

Uitwerkingsplan Teutonenhof (Molenstraat 59c) in Gemert

voor het realiseren van 3 woningen

TOELICHTING



Gemeente Gemert-Bakel

juni 2016

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	p. 3
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging plangebied	
1.3	Geldend bestemmingsplan	
1.4	Opzet van het uitwerkingsplan	
2.	Het plan	p. 5
2.1	Geschiedenis plangebied	
2.2	Huidige situatie	
2.3	Planbeschrijving	
3.	Haalbaarheid van het plan	p. 7
3.1	Beleid	
3.2	Provinciaal beleid - Verordening Ruimte Noord-Brabant	
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.4	Gemeentelijk beleid	
3.5	Milieuaspecten	
3.6	Economische uitvoerbaarheid	
4.	Wijze van bestemmen	p. 15
4.1	Algemeen	
4.2	Dit uitwerkingsplan	
5.	Procedure	p. 15
5.1	Zienswijzen	
5.2	Overleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het woongebied Teutonenhof in Gemert bestaat het voornemen om op een braakliggend, voormalig bedrijfsperceel 3 woningen te realiseren. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de uitwerkingsplicht die in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" voor deze plek is opgenomen. Daarin is bepaald dat het college van B&W de woonbestemming ter plekke uitwerkt voor maximaal 5 woningen. Voor de herontwikkeling van dit perceel is al op 10 november 2010 een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de eigenaren van het perceel, familie Van Schijndel, en de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen dicht bij het centrum van Gemert, aan de oostzijde tussen Molenstraat en Grootmeestersstraat. In 2008 is middels een planologische procedure de herontwikkeling van dit gebied tot woongebied mogelijk gemaakt, samen met een doorsteek ten behoeve van de parkeerroute voor het centrum. Het stond bekend als de ontwikkeling Grootmeestersstraat-Molenstraat. Het woongebied is inmiddels ontwikkeld, op het perceel na waar de uitwerkingsplicht op is gelegd. Het hofje heeft de straatnaam Teutonenhof meegekregen.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld op 29 juni 2011 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Dit plan betreft een overkoepelend plan voor de gehele bebouwde kom van de kern Gemert. Hierin heeft ook de definitieve bestemming van het gebied Grootmeestersstraat-Molenstraat zijn beslag gekregen.

Het bedoelde perceel heeft in het plan de bestemming 'Wonen - uit te werken' gekregen. In de planregels is bepaald dat ter plekke 5 woningen mogen worden opgericht. Daarbij is ook bepaald dat wordt aangesloten op de planregels van het moederplan en dat een verantwoording dient plaats te vinden dat de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Daartoe dient dit uitwerkingsplan.

Geldend bestemmingsplan: Woongebied Gemert 2011.
Bestemming: Wonen
Waarde archeologie 5
Aanduidingen: Bouwvlak
Functieaanduiding specifieke vorm - van wonen - uit te werken 1

Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

De uitwerkingsregels zijn als volgt:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a er mogen maximaal 5 grondgebonden woningen worden opgericht;*
- b er wordt aangesloten op de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' zoals opgenomen in onderhavig plan en indien aanwezig de op de verbeelding aangegeven maatvoeringen en bouwaanduidingen;*
- c in het uitwerkingsplan dient een verantwoording plaats te vinden dat de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende aspecten: bodem, water, flora en fauna, wegverkeerslawaaai, archeologie & cultuurhistorie, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering, externe veiligheid en kabels & leidingen;*

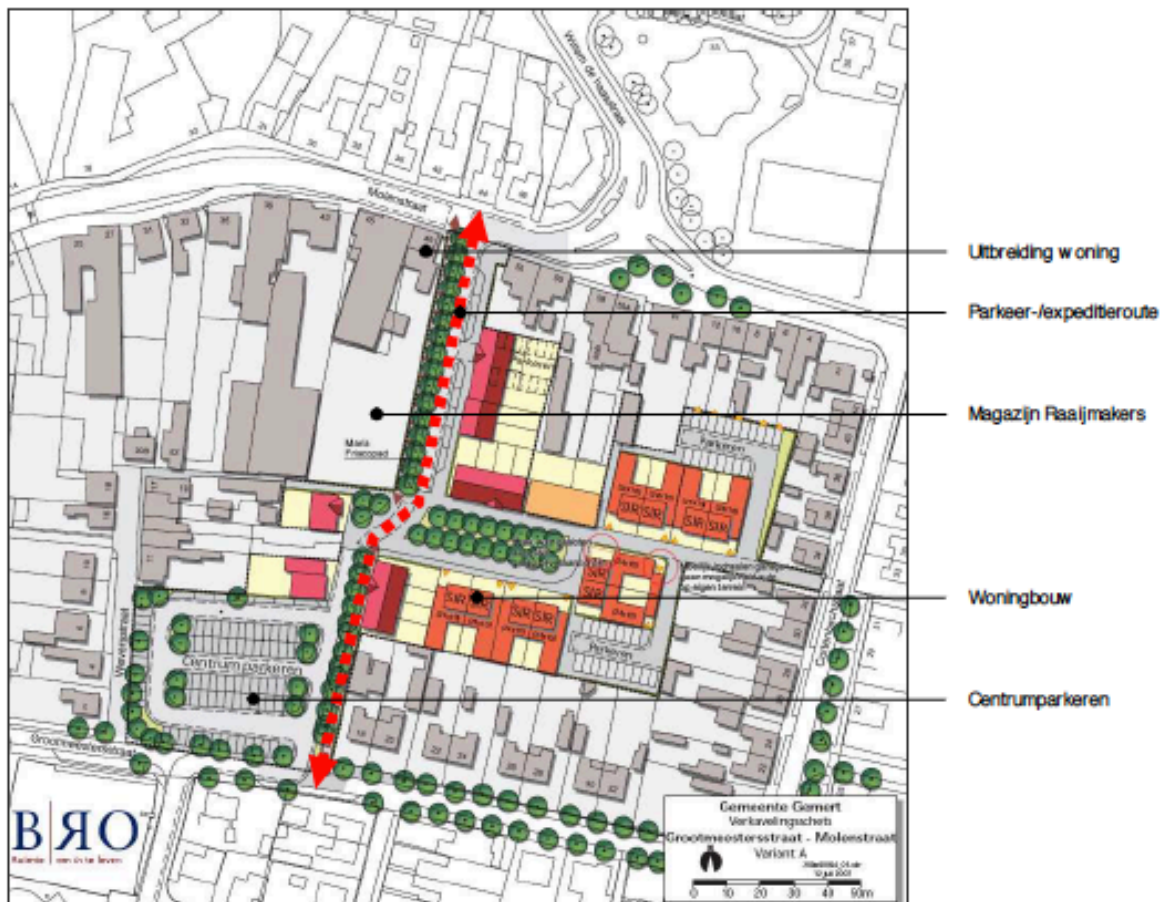
1.4 Opzet van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit een uitwerkingsverbeelding, regels en de toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komen vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2. HET PLAN

2.1 Geschiedenis plangebied

De aanleiding voor de ontwikkeling van het gebied rond Teutonenhof was de completering van de parkeer-/expeditieroute voor het Gemertse centrum. Met de aanleg van een nieuwe straat tussen de Molenstraat en Grootmeestersstraat, aan de noordzijde van het centrum, is destijds de laatste schakel toegevoegd. Het doel van de aanleg van deze straat was het optimaliseren van de bereikbaarheid van parkeerplaatsen voor centrumbezoekers en geleiding van bevoorradingsverkeer door het centrum. Door de aanleg van de nieuwe straat werd aan weerszijden van deze straat een verrommelde ruimte zichtbaar. Een vervolgdienst was derhalve de herinrichting van dit gebied tot een nieuwe woonbuurt, voornamelijk voor senioren en de vernieuwing van het bestaande parkeerterrein voor centrumbezoekers. Naast de plannen voor de parkeer-/expeditieroute en woningen werd binnen het plangebied ruimte geboden aan de realisatie van een magazijn ten behoeve van het naastliggende



Verkeersschets woongebied d.d. 12 juni 2007

bouwbedrijf en de vergroting van een bestaande woning aan de Molenstraat 49.

Afbeelding 3. Verkeersschets gebied Grootmeestersstraat-Molenstraat

Terrein Van Schijndel

In 2010 heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Gemert-Bakel en de familie Van Schijndel over de ontwikkeling van het terrein in eigendom van de familie Van Schijndel. Dit overleg heeft geresulteerd in een notitie met stedenbouwkundige uitgangspunten en verslag van de planologische onderzoeken voor deze locatie. Deze notities zijn ook opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" ter onderbouwing van de uitwerkingsplicht. Ook is een exploitatie-overeenkomst gesloten waarin de uitgangspunten voor het plan en de afspraken wat betreft het kostenverhaal zijn vastgelegd.

2.2 Huidige situatie

De woningen aan de Teutonenhof zijn bescheiden van maatvoering en gelegen rond een groen pleintje. Aangezien er geen doorgaande autoverbinding is heeft het plangebied een rustieke uitstraling, dichtbij het centrum van Gemert. Op het terrein zelf zijn twee verouderde schuren aanwezig, die zullen worden gesloopt. Hieronder een aantal foto's van het gebied en de locatie.



Afbeelding 4. Foto's van de locatie

2.3 Planbeschrijving

De uitwerkingsregels gaan uit van het realiseren van maximaal 5 woningen. In 2010 is hier ook het stedenbouwkundig plan op gebaseerd. Destijds zouden aan de voorzijde 2 woningen worden gerealiseerd en op het achterterrein 3 kleinere woningen. Dit uitgangspunt is inmiddels losgelaten. Door initiatiefnemers is ervoor gekozen om op het achterterrein slechts 1 woning te realiseren. Dat leidt tot de volgende planuitgangspunten:

- 2 woningen aan de voorzijde, ter begrenzing van de noordzijde van het hofje. Deze woningen worden uitgevoerd in anderhalve bouwlaag met kap.
- 1 woning op het binnenterrein, te bereiken via een nieuw steegje waarvoor de bestaande inrit wordt verbreed naar 3,75m. Deze woning wordt uitgevoerd als patiobungalow met plat dak.
- Noordelijk van de reeds besproken woningen staat een grondgebonden woning, Molenstraat 59b. In de nieuwe situatie krijgt deze woning een ontsluiting aan het nieuwe steegje.
- 1 parkeerplaats per woning op eigen kavel

Hieronder is bovenstaande in een schets uitgewerkt. De planregels bieden de nodige flexibiliteit om de woningen zoveel mogelijk aan te passen naar de behoefte van de toekomstige bewoners.

In de exploitatie-overeenkomst is afgesproken dat de gemeente bij de wijziging van het bestemmingsplan voor de kom van Gemert de woning Molenstraat 59b legaliseert. Dat is niet

meegenomen in dit uitwerkingsplan. De woning is reeds vergund en gelegen binnen de woonbestemming.



Afbeelding 5. Stedenbouwkundig plan (geactualiseerd: 3 in plaats van 5 woningen)

Beeldkwaliteit

De ontwikkeling ligt in welstandzone 2. Voor de bouw van de woningen gelden daarom ontwerprichtlijnen. Deze richten zich met name op de zichtbare gevels (zicht = plicht), in het bijzonder op de twee woningen aan het hof. Gezien het hoofdzakelijk traditioneel karakter van de aanliggende bebouwing is het gewenst dat de nieuwbouw zich als vanzelfsprekend voegt naar de omgeving. De niet zichtbare gevels hebben een grotere vormgevingsvrijheid. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze criteria.

3. HAALBAARHEID

3.1 Beleid

In de toelichting en bijlagen van het moederplan "Woongebied Gemert 2011" is gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Gemert-Bakel en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit hierna besproken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In het document vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en stelt het heldere kaders voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt op actuele ontwikkelingen en trends zoals:

- de afname van de bevolkingsgroei;
- de veranderingen in het landelijke gebied;
- de druk op de ruimtelijke kwaliteit;
- toename van de mobiliteit;
- concurrentie tussen economische regio's
- het veranderende klimaat;
- de achteruitgang van de biodiversiteit;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;

De structuurvisie bevat ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De kwaliteiten van de provincie zijn hierbij sturend op de ruimtelijke keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van de provincie Noord-Brabant en het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. De inhoud van de provinciale structuurvisie is doorvertaald naar de Verordening Ruimte.

3.2.2. Verordening Ruimte

Op het plangebied zijn de volgende Besluit-vlakken van toepassing:

- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.
- Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij;
- Mestbewerking

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant stelt de provincie, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Het projectgebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Een algemene voorwaarde die wordt gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die ermee gepaard moet gaan. In onderhavig geval wordt een achterkantsituatie in een woongebied opgeheven. Het beeld wordt ter plekke nu bepaald door twee oude schuren, die vroeger bedrijfsmatig werden gebruikt. Door de ontwikkeling van de woningen -een uitwerking die in het moederplan reeds voorzien is- krijgt het woonhof Teutonenhof een kwalitatieve afronding.

Het actuele provinciaal beleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ondanks dat het plan is opgenomen in het moederplan en het woningbouwprogramma moeten overheden op grond van het Bro "nieuwe" stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De stappen op deze ladder borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Trede 1 van de ladder bepaalt dat moet worden bezien of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In paragraaf 3.4.2. is aangetoond dat dit zo is. Daarmee is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door herstructurering van

bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen? Dat is hier het geval. Het plan valt reeds binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de ontwikkeling voldoende gemotiveerd conform de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1. Structuurvisie + Gemert-Bakel 2010-2020

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De stedelijke invloed is van belang, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Ten aanzien van concentratie is het idee dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Met betrekking tot het thema wonen wordt als taak geformuleerd om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen.

3.4.2. Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2024

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 oktober 2009 en later geactualiseerd. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal woningbouwprogramma zijn voor het landelijk gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente.
- 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 willen bouwen.

In het moederplan 'Woongebied Gemert 2011' is ten aanzien van het woningbouwprogramma aangegeven dat *door middel van opgenomen flexibiliteitsbepalingen op sommige locaties extra woningen kunnen worden toegevoegd*. Hiermee is ook de locatie op de Teutonenhof (Molenstraat 59) bedoeld. Met de ondertekening van de exploitatie-overeenkomst in november 2010 is dat ook bevestigd. Daarin is ook in de overwegingen expliciet vastgelegd dat de gemeente van oordeel is dat het project een kwalitatieve toevoeging is aan de woningmarkt. Tevens is hierin vastgelegd dat de initiatiefnemer vrij is in de invulling van het woningbouwprogramma op deze locatie (5 woningen of minder).

3.4.3. Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020 (vastgesteld op 31 mei 2016)

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt.

Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de

kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in de woonvisie

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

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

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

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

3. Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. Gezonde woonomgeving

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

5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

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

Onderhavig plan sluit aan bij de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

3.5 Milieu-aspecten

In de onderbouwing van het moederplan "Woongebied Gemert 2011" is over deze locatie het volgende opgenomen: *Voor het gehele inbreidingsplan Grootmeesterstraat/ Molenstraat is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn planologische onderzoeken verricht. Aangezien het perceel Van Schijndel midden in het plangebied is gelegen, zijn deze tevens van toepassing op dit terrein. Aanvullende onderzoeken met betrekking tot flora en fauna en archeologie vormen tevens geen belemmering voor de te ontwikkelen woningen. Alle onderzoeken zijn derhalve verricht om medewerking te kunnen verlenen aan de te ontwikkelen woningen.*

Aangezien inmiddels weer enige tijd is verstreken, wordt binnen deze onderbouwing aangegeven in hoeverre bestaande onderzoeken nog kunnen worden gehanteerd danwel moeten worden geactualiseerd.

3.5.1 Bodem

Bij de ontwikkeling van het terrein Grootmeestersstraat-Molenstraat zijn diverse bodemonderzoeken verricht:

1. Archimil 13-02-2004 - "Verkennd bodemonderzoek Willem de Haasstraat"
2. Archimil 13-02-2004 - "Verkennd bodemonderzoek Grootmeesterstraat"
3. Bodemstaete b.v., 30-06-2007 - "Verkennd bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van Molenstraat 51"
4. Bodemstaete b.v., 19-09-2007 - "Beknopt nader bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van de Molenstraat 51"
5. Archimil, 17 -01-2008 - "Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 61"

De onderzoeken leverden als conclusie op dat er geen belemmeringen waren voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Aan de bebouwing en het terrein is sinds de uitgevoerde onderzoeken niets veranderd. Gezien de inmiddels verstreken termijn is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Op 9 maart 2016 zijn zes grondboringen verricht. Bij geen van de monsters is een verdachte en/ of afwijkende geur waargenomen. In de bovengrond zijn plaatselijk zwakke bijmengingen met puin, baksteen of kolengruis aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat het mengmonster van de bovengrond (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, PCB's en PAK's. De lichte verontreinigingen kunnen worden toegeschreven aan de genoemde bijmengingen.

De aangetroffen lichte verontreinigen in de bovengrond zijn tijdens het voorgaand onderzoek niet aangetroffen. De resultaten zijn wel vergelijkbaar met de resultaten van de overige mengmonsters van de bovengrond van voorgaand onderzoek. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is het niet aannemelijk dat de gevonden verontreinigingen zich concentreren in één van de grondmonsters waaruit het mengmonster is samengesteld. Een overschrijding van de interventiewaarde in één van de grondmonsters wordt dan ook niet waarschijnlijk geacht.

Op dit punt zijn derhalve geen belemmeringen. Bij de sloop van de schuren zal rekening gehouden worden met verwijdering van asbesthoudend materiaal conform het Asbestverwijderingsbesluit.

3.5.2 Water

Op 7 september 2007 is door Van Kleef ingenieursbureau een waterparagraaf voor het plangebied Grootmeestersstraat-Molenstraat opgesteld. In deze paragraaf werd uitgegaan van infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied ter plaatse van de zuidelijke parkeerplaats. Dit was echter niet mogelijk vanwege de aanwezige bodemverontreiniging.

In de beschikking op het saneringsverslag staat vermeld dat het onttrekken van grondwater binnen de interventiewaardecontour niet is toegestaan. Deze 'gebruiksbeperking' heeft onder andere tot doel de verontreinigingscontour niet te beïnvloeden. Infiltratie van hemelwater beïnvloedt eveneens de verontreinigingscontour en wordt derhalve ook gezien als gebruiksbeperking. Over het voorgaande is destijds contact geweest met de provincie. Geconcludeerd is dat infiltratie binnen het plangebied niet aanvaardbaar was en dat werd gekozen voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Onderhavige planontwikkeling zal ook van dit verbeterd gescheiden rioolstelsel gebruik maken. Omdat het systeem is ontworpen indachtig onderhavige ontwikkeling (de bouwlocatie is in het onderzoek meegenomen) is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De woningen kunnen dan ook zonder extra voorzieningen aangesloten worden op het vuilwatersysteem en het regenwatersysteem.

3.5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Aan het terrein is de dubbelbestemming 'Archeologie-Waarde 5' toegekend. Dit betekent dat pas woningen mogen worden gebouwd als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben. Op de Archeologiekartaal van de gemeente is het terrein

aangeduid als categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting, onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld.

In opdracht van de gemeente heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in april 2007 een bureauonderzoek met visuele inspectie van het plangebied Grootmeestersstraat-Molenstraat uitgevoerd (RAAP-Notitie 2143). Er werd geen vervolgonderzoek aanbevolen, aangezien er (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten ontbraken.

Familie Van Schijndel heeft na overleg met de gemeente een aanvullend onderzoek uit laten voeren:
1. RAAP Archeologisch Adviesbureau, 13-12-2010 – “Aanvullende nota op het Archeologisch vooronderzoek aan de Grootmeesterstraat te Gemert: een bureauonderzoek en visuele inspectie”.

De conclusie van het aanvullend onderzoek was als volgt: Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en vanwege een diepgaande verstoring in het plangebied Grootmeestersstraat-Molenstraat wordt voor dit plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Omdat het perceel aan de Molenstraat 59c midden in dit plangebied ligt, is de kans erg klein dat er binnen dit perceel nog archeologische resten in situ aanwezig zijn. Een aanvullend archeologisch onderzoek wordt bijgevolg niet noodzakelijk geacht. Een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij dient aanwezig te zijn bij de start van de werkzaamheden. Hij dient in staat te worden gesteld om een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Deze informatie wordt gebruikt voor de actualisatie van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

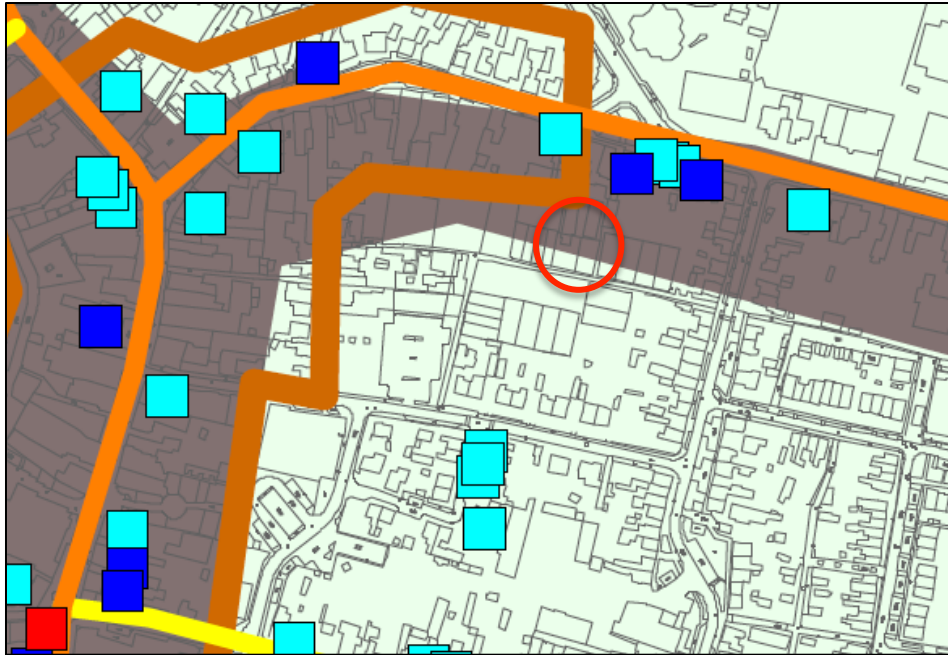
Er is in de tijd sinds het aanvullend onderzoek niets veranderd in de staat van de gebouwen en het terrein. Vandaar dat dezelfde conclusie nog steeds geldt. Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk. Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemming blijft evenwel behouden. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Er is op dit punt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

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

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat de locatie aan de noordzijde grenst aan het historisch bebouwingslint van de Molenstraat en St. Annastraat. Met de donkerbruine kleur is aangegeven welke zones in 1840 reeds bebouwd waren. Dit heeft voor de planlocatie zelf geen betekenis.



Afbeelding 6. Uitsnede Erfgoedkaart Historische bebouwing

Gemert kreeg met Teutonenhof in 2008 een nieuwe straatnaam op de Molenakker. De straatnamen in de directe omgeving hebben allemaal iets van doen met de Duitse (Teutoonse) ridderorde die in het verleden - van 1200 tot 1800 - in Gemert de scepter zwaaide. De Grootmeestersstraat is genoemd naar de belangrijkste functionaris van deze ridderorde. Hij was rijksvorst.

Er is op het onderdeel cultuurhistorie geen belemmering voor het plan.

3.5.4. Geluid

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Van dat laatste is hier sprake, zodat nader onderzoek niet nodig is.

3.5.5. Flora en Fauna

In het kader van de toets aan de natuurwaarden zijn voor het gebied Grootmeestersstraat-Molenstraat destijds een aantal onderzoeken uitgevoerd.

1. Staro februari 2004 – “Geschiktheidsbeoordeling soortgroepen Grootmeesterstraat/Molenstraat”
 2. Staro 17-04-2007 – brief “aanpassing conclusies rapportage Grootmeesterstraat/Molenstraat”
- Uit deze onderzoeken bleken geen belemmeringen op het vlak van de natuurwaarden.

In 2007 heeft familie Van Schijndel na overleg met de gemeente deze rapporten laten aanvullen door Staro met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen:

1. Staro 03-07-2007 – “Resultaten Vleermuizenonderzoek Molenstraat 59c te Gemert”

Dit onderzoek is uitgevoerd omdat op het terrein gebouwen aanwezig zijn, die mogelijk zouden kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Na veldonderzoek heeft Staro de conclusie getrokken dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. De gebouwen zijn hiervoor ook niet bijzonder geschikt. Er bevinden zich geen spouwmuuren in de te slopen bebouwing en tevens ontbreekt dakisolatie. Het werd door Staro als zeer onwaarschijnlijk beoordeeld dat er winterverblijven of kraamkamers aanwezig zouden zijn. Het slopen van de bebouwing levert samenvattend geen nadelig effect op ten aanzien van (foerageergebieden van) vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Sinds het onderzoek van Staro is aan de staat van de gebouwen of het terrein niets veranderd. In

verband met de voorgenomen sloop van de schuren heeft Staro Natuur en Buitengebied in 2016 een toetsing aan de Flora- en Faunawet uitgevoerd, die is toegevoegd aan de bijlagen. De conclusies zijn als volgt:

- Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op deze soorten. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is zodoende niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.
- De bomen en struiken in het plangebied vormen broedgelegenheid en foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Tevens is het mogelijk dat in de open schuur wordt gebroed. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te rooien/snoeien en de open schuur buiten het broedseizoen te slopen, worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.
- Het plangebied biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect hebben ten aanzien van foerageergebied. Dit blijft in de directe omgeving in voldoende mate aanwezig.

Op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen.

3.5.6. Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook

Onderhavig initiatief maakt de bouw van 3 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal toe te voegen woningen ligt ver beneden de drempel (1.500 woningen op één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

3.5.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

3.5.8. Hinder en bedrijvigheid

Aan de Molenstraat zijn in de nabijheid van het plangebied gevestigd bouwbedrijf Raaijmakers (Molenstraat 43), De Gemertse Vleeshal (Molenstraat 45) en een restaurant (Molenstraat 39). Al ten behoeve van het moederplan is aangetoond dat deze bedrijven geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Daarin is geen verandering opgetreden.

3.5.9. Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

3.5.10. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf het Teutonenhof. Dit heeft het karakter van een woonhofje zonder doorgaand verkeer. De woning op het binnenterrein wordt ontsloten via een nieuw steegje, waartoe een huidige inrit verbreed wordt naar 3,75m. De steeg heeft met opzet een bescheiden breedte, om het beeld van een steeg te benadrukken en zo in inrichting aan te sluiten op de stegen rondom het Gemertse centrum.

Conform de exploitatie overeenkomst neemt de gemeente Gemert-Bakel de benodigde herinrichting van de openbare inrichting voor haar rekening die noodzakelijk is voor de ontsluiting van de beoogde woningen. In overleg met de initiatiefnemers heeft de gemeente een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld, dat in de bijlagen is bijgevoegd. Bij de verdere uitvoering kunnen hierin nog wijzigingen worden aangebracht.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. oktober 2010 is opgenomen dat per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Deze voorwaarden zijn goedgekeurd door de gemeente en als zodanig ook als bijlage bij het moederplan "Woongebied Gemert 2011" opgenomen. In de exploitatie-overeenkomst d.d. 10 november 2010 is deze afspraak eveneens vastgelegd: in artikel 3.1 is opgenomen dat conform het inrichtingsplan 3 tot 5 woningen kunnen worden gerealiseerd en 3 tot 5 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

Er worden 3 woningen gerealiseerd, die elk 1 parkeerplaats op eigen terrein hebben.

3.5.11 Geur

Teneinde een goed woon- en leefklimaat te garanderen, dient de ontwikkeling geen geurhinder te veroorzaken en ook geen geurhinder te ondervinden van bedrijven in de omgeving. Er liggen geen bedrijven in de omgeving met geureffecten op deze locatie en ook de ontwikkeling zelf brengt geen geurhinder met zich mee.

3.5.12 Groen

Het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte stelt richtlijnen voor het aanbrengen van extra openbaar groen bij nieuwbouw van woningen. Bij de ontwikkeling van het totale project Teutonenhof / Rentmeestersstraat is al rekening gehouden met de komst van 5 woningen op onderhavige locatie. Dit is destijds al verwerkt in het parkeren, het water en het groen. Door de situering van een van de inritten verdwijnt ca. 30 m² groen, maar er worden ook 2 woningen minder gerealiseerd. Dit staat met elkaar in verhouding en leidt niet tot een probleem.

3.5.13 Brandveiligheid

In februari 2016 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost advies uitgebracht over het uitwerkingsplan (zie bijlage). Het plan voldoet wat betreft de bluswatervoorziening, mits de brandkraan gelegen aan de Teutonenhof 2a blijft liggen. Wat betreft de bereikbaarheid geldt dat de omgeving is ingericht volgens de Beleidsregels Bluswater en Bereikbaarheid.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Op 10 november 2010 hebben initiatiefnemers, familie Van Schijndel, en de gemeente Gemert-Bakel een exploitatie-overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van het plangebied. Hierin zijn afspraken gemaakt over de toedeling van kosten. Derhalve is het kostenverhaal verzekerd.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en globale bestemmingen worden opgenomen. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, zoals de bestemming "Wonen - uit te werken" uit het geldende bestemmingsplan. In een uitwerkingsplan wordt deze indirecte bestemming uitgewerkt tot een directe bestemming, die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan.

4.2 Uitwerkingsplan

In dit uitwerkingsplan zijn de voorschriften van het moederplan van toepassing verklaard. De bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn van toepassing, alsmede de Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5', de maatvoeringen en bouwaanduidingen op de verbeelding.

5. PROCEDURE

5.1 Zienswijzen

Het uitwerkingsplan zal conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen omtrent het uitwerkingsplan kenbaar maken.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventueel ingekomen zienswijzen op het ontwerp van het uitwerkingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.

5.2 Overleg

Het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden is doorlopen.

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 januari 2016 in een vooroverleg-reactie laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas heeft op 15 februari 2016 per mail aan de gemeente Gemert-Bakel aangegeven geen opmerkingen te hebben op het uitwerkingsplan.

BIJLAGEN

1. Actueel stedenbouwkundig plan
2. Verbeelding
3. Notitie stedenbouwkundige uitgangspunten en planologische onderzoeken, 2010
4. Geactualiseerd bodemonderzoek Teutonenhof, Archimil, 18 maart 2016
5. Quick scan Flora en Fauna, 7 maart 2016
6. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
7. Reactie Waterschap
8. Advies veiligheidsregio
9. Rapport Woonbehoefte Gemert-Bakel
10. Bijlage 3.1 deel A Regionale Agenda dec. 2015
11. Ontwerp openbare ruimte, gemeente Gemert-Bakel

Dit uitwerkingsplan is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving



PROJECTAANDRIJVING

Casper Kalb