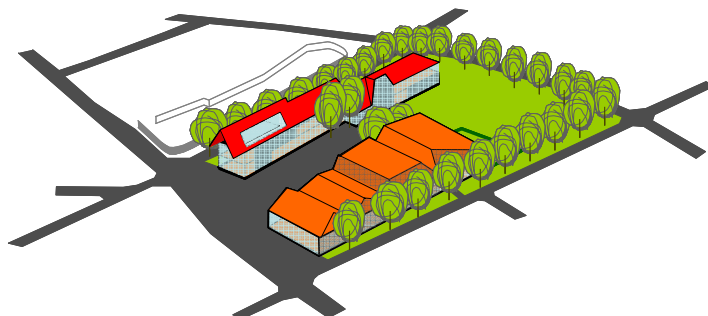


Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

Centrumplan De Mortel



Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

Centrumplan De Mortel

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1652.BPdemortel-ON01

d.d. : 4 maart 2010

gew : 16 maart 2011

projectverantwoordelijke:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
collegiale toets:	mevr. ing. D. Verhaak - Kruit
referentie:	01100.039bp12
status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.1	Gemeente Gemert-Bakel.....	5
2.2	De Mortel en omgeving.....	5
2.3	Plangebied Centrum De Mortel	6
3	Planontwikkeling.....	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Algemene structuur	7
3.3	Centrale voorzieningen.....	7
3.4	Woningen	7
3.5	Openbare centrale ruimte.....	7
3.6	Verkeer en parkeren.....	8
4	Beleidsstoetsing.....	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Rijksbeleid	11
4.3	Provinciaal beleid.....	12
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5	Toetsing aan uitvoeringsaspecten.....	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Bodem	19
5.3	Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	19
5.4	Flora en fauna.....	20
5.5	Water	21
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.9	Externe veiligheid	29
5.10	Kabels en leidingen.....	30
6	Juridische planbeschrijving	31
6.1	Opzet bestemmingsplan.....	31
6.2	Bestemmingsplanregels	31
6.3	Algemene regels	31
6.4	Overgangs- en slotregels	32
7	Financieel economische haalbaarheid	33
7.1	Grondgebruik	33
7.2	Kosten en opbrengsten.....	33
8	Maatschappelijke haalbaarheid	35
8.1	Vooroverleg	35
8.2	Inspraak.....	35
8.3	Zienswijzen.....	35



Luchtfoto met aangeduid plangebied Centrumplan De Mortel. Bron TerraDesk, 2006.

1 INLEIDING

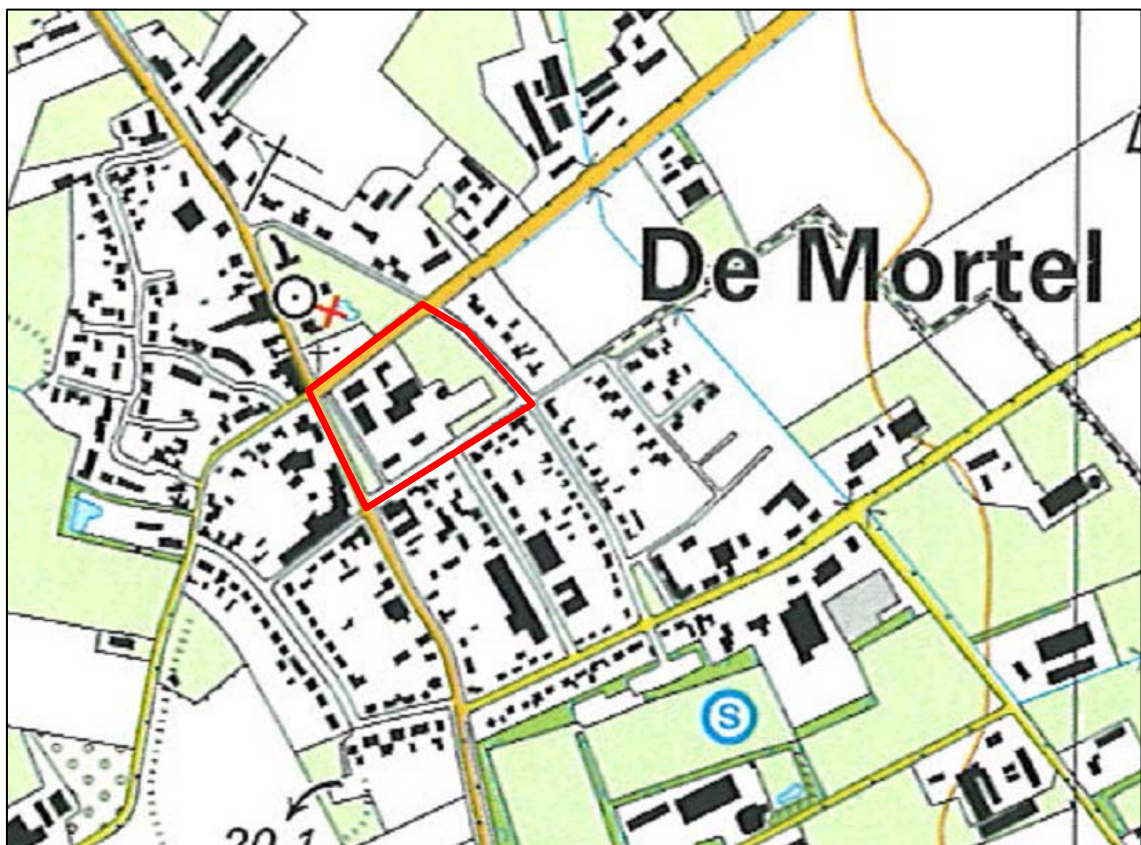
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens in het centrum van de kern De Mortel een ontwikkeling tot stand te brengen. Het betreft de herontwikkeling van een deel van het centrale gebied van de kern door middel van sloop en herbouw. In het plangebied zijn woningen, een multifunctionele accommodatie (MFA) met bijbehorende voorzieningen en een nieuwe inrichting van de openbare ruimte (plein + weide) voorzien. Met de ontwikkeling wordt beoogd het dorpshart een impuls te geven zodat een levendig voorzieningencentrum ontstaat.

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het noodzakelijk om voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk ingegaan op de beoogde planontwikkeling. In hoofdstuk 4 vindt een beleidstoetsing plaats aan de beoogde planontwikkeling. Het vijfde hoofdstuk behandelt de planologisch relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 omschrijven de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied. Bron Atlas Noord-Brabant, 2005.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert–Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.362 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 28.751 inwoners (januari 2010, CBS).

Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel naar de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van De Mortel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

2.2 De Mortel en omgeving

De kern De Mortel is ontstaan in de middeleeuwen. Bepalend voor de huidige cultuurhistorische identiteit en kwaliteit van de kern en omgeving is in de eerste plaats dat een deel van de verschillende stadia van de landschappelijke ontwikkeling in het gebied nog altijd herkenbaar is. Hierdoor is er plaatselijk sprake van bijzondere ruimtelijke verscheidenheid (beekdalen, akkerbodems, heidevelden en beemdgronden).

De ontginning van De Mortel en omgeving heeft geleidelijk plaatsgevonden en kan worden beschouwd als een oude heideontginning. Dit heeft plaatsgevonden volgens een rationeel patroon van loodrechte wegen en waterlopen, maar met kleinere kavels en meer erfgransbeplantingen.

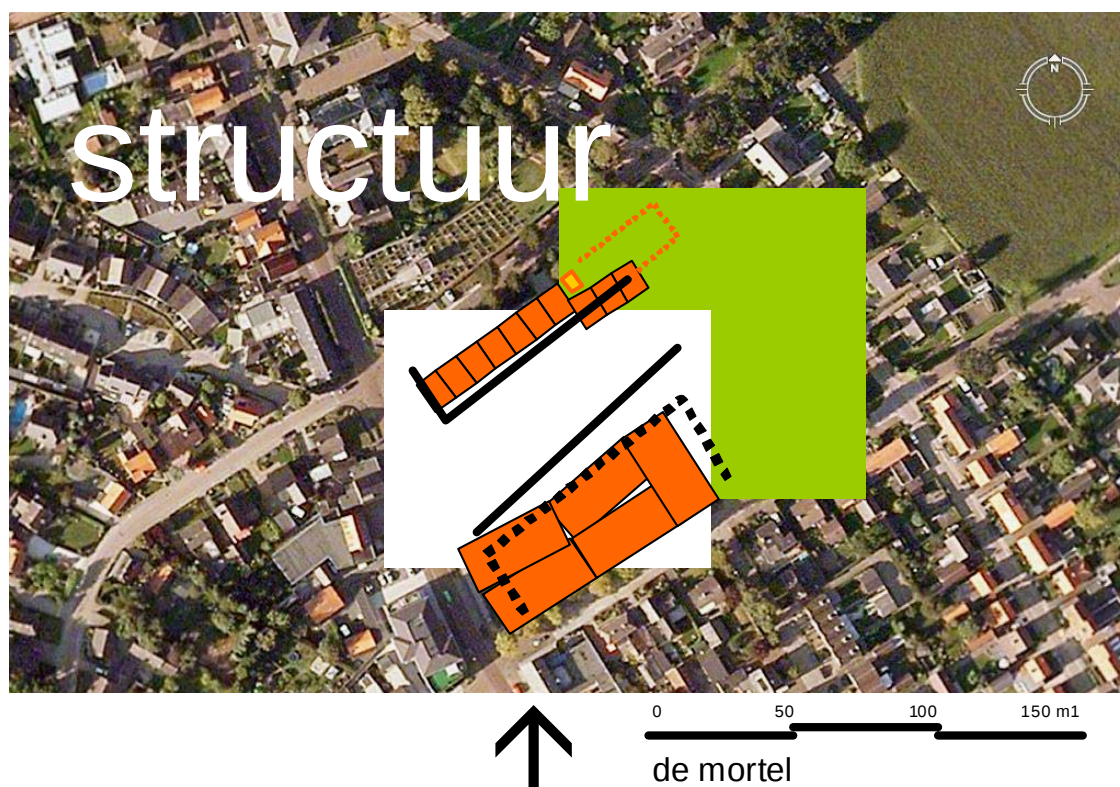
Als gevolg van ruilverkaveling is de karakteristiek van veel oudere ontginningen verloren gegaan. De Mortel wordt als één van de belangrijkste gebieden aangemerkt waar de samenhang nog goed herkenbaar is.

2.3 Plangebied Centrum De Mortel

Het plangebied ligt in het centrum van de kern De Mortel en wordt omgrensd door de Lochterweg, Pastoor van de Eindestraat, Sprenkstraat en de Oude Molenweg (N604).

In het plangebied zijn reeds een aantal functies aanwezig zoals een schoolgebouw, gymzaal, een voormalig bankgebouw en een woning. Ook is een groot deel in gebruik als openbare ruimte. Het plangebied ligt direct aan de N604, de provinciale weg tussen Gemert en Bakel. De N604 kan worden beschouwd als de hoofdontsluitingsweg van het plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied staan woningen in de vorm van appartementen (drie lagen met een kap) en vrijstaande woningen (één laag met kap). Ook is er sprake van bedrijvigheid in de vorm van een constructiebedrijf. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de begraafplaats. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied staan vrijstaande woningen (twee lagen met kap).



Stedenbouwkundige visie Centrumplan De Mortel.

3 PLANONTWIKKELING

3.1 Inleiding

Met de herontwikkeling van het centrale gebied van de kern De Mortel wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van de kern. Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gaat om de bouw van passende woningen, een multifunctionele accommodatie (MFA) met bijbehorende voorzieningen en een nieuwe inrichting van de openbare ruimte (plein + weide).

3.2 Algemene structuur

Met de herinrichting van het plangebied wordt nagestreefd een driedeling aan te brengen in het plangebied. Centraal wordt een openbare ruimte gecreëerd. Aan weerszijden van de centrale openbare ruimte is bebouwing voorzien die aansluit op de omgeving. Aan de zuidzijde wordt de MFA gerealiseerd. Aan de noordzijde zijn woningen voorzien.

3.3 Centrale voorzieningen

De MFA betreft één gebouw van circa 3.000 m² waarin een aantal centrale voorzieningen worden opgenomen. Het betreft de huisvesting van een brede school, een gymzaal+, een dorps huis met enkele zalen en een zorgpunt. Het gebouw wordt maximaal twee bouwlagen hoog en mag worden afgerond met een kap. Ter plaatse van de voorziene gymzaal+ mag het gebouw drie bouwlagen hoog worden tot circa 10 meter.

3.4 Woningen

Aan de noordzijde van het plangebied zijn maximaal 18 woningen voorzien. De woningen worden gebouwd ten behoeve van senioren en krijgen een dorps karakter. Het gaat hier om maximaal 12 gestapelde woningen met een zorgcomponent en 6 patiowoningen.

In verband met milieuhindercontouren van veehouderijen wordt een deel van de woonbestemming grenzend aan de Lochterweg en de Pastoor van de Eindestraat als nader uit te werken woonbestemming aangehouden. Het gaat hier om het gebied waar de 6 patiowoningen zijn voorzien.

3.5 Openbare centrale ruimte

De voorziene openbare ruimte doorkruist het gehele plangebied van west naar oost. Aan de westzijde komt een dorpsplein. De bestaande gebouwen zullen hiervoor worden geamoveerd. Het dorpsplein zal dienst doen als schoolplein en ontmoetingsruimte. Aan de zijde van de Pastoor van de Eindestraat wordt een groene ruimte ingericht ten behoeve van een weekmarkt, en incidenteel het gebruik voor de kermis, ijsbaan, sport & spel.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omgeven door lokale wegen. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via deze omliggende wegen en sluiten aan op de hoofdontsluitingsweg Oude Molenweg.

Parkeren

Parkeerbehoefte MFA

In de huidige situatie is rondom de school het volgende aantal parkeerplaatsen aanwezig:

Lochterweg		8
Oude Molenweg		3
Sprenkstraat		8
totaal		19

Met de realisering van de multifunctionele accommodaties vindt een toename van een aantal functies plaats. In de tabel hieronder staan deze functies weergegeven met de extra parkeervraag die daar bij hoort. Deze parkeervraag is afgeleid van de parkeernormen die vastgesteld zijn in de parkeernota 2009 van de gemeente Gemert-Bakel:

18 woningen	30,6
kinderopvang	5
gezondheidscentrum	3
470 m ² dorpshuis	18,8
Totale parkeervraag	57,4

Door dubbelgebruik is het niet nodig om deze 57,4 parkeerplaatsen aan te leggen. Door een parkeerbalans op te stellen kan bepaald worden in welke mate dubbelgebruik mogelijk is. Bij de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de volgende aanwezigheidspercentages, welke afkomstig zijn uit het ASVV 2004:

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Dagonderwijs (kinderopvang)	100	100	0	0	0	0	0

Op de verschillende dagdelen ontstaat dan de volgende parkeervraag:

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	15,3	18,36	30,6	27,54	18,48	18,48	21,56
Sociaal cultureel	1,88	7,52	18,8	18,8	11,28	16,92	4,7
Sociaal medisch	3	3	0,9	0,45	0,45	0,15	0,15
Dagonderwijs (kinderopvang)	5	5	0	0	0	0	0
	25,18	33,88	50,3	46,79	30,21	35,55	26,41

De werkdagavonden zijn de maatgevende perioden. Op deze tijdstippen ontstaat een parkeervraag van 50,3 parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik aanwezige parkeerplaatsen

De 19 aanwezige parkeervakken worden in de huidige situatie grotendeels alleen gebruikt tijdens kantooruren. Van de 19 vakken kunnen 13 vakken toegerekend worden aan de nieuwe woningen. De overige 6 parkeervakken behoren bij de parkeervraag van de bestaande woningen.

- 8 op de Lochterweg
- 0 Oude Molenweg
- 5 op de Sprenkstraat

38 nieuwe parkeerplaatsen zijn daarom nodig voor de nieuwe multifunctionele accommodatie en de 18 nieuwe woningen. 6 Hiervan worden op eigen terrein gerealiseerd van de patiowoningen. **32** extra parkeervakken, in het openbaar gebied, worden gerealiseerd voor het project.

4 BELEIDSTOETSING

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevormd door landelijk, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In onderhavig hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken behandeld.

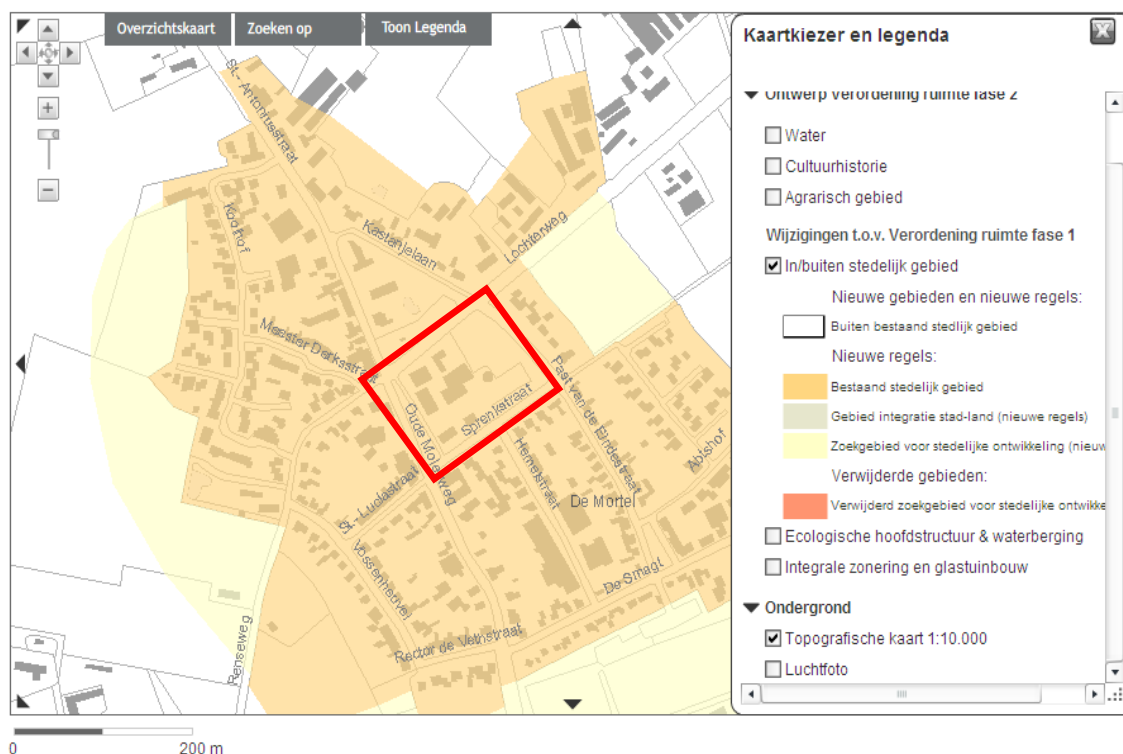
4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte (vastgesteld 23 april 2004, onherroepelijk 17 januari 2006). De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Ontwikkelingsplanologie richt zich op een 'dynamisch, op een ontwikkeling gericht ruimtelijke beleid'. Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Nederland gaat niet 'op slot' en er komt met deze nota meer ruimte voor dynamiek. De betrokken overheid moet zich daarbij meer gaan opstellen als de partner van ondernemende mensen en bedrijven en dynamiek versterken in plaats van deze tegen te gaan door een veelheid aan regels. Dit draagt bij aan een betere benutting van ruimtelijke potenties en een verbetering van de gebiedskwaliteiten.

Om voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland te zorgen is in de Nota Ruimte een beperkt aantal regels opgenomen. De regels kunnen beschouwd worden als ondergrens die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt. De gestelde ondergrens kan gerelateerd worden aan de drie lagen van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) en aan waarden van de ruimtelijke kwaliteit. Dat wordt in de nota bedoeld met 'basiskwaliteit'. Voor de kleine kernen in de landelijke gebieden wordt basiskwaliteit van de leefbaarheid en vitaliteit nagestreefd. Strategieën hiervoor zijn bundeling van verstedelijking en economische functies en de bouw van woningen voor starters en senioren.



Uitsnede relevante kaart Verordening Ruimte met weergave plangebied.

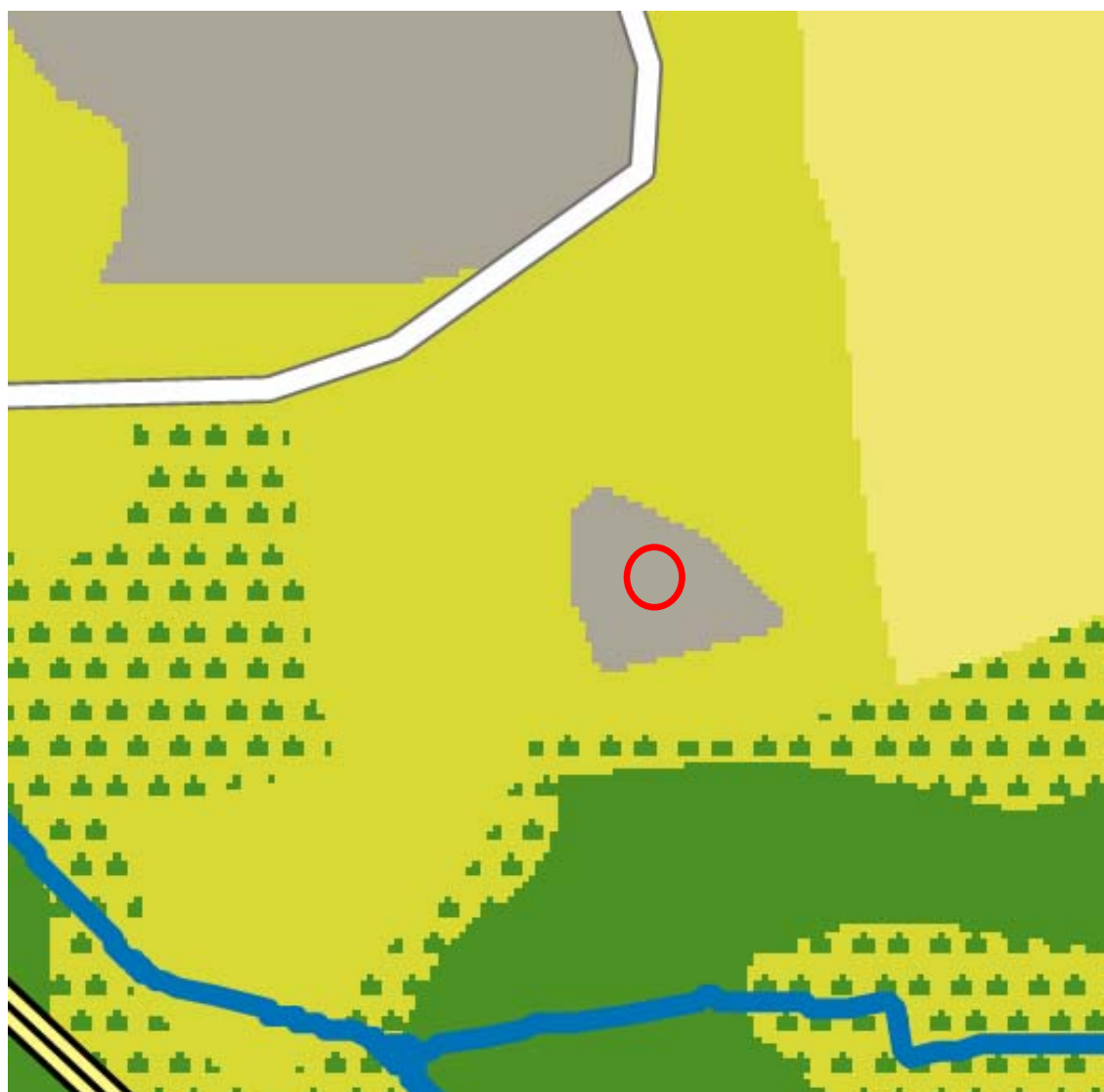
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

4.3 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2)

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening regelt de enerzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en anderzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie.

Op bovenstaande relevante kaart is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is van toepassing voor onderhavig initiatief omdat alle ontwikkelingen binnen de kern van De Mortel in het stedelijk gebied zijn voorzien.



LEGENDA

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		Infrastructuur		bestaand	in studie	af te waarden
	Groenblauwe mantel			Wegennet			
Agrarische structuur	Waterbergingsgebied						
	Gemengd agrarisch gebied			Spoornet			
Stedelijke structuur	Zoekruimte primair agrarisch gebied						
	Stedelijk concentratiegebied						
	Hoogstedelijke zone						
	Stedelijk knooppunt						
	Zoekgebied verstedelijking						
	Overig stedelijk gebied						
	Agrofood-cluster West-Brabant						
	Logistiek Park Moerdijk						
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied						
	Bos en heide						

Bron: Provincie Noord-Brabant
Copyright (c) Achtergrond: Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn
Tek. nr. 25.839, januari 2010. Opmaak: Bureau GEO, Provincie Noord-Brabant

0 2,5 5km schaal 1:250.000



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale weergave plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en 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. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig conserverend plan: ordenen en beschermen.

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.

Het plangebied is gelegen in het overig stedelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

4.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Structuurvisie Plus

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Structuurvisie Plus voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Deze visie is op 27 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofddoelstelling voor Gemert-Bakel is het niveau, gebaseerd op het huidige hoogwaardige voorzieningniveau en de sterke gemeenschapszin, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten en hun specifieke mogelijkheden minstens te behouden. Dit betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen wonen en werken.

Het geleiden van veranderingen is de achtergrond van de visie. Plannen en ideeën worden met dit middel beoordeeld en onderbouwd. Tevens is een concreet actieprogramma opgenomen waarvan vele zaken al zijn ingezet.

De ruimtelijke ontwikkeling zal plaatsvinden binnen het raamwerk van landschap, natuur, cultuurhistorie en hydrologie. Water is een belangrijke bouwsteen voor de ruimtelijke ontwikkeling, hydrologisch neutraal bouwen het uitgangspunt.

Kansen worden gezien in het verbinden en versterken van natuur en landschap, ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en beeldkwaliteit. Daarbij dient te worden gewaakt voor een te hoge belasting vanuit de landbouw en de recreatie.

Structuurvisie+, Duurzaam verbinden 2010 – 2020

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (ontwerp vastgesteld 24 februari 2011). Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. 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 gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

De Structuurvisie+ staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. Het zijn grote thema's die nu actueel zijn en naar verwachting steeds belangrijker zullen worden.

Woonvisie gemeente Gemert-Bakel, 2009

De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in onze gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Regionaal woningbouwprogramma (SRE)

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- 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 heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

Woningbehoefte De Mortel

Situatie in Gemert-Bakel en specifiek voor de Mortel ten aanzien van huurwoningen

a. Gemert-Bakel algemeen

De plaatselijke woningcorporatie heeft 1812 huurwoningen in Gemert in haar bezit, waarvan:

- 1345 eengezinswoningen;
- 234 seniorenwoningen;
- 233 woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Het aantal woningzoekenden in Gemert was per december 2009 1389; voor de hele gemeente zijn er 2558 woningzoekenden.

De opgebouwde inschrijftijd op het moment dat iemand een woning accepteert bedraagt gemiddeld 33 maanden.

b. De Mortel

Het huidige bestand aan huurwoningen bedraagt 61. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is 64 (situatie per 1 januari 2010).

Onderzoek behoefte aan seniorenwoningen

In 2008 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan seniorenhuisvesting in de Mortel. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- periode 0 – 2 jaar; 2 huurwoningen en 2 koopwoningen;
- periode 2 – 5 jaar: 13 huurwoningen en 13 koopwoningen
- periode 5 – 10 jaar: 14 huurwoningen en 14 koopwoningen

Tot slot

Het aantal op te richten woningen is passend binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma. Met de realisering van het bouwplan komt er ook doorstroming op de (huur)markt. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal in de buurt komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte.

Rood-met-groen koppeling

In het voormalige Streekplan Noord-Brabant stond beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood-met-groen koppeling).

De gemeente zal een bestuursovereenkomst sluiten met de provincie over de wijze waarop aan deze koppeling invulling wordt gegeven. Vooruitlopend op deze overeenkomst wordt met deze richtlijn als volgt omgegaan:

Al enige tijd wordt invulling gegeven aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen -in de grondprijs- voor iedere m² die verkocht wordt € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingzones en 'stepping stones'. Jaarlijks is circa € 15.000 uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks €20.500 beschikbaar voor inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan "Nota Natuur en Landschap" Gemert-Bakel).

Tenslotte lopen er in de gemeente enkele grotere natuur- en landschapsontwikkelingsprojecten die via andere fondsen lopen, onder andere in het kader van Reconstructie.

Naast het reserveren van financiën is het beleid voor het buitengebied en stedelijk gebied gericht op:

- kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

Ook in de exploitatie van onderhavig plan is bovengenoemde bijdrage opgenomen in de grondprijs per m².



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan “Kom Handel, De Mortel en Elsendorp”

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Handel, De Mortel en Elsendorp”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003. In het plangebied vigeren de bestemmingen ‘Maatschappelijke doeleinden’, ‘Kantoordoeleinden’, ‘Sportdoeleinden’, ‘Woondoeleinden’, ‘Nutsvoorzieningen’, ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Verblijfsdoeleinden’. De ontwikkeling van de MFA, de woningen en de centrale openbare voorzieningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

5 TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven en wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de nieuwe bouwmogelijkheden vanuit diverse invalshoeken.

5.2 Bodem

Door Archimil is in april 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. 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 kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt, PAK's en/of PCB's. De grond uit de bovenlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht tot plaatselijk matig verontreinigd met kwik en/of molybdeen. De k-waarde van de ondergrond varieert sterk over de onderzoekslocatie. Aan de westzijde is deze nihil, aan de oostzijde ligt deze hoger.

Gelet op de aangetroffen concentratie aan kwik in het grondwater ter plaatse van peilbuis 102 dient volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op kwik uit te laten voeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van deze aanvullende analyseresultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen dienen te worden. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

Conclusie

Direct contact met grondwater gaat in het plangebied niet plaatsvinden. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.3 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone. Ter plaatse van het plangebied geldt voor alle omliggende wegen (Lochterweg, Pastoor van de Eindestraat, Sprenkstraat en Oude Molenweg) een snelheidsregime van 30 km/uur.

Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

5.4 Flora en fauna

Quickscan natuurwaarden

Door Staro is in maart 2010 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd binnen het plangebied. Uit de quickscan komt naar voren dat:

- vanwege de aanwezigheid van mogelijke vogelsoorten op de FF-lijst categorie 3 dienen de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen te worden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels;
- aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door Staro is in oktober 2010 een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied er vleermuizen zijn die de aanwezige groenstructuren en het grasveld gebruiken als foerageergebied. Na de planontwikkeling blijven er echter voldoende foerageergebieden over voor vleermuizen. De planontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op foerageergebieden van vleermuizen. Er is met de planontwikkeling geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek geen belemmering.

5.5 Water

Beleid

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) nemen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over de keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets). Uitgangspunt daarbij is het beleid van Waterschap Aa en Maas. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Voor alle plannen met een toename in verharding van meer dan 30 vierkante meter wordt een getoetste waterparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen. Voor alle plannen boven de 2.000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
4. Water als kans
5. Meervoudig ruimtegebruik
6. Voorkomen van vervuiling
7. Wateroverlastvrij bestemmen
8. Waterschapsbelangen

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte geldt:

- een bui die eens in de 10 jaar (met 10% extra voor klimaatsverandering) voorkomt (42.9 mm in zes uur) mag niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Hiertoe dient een adequate voorziening (berging, infiltratiegebied, etc.) aangelegd te worden.
- een regenbui die eens in de honderd jaar (met 10% extra voor klimaatsverandering) voorkomt (52 mm in 2,5 uur) mag niet leiden tot schade. Bij dit extreem weer mag wel overlast, bijvoorbeeld in de vorm van ondergelopen weides of water op straat, optreden.

Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

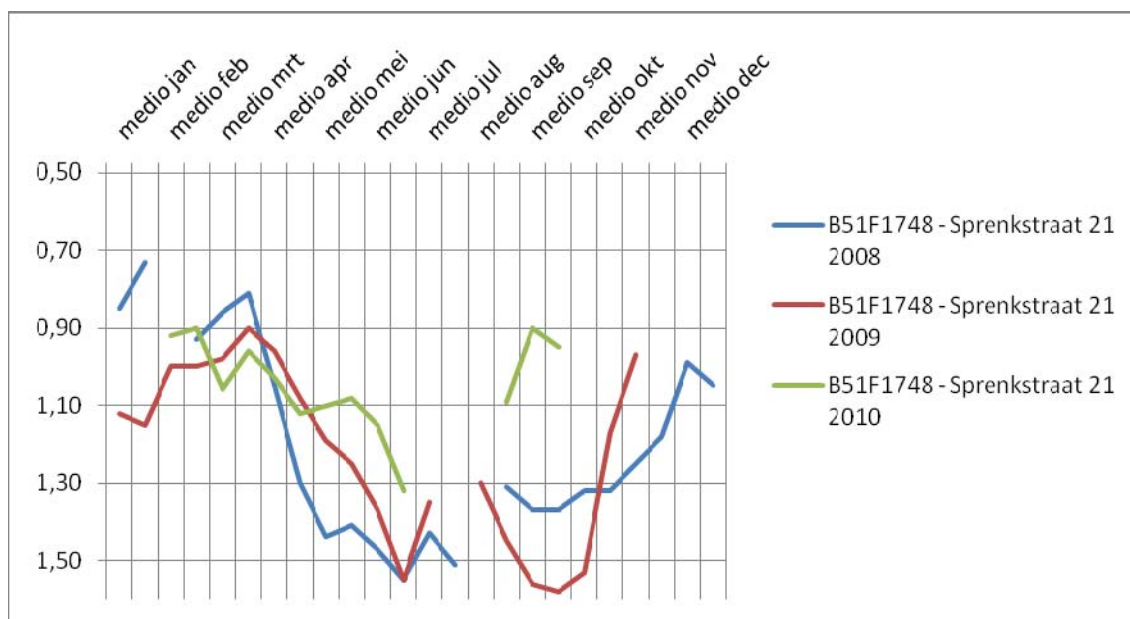
Ten aanzien van het principe van voorkomen van vervuiling heeft de Gemeente Gemert-Bakel bepaald dat uitlopende bouwmaterialen niet mogen worden toegepast.

Verharde oppervlaktes in plangebied

Het plangebied van het Centrumplan meet ca. 18.900 m². De Lochterweg, Pastoor van de Eindestraat, Sprenkstraat en de Oude Molenweg (N604) liggen binnen de plangrens maar worden bij de ontwikkeling niet op de schop genomen. Het totale oppervlakte exclusief deze wegenkrans is 14.500 m². Daarvan is 3.600 m² gereserveerd als openbaar groen (evenementen- en speelweide). De resterende gebieden worden ingevuld met maatschappelijke-, verblijfs- en verkeersfuncties. Er is nog geen gedetailleerde uitwerking voor de inrichting van deze gebieden. Vooralsnog wordt uitgegaan van het maximale bebouwingspercentage; i.e. 80% verharding. Het totale verharde oppervlakte beslaat daarmee 8.720 m² ((14.500 – 3.600) x 0,8).

Watersysteem en grondwater in omgeving

Er is één grondwatermeetpunt bij de planlocatie. De peilbuis staat bekend bij TNO als B51F1748. De beschikbare meetgegevens zijn hieronder in grafiek weergegeven.



Grafiek: Meetgegevens Gemeente Gemert-Bakel (waterstanden in m-m.v.; maaiveld ligt op 18,76 m+NAP)

Op basis van deze gegevens – over een relatief korte periode – wordt gesteld dat de grondwaterstand fluctueert tussen 60 en 160 cm beneden maaiveld. Piekwaarden vinden plaats in de periode februari – maart.

Tijdens het bodemonderzoek, uitgevoerd door Archimil, zijn bij testboringen en monsternamen ook grondwaterstanden genoteerd. Het betreft hier observaties op 24 maart 2010, die verspreid over het plangebied liggen. Grondwaterdieptes t.o.v. maaiveld fluctueren tussen 120 en 170 cm beneden maaiveld. De gemeten grondwaterstand bij B51F1748 is in dezelfde periode rond

de 100 cm onder maaiveld. Deze observaties geven geen reden om de gemeten maxima in B51F1748 in twijfel te trekken.

Archimil heeft voorts op drie locaties de doorlatendheid gemeten. Eén locatie valt af omdat op een laag slakken werd gemeten. De andere twee locaties geven k-waardes van 0,8 tot 1,5 m/dag.

Uit gebiedskennis van openbaar beheer is geen wateroverlast binnen het perceel bekend. Wel wordt er gewezen op periodieke overlast aan de oostzijde van de Kastanjelaan (ca. 75 m van de plangrens). Een greppel langs de Lochterweg, met een tak langs de Pastoor vd Eindestraat, voert water vanaf het plangebied af richting de Rips. De greppel kan – al vanaf de planlocatie – bij extreme neerslagen vol staan. Waar de greppel op de Rips uitkomt, gaat de Rips met een duiker onder de Lochterweg en het noordelijk daarvan gelegen bedrijf door. Hier is sprake van enige stremming.

De hoge vulling van de greppel langs de Lochterweg ontstaat behalve door deze stremming, zeer waarschijnlijk ook door directe afvoer van hemelwater van verhard oppervlakte. De implicatie is dat de greppels langs Lochterweg en Pastoor v.d. Eindestraat niet zwaarder belast kunnen worden dan nu het geval is.

In het plangebied wordt het regenwater op dit moment niet afgekoppeld op het vuilwaterriool.

Benodigde waterberging

Op basis van een totaal verharde oppervlakte van 8.720 m² heeft door het Waterschap Aa en Maas een doorrekening met de HNO-Tool plaatsgevonden:

- Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het bouwplan opgevangen dient te worden, is 369 m³.
- Bij een regenval met een herhalingsjijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van 474 m³. Het verschil tussen T=10+10% en T=100+10% - i.e. 105m³ – mag bijvoorbeeld tijdelijk op straat opgevangen worden.

Hierbij wordt wel aangetekend dat het hier de gehele verharding in het plangebied betreft. De gemeente Gemert-Bakel streeft er naar conform haar eigen beleid de gehele verharding in het plangebied af te koppelen, maar is formeel slechts gehouden aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas, waarbij alleen de extra verharding binnen het plangebied (i.e. totaal minus bestaand) hoeft te worden afgekoppeld. Bestaande verharding bedraagt ca 5.200 m². Dus de minimale berging voor HNO te bereiken zou uitkomen op circa 150 m³.

Oplossingsrichtingen

Voorgesteld wordt door een combinatie van de volgende maatregelen tot een hydrologisch neutrale inrichting van het plangebied te komen. De exacte mix van maatregelen kan worden vastgesteld tijdens de verdere uitwerking van de bouwplannen.

De verschillende mogelijke maatregelen zijn:

Toepassing doorlatende verharding op parkeerplaatsen en plein

Parkeren zal plaatsvinden aan de Sprenkstraat door middel van langsparkeren. Aan de Oude Molenweg en Lochterweg worden dwarsparkeerplaatsen opgericht. Op het centrale dorpsplein worden geen parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Hoewel de parkeerbalans nog nader uitgewerkt dient te worden, kunnen we behoudend aannemen dat er ca. 1.000 m² aan parkeerruimte wordt ingericht. Daarnaast wordt een plein ingericht van ca. 2.100 m². Door op deze verhardingen halfdoorlatende verharding toe te passen kan een geschatte 50% van de regenbui ter plekke infiltreren. De opgave wordt hierdoor 66 m³ kleiner ($3.100 \text{ m}^2 * 50\% * 0,0429$).

Aanleg zaksloten tussen functies

Voorgesteld wordt het parkeergedeelte en het woongedeelte fysiek te scheiden van het plein en de weide door zaksloten. Het gaat hier om doodlopende sloten die enkel dienen om afstromend hemelwater op te vangen en te infiltreren. Het bergend volume van een greppel met een diepte van 0,5m, een bodembreedte van 0,2m en een bovenbreedte van 1,2 m is 0,35 m³ per strekkende meter. Geschatte lengte van de zaksloten (afhankelijk van detailinrichting) is 120 – 150 meter.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen 25 woningen langs noordzijde

Aan de noordzijde van het perceel krijgt ca. 2.900 m² een woonbestemming. De gemeente is voornemens hier 25 seniorenwoningen te realiseren. Hydrologisch neutraal ontwikkelen van deze woningen vermindert de opgave met 100 m³ ($= 2900 \text{ m}^2 * 80\% \text{ verharding} * 0,0429 \text{ m}$). Langs de Lochterweg en de Pastoor van de Eindestraat liggen greppels. De aanvoer op deze greppels komt voor een deel van bestaande verharde oppervlaktes in het plangebied. De seniorenwoningen komen op een gedeelte van de verharde oppervlaktes te liggen, maar voegen ook nieuw verhard oppervlakte toe.

De greppels kunnen een deel van het hemelwater op de seniorenwoningen opvangen. Daarnaast is het mogelijk de inhoud van deze greppels te vergroten. Dit biedt de kans water zichtbaar te maken. De lengte van de greppels is circa 200 m. Bij een diepte van 0,5 m, een bodembreedte van 0,2m en een bovenbreedte van 1,2 m, kan hierin 70 m³ geborgen worden.

Voorgesteld wordt om binnen de bestemmingsvlakken voor de seniorenwoningen een plaats te geven aan water, zodanig dat deze bestemmingsvlakken hydrologisch neutraal zijn.

Aanleg groen dak op MFA

Het dakoppervlakte van de MFA bedraagt zo'n 3000 m². Afhankelijk van dakhelling, substraatdikte en onderlaag kan tussen de 15 en 50 mm regenval in het groene dak geborgen worden. We rekenen met een maximale berging van 42,9 mm (i.e. de T=10+10% neerslag). Het groene dak vermindert de wateropgave met 45 tot 129 m³. De toepassing van een groen dak leidt ook tot besparing op stook- en koelkosten en – indien geplaatst – tot een hogere efficiëntie van zonnepanelen.

Berging en infiltratie resterende opgave

Voorgesteld wordt de resterende opgave op de weide te bergen. De weide beslaat ca. 3.600 m². Door bijvoorbeeld 640 m² te verlagen met 0,3 m ontstaat er een berging van 192 m³. Het opgevangen water infiltreert via de bodem van de voorziening naar het grondwater. Berging op het groene dak van de MFA is dan niet meer nodig. Daar staat tegenover dat een deel van de weide periodiek nat is.

De verschillende oplossingsrichtingen staan samengevat in de tabel.

	Maximaal	Minimaal
Te bergen volume	369	369
Toepassing doorlatende verharding	66	66
Zaksloten	52	42
Woonbestemming hydrologisch neutraal	100	70
Toepassing groen dak	129	45
Resterende opgave (water in weide)	22	146

Tabel: Vergelijking oplossingsrichtingen

Conclusie

Het is zeker mogelijk een goede combinatie van oplossingen te vinden om de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen. T=10+10% kan worden geborgen door verschillende voorzieningen binnen het plangebied. De T=100+10% situatie leidt tot tijdelijk water op straat, maar niet tot schade aan woningen of andere infrastructuur.

De definitieve combinatie van oplossingen wordt in de civieltechnische uitwerking vastgesteld, waarbij het uitgangspunt is al het water in het plangebied op te vangen. In nauw overleg met het waterschap wordt bepaald hoe de berging wordt gerealiseerd zodat ook alle waterschapsbelangen worden meegenomen.

De volgende afwegingen moeten worden gemaakt bij de verdere uitwerking:

- Is ruimte voor berging en infiltratie in de groenzone (weide) gewenst in verband met de functie van deze groenzone?
- Is berging op het dak van de MFA gewenst? Daarbij aangetekend dat de toepassing van een groen dak ook tot besparing op stook- en koelkosten leidt en – indien geplaatst – tot een hogere efficiëntie van zonnepanelen.
- In plaats van de gemeentelijke ambitie om het gehele plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen, kan gekozen worden alleen op de locatie de extra bebouwing en verharding hydrologisch neutraal op te lossen. Kanttekening is wel dat dan elders compensatie qua berging wordt aangelegd zodat de gemeente ook haar eigen beleid volgt. Immers zij legt dat ook andere ontwikkelaars op.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Verkennd bureau- en veldonderzoek

Door BAAC bv is in februari 2010 een archeologisch verkennd bureau- en veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

1. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten of monumenten bekend.
2. Binnen het ongekarteerde plangebied (bebouwde kom) werd op basis van de bodem en geomorfologische kaart een plaggendek verwacht dat zich bevindt op een drassige dekzandrug. Binnen het zuidwestelijke plangebied werd op basis van de aanwezige gebouwen en verhardingen, grote verstoringen door de bouwwerkzaamheden in het verleden verwacht. Het noordoostelijke deel van het plangebied is naar verwachting beter intact.
3. Het plangebied had op basis van het bureauonderzoek een middelhoge specifieke archeologische verwachting gekregen voor sporen uit de periode late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Wat betreft de overige oudere perioden gold voor het terrein een lage verwachtingswaarde.
4. Op basis van de 10 boringen in het plangebied (zie bijlage 3 en 4 van het onderzoek) is een beeld ontstaan van de oorspronkelijke bodem en de intactheid hiervan. Er is sprake van een intact noordoostelijk deel met deels een enkeerd bodem en een veldpodzol bodem en een geheel verstoord bodemprofiel in het zuidwestelijk deel.
5. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is alleen voor het intacte gedeelte van het plangebied aanbevelingswaardig (bijlage 5 van het onderzoek). De kans op vondsten vanaf het begin van de late middeleeuwen is hier middelhoog. Deze intacte zone heeft een totale oppervlakte van 0,57 ha.

Aanbeveling

BAAC bv adviseert op basis van de intactheid van het bodemprofiel (veldpodzol en enkeerd bodem) en de in de buurt aangetroffen archeologische resten, voor het intacte deel van het plangebied (0,57 ha) een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Voor de overige verstoorde delen van het plangebied (1,09 ha) adviseert BAAC bv geen vervolgonderzoek.

Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven

In juli 2010 heeft BAAC bv op grond van een programma van eisen een proefsleuven onderzoek uitgevoerd in het intacte deel van het plangebied. Op basis van het onderzoek concludeert BAAC bv dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen en hierdoor een lage score heeft.

Conclusie

Het onderzoeksgebied krijgt een lage waardering. Er wordt geen behoud in situ of vervolgonderzoek aanbevolen. Op grond van het onderzoek is besloten om het plangebied vrij te geven van archeologische waarden.

5.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de

luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor N_{O_2} en PM_{10} .

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 indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van circa 25 woningen met twee ontsluitingswegen. Het project is dusdanig klein van schaal dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft de oprichting van een multifunctionele accommodatie bestaan geen normen in het kader van het besluit NIBM. Toch kan verhoudingsgewijs aangesloten worden op het type kantoren dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De oprichting van een kantoor met 100.000 m² aan brutovloeroppervlak en één ontsluitingsweg draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De MFA krijgt een brutovloeroppervlak van circa 3.000 m². Aangenomen mag worden dat deze oppervlakte verhoudingsgewijs met de hiervoor genoemde kantooromvang dusdanig gering is dat de oprichting van de MFA niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vindt er deels vervanging van bebouwing plaats, waarbij bestaande vervoersstromen niet significant toenemen.

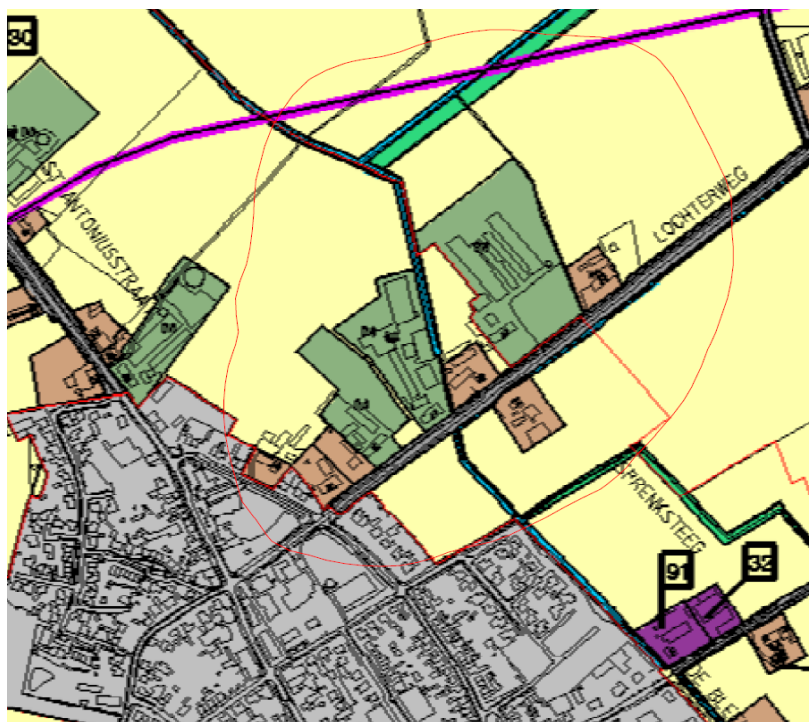
Conclusie

Ten aanzien van onderhavig project bestaan geen belemmeringen voor wat betreft het milieuaspect luchtkwaliteit.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

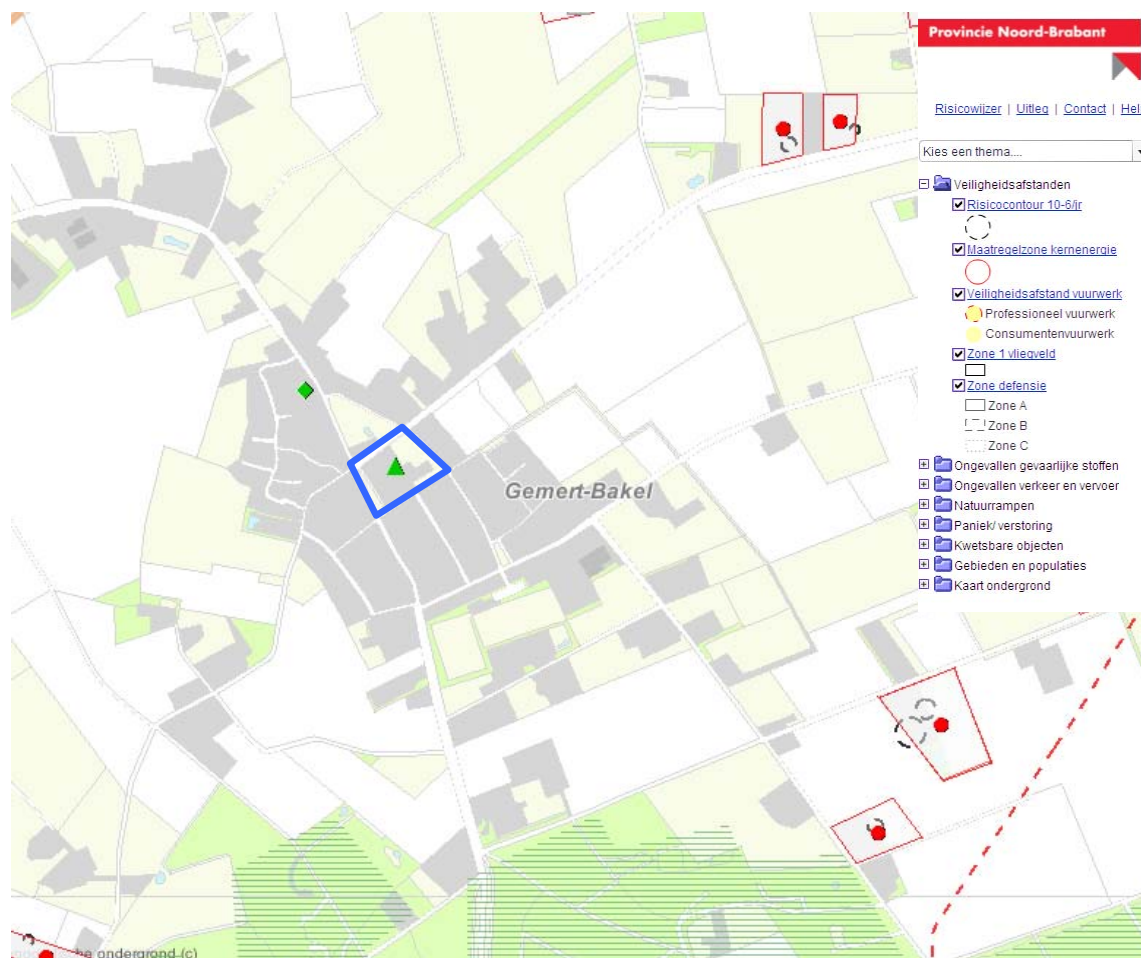
In het kader van de milieuwetgeving wordt in deze paragraaf beoordeeld of de nieuwe (hindergevoelige) woonfuncties binnen de invloedssfeer van een hindergevende inrichting gelegen is. Daarnaast wordt bepaald of de oprichting van de MFA bestaande hindergevoelige woonfuncties in de omgeving belemmerd. Hiervoor is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geraadpleegd.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die een belemmering vormen voor de geplande hindergevoelige woonfuncties met uitzondering van de veehouderijen aan de Lochterweg (zie afbeelding). Deze veehouderijen hebben een cumulatieve geurhindercontour waarvan de 1200-e contour deels over het plangebied loopt. Binnen deze contour is het niet toegestaan woningen op te richten. In het bestemmingsplan is voor dit deel van het plangebied een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de voorziene woningbouw. Deze woningen mogen pas worden opgericht als de geurhindercontour is weggenomen.



Weergave 1200-e geurhindercontour veehouderijen Lochterweg.

De MFA heeft op grond van de VNG-publicatie als openbaar gebouw (school, buurt- en clubhuis) een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. De meest nabij gelegen hindergevoelige woonfuncties zijn gelegen op circa 25 meter. Het betreft hier de woningen aan de Sprengstraat. Doordat het gebouw met de achterzijde richting de Sprengstraat wordt opgericht zal het echter ook als geluidbuffer dienen voor de aan deze straat gelegen woningen. Enige geluidsoverlast vanuit de MFA of de openbare ruimte aan de voorzijde van de MFA wordt hierdoor tot een minimum beperkt.



Uitsnede risicokaart met weergave plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groep risico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Toetsing en conclusie

Na bestudering van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, welke onder het Bevi vallen, aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied waardoor mogelijke belemmeringen zouden kunnen ontstaan. Ook vindt er, na raadpleging van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over de Oude Molenweg. Het aspect vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de MFA en de woningen.

5.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de MFA en de woningen.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Opzet bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe tot een ruimtelijke opzet van het plan is gekomen. De bestemmingen waar gebouwen zijn voorzien hebben een globaal karakter. Zodoende is er nog veel speelruimte om hierbinnen verschillende type woningen op te richten en de MFA te ontwerpen.

6.2 Bestemmingsplanregels

Groen

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen geregeld. Een nadere toelichting is niet vereist.

Maatschappelijk

Ter plaatse van deze bestemming is de Multi Functionele Accommodatie voorzien. Het gebouw mag worden opgericht binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat maximaal 80% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het betreft de verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor verblijf en voor de ontsluiting van aanliggende gronden en gebouwen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan alle in het plangebied te realiseren woningen met bijbehorende bouwwerken. Het aantal nieuw te bouwen woningen is vastgesteld op max. 12 gestapelde woningen

Wonen – Uit te werken

Vanwege een nog aanwezige milieuhindercontour is voor dit deel van de woonbestemming een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Indien de hindercontour verdwijnt kunnen hier door middel van een uitwerkingsplan de gewenste woningen van een directe bouwtitel worden voorzien. Het gaat om maximaal 6 patiowoningen.

6.3 Algemene regels

Naast de artikelen betreffende de afzonderlijke bestemmingen omvatten de planregels ook een aantal artikelen met algemene regels ten aanzien van bouwen en het gebruik van bebouwing.

Anti-dubbeltelbepaling

Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Algemene bouwregels

Kleine afwijkingen van het plan inzake bouwen worden hier tot op zekere hoogte gelegaliseerd. Verder wordt nog eens gemeld dat –ongeacht het bepaalde van het plan- vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de woningwet zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden een aantal zaken genoemd waarbij B&W bevoegd zijn om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft aan dat B&W bevoegd zijn om binnen bepaalde bandbreedtes (de grenzen van) het plan te wijzigen.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft de procedures die gevolgd moeten worden bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid van B&W en het verlenen van een aanlegvergunning.

6.4 Overgangs- en slotregels

Tenslotte kent het bestemmingsplan nog de overgangs- en slotregels:

Het overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsregeling voor bebouwing of gebruik van gronden of bebouwing die strijdig zijn met de planregels. Bouwwerken die bestaan of mogen worden opgericht, op het tijdstip van ter visie legging van het plan, mogen blijven bestaan, behoudens onteigening, ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot. Het gebruik van de gronden en opstelen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar aard en omvang worden vergroot.

De slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels dienen te worden aangehaald.

7 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7.1 Grondgebruik

Het plan is een herontwikkeling van een deel van de kern De Mortel en kan binnen het heersende beleid van de betrokken overheden gerealiseerd worden. Het totale plangebied bedraagt circa 2,1 ha. Het gebied waarbinnen de woningbouw wordt gerealiseerd, omvat ongeveer 0,3 ha. In het plangebied kunnen op basis van een verkavelingstudie circa 18 woningen gebouwd worden. Het overige deel, circa 1,8 ha groot omvat ruimte voor de bouw van een nieuwe Multi functionele Accommodatie en de inrichting van een nieuw dorpsplein.

7.2 Kosten en opbrengsten

De kosten voor de realisatie van de nieuwe Multi Functionele Accommodatie worden deels gedekt uit de Reserve Onderwijshuisvesting en het Fonds Bovenwijks. Door de gemeenteraad is in de vergadering van 29 juni 2009 ingestemd met de voorkeursvariant inclusief de financiële dekking van deze voorkeursvariant. Met de gronduitgifte kan de gemeente een positief sluitende exploitatie realiseren.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, is het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ter advies vooraf aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de overlegreacties zijn in onderhavige paragraaf samengevat. Volledigheidshalve zijn de reacties als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

Overlegreacties

Provincie Noord-Brabant

Door de provincie is op 6 maart 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. De provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

Waterschap Aa en Maas

Door het waterschap is op 22 februari 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. Het waterschap verzoekt aan te geven of het regenwater ter plaatse wordt afgekoppeld. In de toelichting is verwerkt dat ter plaatse van het plangebied het regenwater in de huidige situatie niet wordt afgekoppeld op het vuilwaterriool.

Het waterschap heeft aangegeven voor het overige geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar. Het plan behoeft derhalve geen verdere aanpassing.

VROM-inspectie

Door de VROM-inspectie is op 14 maart 2011 per mail een schriftelijke overlegreactie verzonden. De VROM-inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

8.2 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening niet ter inzage gelegen. Ten behoeve van de planvorming zijn reeds enkele inloopavonden gehouden met belanghebbenden en belangstellenden uit De Mortel waarbij eisen en wensen daar waar mogelijk zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

PM

