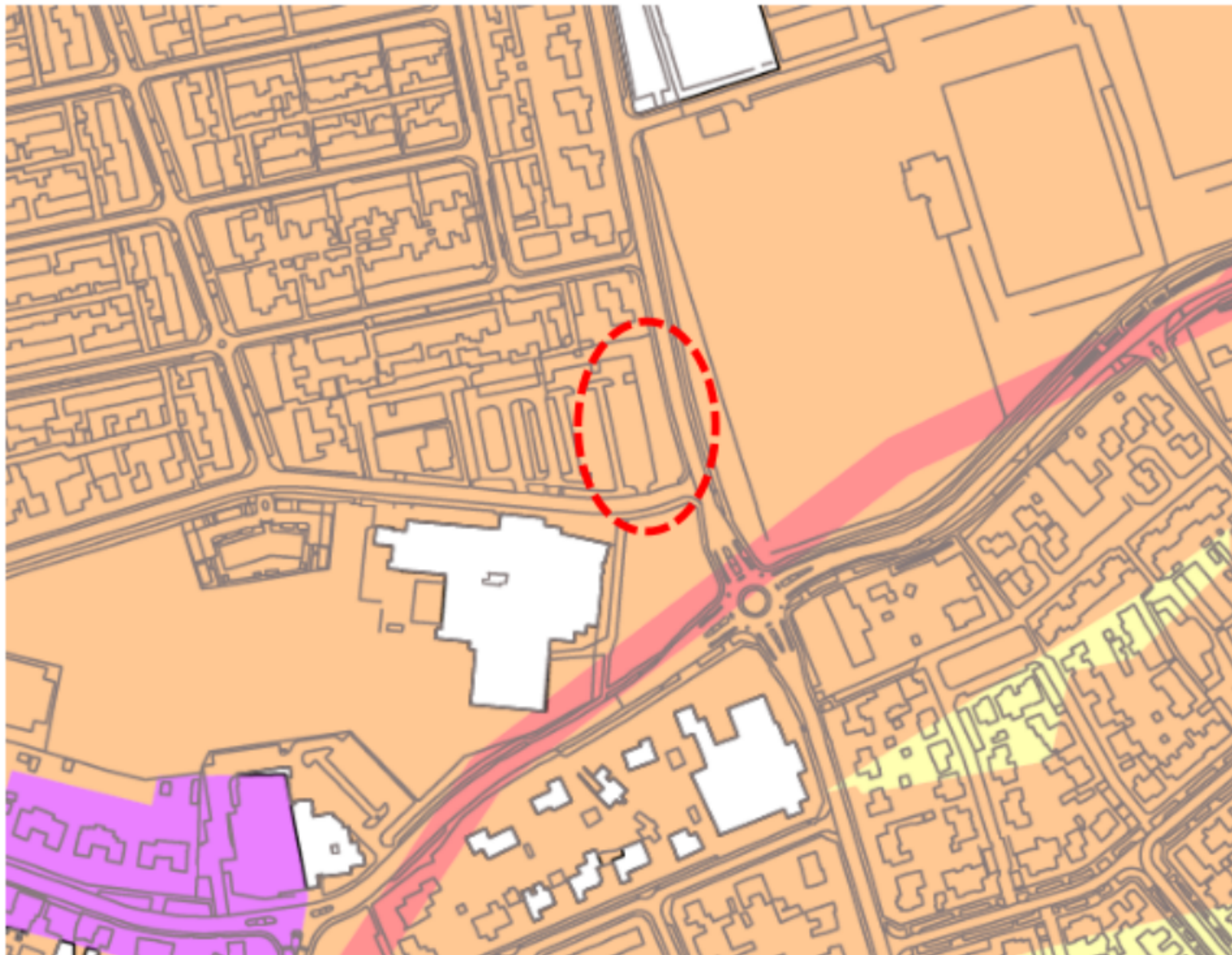


Afbeelding 11. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Lodderdijk wordt als infrastructurele verbinding hoog gewaardeerd (oranje kleur), omdat het van oudsher een verbindingsstructuur betreft tussen Handel en Gemert). De omgeving van de Lodderdijk is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gehucht (blauwe kleur). Het plan ligt buiten de invloedssfeer van deze zones en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het plangebied is op de Archeologiebeleidskaart van 2016 gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente.



Afbeelding 12. Uitsnede Archeologiebeleidskaart 2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Conclusie

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

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

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.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In bijlage 4. is het overzicht opgenomen van de oppervlakten verharding. Dat betreft 720 m². Dit betekent dat een waterberging nodig is van 43,2 m³ (5,4 m³ per kavel).

De gemeente Gemert-Bakel heeft een integraal plan opgesteld om de waterberging en infiltratie van hemelwater bij diverse ontwikkelingen in Gemert-Noord te combineren. Die ontwikkelingen betreffen:

- Vicaris van der Asdonckstraat (ontwikkeling Goed Wonen, reeds gerealiseerd)
- Past. Attendorenstraat (voormalige Michaelschool, reeds gerealiseerd)
- IKC De Samenstroom (is reeds gebouwd)
- Ontwikkeling Sportlaan
- Predikant Swildensstraat 20 (onderhavige ontwikkeling)
- Vicaris van der Asdonckstraat (ontwikkeling Fitland, wordt gerealiseerd)
- Ontwikkeling naast het IKC
- Waterberging tbv sproeien sportvelden

Met deze bouwinitiatieven ontstaat een wateropgave, in het kader van het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dat vraagt ruimte voor waterberging. Daarnaast was een deel van de riolering in deze wijk aan vervanging toe en werd er regenwater- en grondwateroverlast ervaren in deze wijk.

Begin 2016 zijn de mogelijkheden voor waterberging en infiltratie onderzocht bij de diverse ontwikkelingen aan de Vicaris van der Asdonckstraat en Pastoor Attendorenstraat. Infiltreren in de bodem ter plaatse bleek technische beperkingen te hebben en (derhalve) kostbare oplossingen te genereren. Dat maakte dat infiltreren in de bodem ter plaatse niet wenselijk was en er is gezocht naar een alternatief.

Als uitgangspunt is genomen dat er een gezamenlijke regenwaterberging gerealiseerd zou worden om regenwater van de ontwikkelingen in op te vangen. Door de gemeente is de waterbergingsopgave meegenomen in de herziening van het rioleringssysteem in het gebied. Er is werk met werk gemaakt en dat leverde een kostenvoordeel op. De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Afsproken is dat de ontwikkelaar van onderhavige locatie een bijdrage van € 500,- per m³ waterberging levert aan de kosten voor de gezamenlijke voorziening en aanpassing van het rioolsysteem. Initiatiefnemer gaat hiermee akkoord en de bijdrage is opgenomen in de exploitatie-overeenkomst. De kosten voor de aansluiting van de woning op het infiltratieriool zijn voor zijn rekening.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 14 kilometer.

In januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht, bedoeld om initiatiefnemers, gemeente en provincie te ondersteunen bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie. De Handreiking bevat een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast

heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze (dichter bij het Natura 2000-gebied). Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Omdat het bestemmingsplan waaronder deze locatie ressorteert meerdere bouwplannen omvat, is voor het geheel van het bestemmingsplan een analyse gemaakt van de stikstofdepositie. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Tritium advies BV heeft op 27 mei 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit bleken geen belemmeringen. Gezien de inmiddels verstreken tijd is in juli 2021 opnieuw een quick scan uitgevoerd. Een verschil met de situatie van 2015 is dat momenteel een tijdelijk gronddepot aanwezig is op het terrein, afkomstig van een andere bouwlocatie van initiatiefnemer.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen en kent de volgende eindconclusies:

- Er zijn geen vervolgstappen voor gebiedsbescherming noodzakelijk.
- Werken buiten het broedseizoen is noodzakelijk.
- De steile wanden van het (huidig aanwezige) gronddepot dienen afgevlakt te worden, zodra de oeverwaluw zich in het gronddepot gaat vestigen moeten de werkzaamheden stilgelegd worden.
- Bij het plaatsen van (bouw)lampen tijdens de uitvoer- en gebruikersfase dient rekening gehouden te worden met de potentiële vliegroute gelegen naast de atletiekbaan
- Er is geen aanvullend onderzoek naar beschermde flora en fauna nodig.
- De Zorgplicht geldt te allen tijde.

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

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen hebben de ontsluiting op de Predikant Swildensstraat en de Vicariss van der Asdonckstraat. Beide straten zijn dusdanig breed en overzichtelijk dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de verkeersveiligheid.

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 bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning in Gemert is 2,2 parkeerplaats per woning en voor een vrijstaande woning geldt 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling beschikbaar moeten zijn:

2 vrijstaande woningen = 4,6 pp

6 twee-onder-een-kapwoningen = 13,2

Totaal 17,8 = 18 parkeerplaatsen.

Per woning wordt één parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd. In de koopovereenkomst van 2014 tussen de gemeente en de (toenmalige ontwikkelaar) is overeengekomen dat daarmee voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen. Het betreft dus 8 parkeerplaatsen. Direct westelijk van de locatie is een grote, openbare parkeerplaats gelegen (van het voormalig gemeentelijk zwembad) die in onbruik is geraakt en waarop het restant van de parkeerbehoefte (10 plaatsen) kan worden opgevangen. Indien herontwikkeling van deze locatie op enig moment aan de orde is, is het aan de gemeente om deze 10 plaatsen in het nieuwe plan in enigerlei vorm te behouden.

Conclusie

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

4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Dit is veel lager dan de gestelde norm.



Afbeelding 13. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

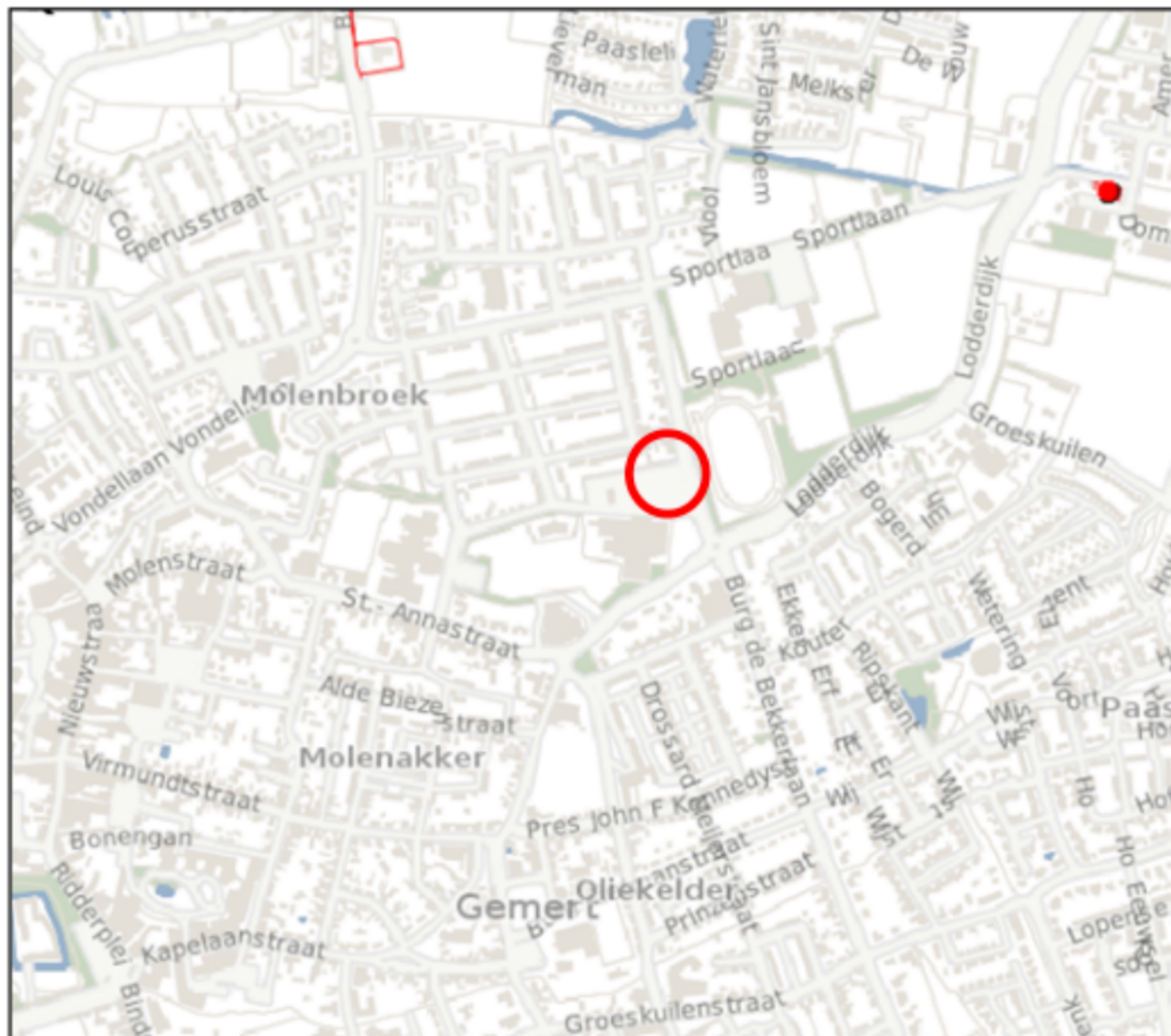
4.10 Externe Veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Uit de risicokaart blijken er in de omgeving van het plangebied zich wel risicovolle inrichtingen bevinden. Een uitsnede van de risicokaart is toegevoegd als figuur 12. Echter deze liggen op een zodanige afstand dat deze inrichtingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen.



Figuur 14. Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (rood) bron: www.risicokaart.nl)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 inrichtingen in verband met mogelijke milieu-effecten. In de omgeving van de planlocatie zijn een aantal inrichtingen gelegen die voorkomen in de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering':

- Sportschool [REDACTED]: milieucategorie 2, richtafstand 30 meter
- Overdekt zwembad [REDACTED] milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter
- Veldsportcomplex met verlichting (atletiekbaan): milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter.

Als er sprake is van een gemengd gebied (dat is een gebied waar meerdere functies naast elkaar gelegen zijn) dan kan de milieucategorie met één afstandsstap verlaagd worden. Aangezien dat hier het geval is, geldt hier een richtafstand die hoort bij milieucategorie 2, zijnde 30 meter.

Alleen de bestemmingsgrens van de atletiekbaan ligt op minder dan 30 meter afstand van de bestemmingsgrens van de nieuwe woningen. De verlichting en de baan zelf liggen op meer dan 30 meter afstand. Het is door de aanwezigheid van de groenstrook en de kosten hoogst onwaarschijnlijk dat de atletiekbaan dichterbij de woningen komt liggen. Daarnaast is het zo dat de woningen met de voorzijde gericht zijn naar de sportvelden. Bij verblijf in de achtertuin van de nieuwe woningen zal men geen last hebben van de activiteiten op de atletiekbaan.

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. Met aanduidingen is aangegeven welk type en aantal woningen het mag betreffen.

6. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

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. De plankosten worden gedragen door de opbrengst van de verkoop van de woningen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn geen opmerkingen gemaakt door de betrokken instanties.

Aan de omgevingsdialoog is invulling gegeven door het organiseren van een informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op 21 september 2021. Daarvoor zijn uitgenodigd de omwonenden die enig effect zouden kunnen ondervinden van de planontwikkeling, alsmede het bedrijf [REDACTED] en de Gemertse Atletiek Club. Zeven personen hebben aan de uitnodiging gehoor gegeven, één van de omwonenden gaf aan met vakantie te zijn. Met hem is separaat contact opgenomen.

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen planinhoudelijke bezwaren op tafel gekomen. Wel zijn er zorgen geuit over de huidige kwaliteit van de (openbare) ruimte in het gebied. Deels worden deze weggenomen door de nieuwbouw van de woningen, deels is het een vraagstelling die bij de gemeente

hoort. Aandacht wordt gevraagd voor de veiligheid en bereikbaarheid tijdens de bouwperiode. Het verslag van de informatiebijeenkomst is toegevoegd aan de bijlagen.

Na de bijeenkomst is aan de aanwezigen gelegenheid geboden om een formulier in te vullen, waarop eventuele extra opmerkingen konden worden genoteerd. Hier zijn geen nieuwe inzichten uit naar voren gekomen.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich als inbreidingslocatie voor het realiseren van woningen. Het plan voegt zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Predikant Swildensstraat en is passend binnen de woningbouwontwikkelingen aan de Vicariss van der Asdonckstraat. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Situatietekening
2. Uitwerking groennorm
3. Verkennend bodemonderzoek, [REDACTED], 11 augustus 2021
4. Oppervlakten verharding t.b.v. waterberging
5. Quick scan Flora en Fauna, [REDACTED] 13 juli 2021
6. Verslag informatiebijeenkomst 21 september 2021

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

