

Bestemmingsplan woningbouw Oudestraat - Bisonstraat te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld



Bestemmingsplan woningbouw Oudestraat - Bisonstraat te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06153
IDN:	NL.IMRO.1652.Bisonstr2012-VA01
Datum vaststelling:	1 juli 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	BL Huisvesting
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	Oudestraat, Bisonstraat, Gemert, woningbouw, vrijstaand, twee-aaneen, vrijstaand-geschakeld, aaneengebouwd, patiowoning, bijzondere woonvormen, kantoor, praktijk
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Voor de Oudestraat 30, een perceel aan de Bisonstraat en achter Oudestraat 40 en 44 in Gemert wordt een woningbouwplan ontwikkeld, in diverse woningbouw typologieën. Er worden maximaal 28 nieuwe woningen opgericht. Tevens worden 12 zorgeenheden aan de Oudestraat 44 verplaatst naar locatie achter Oudestraat 44, waarbij het aantal bijzondere woonvormen wordt uitgebreid tot maximaal 15. De vrijkomende locatie wordt in gebruik genomen als kantoor, wonen en praktijkruimte.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	7
2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL	11
2.1 Gebiedsprofiel	11
2.2 Planprofiel	12
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	15
3. BELEID	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4. ONDERZOEK	27
4.1 Economische uitvoerbaarheid	27
4.2 Milieu-aspecten	27
4.3 Archeologie	40
4.4 Cultuurhistorie	42
4.5 Landschap	42
4.6 Flora en fauna	44
4.7 Leidingen en infrastructuur	45
4.8 Verkeer en parkeren	45
4.9 Molenbiotoop De Volksvriend	49
4.10 Infiltratie-onderzoek en waterparagraaf	50
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	53
5.1 Planstukken	53
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	53
5.3 Toelichting op de regels	54
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	57
6.1 Overleg	57
6.2 Inspraak	57
6.3 Procedure	57

Bijlagen deel uitmakende van de toelichting:

Bijlage 1 Toets Verordening Ruimte 2012

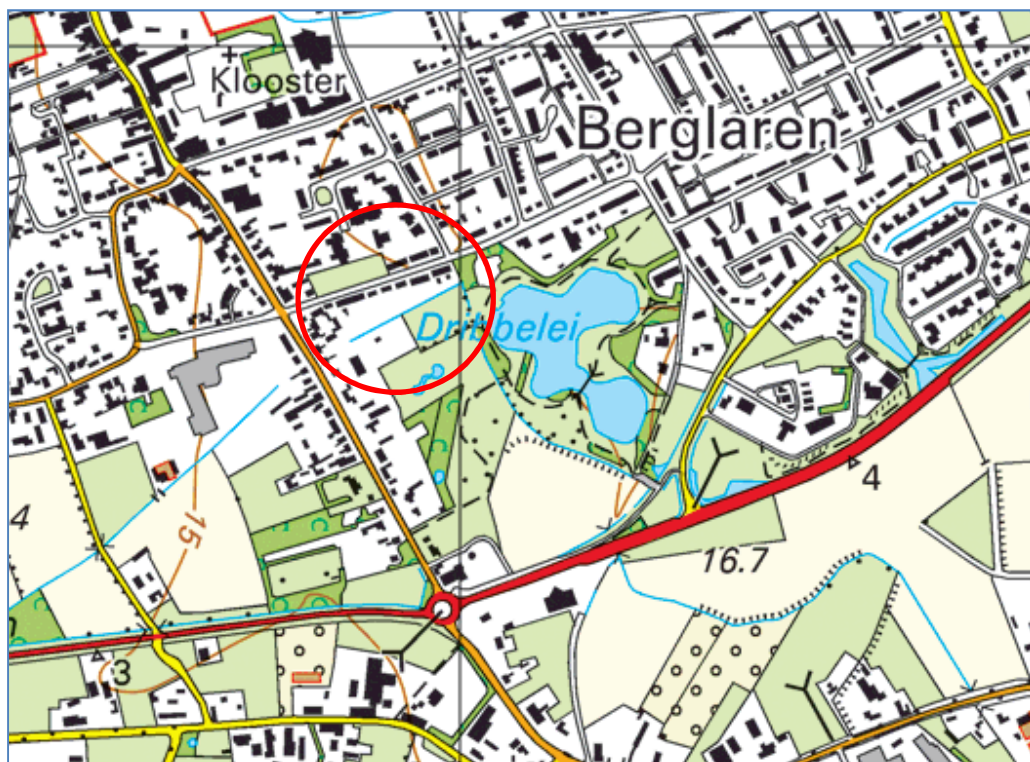
Separate bijlagen

- Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Oudestraat 30, 40 en 44 te Gemert, AM12295, 9 november 2012
- K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek stedenbouwkundig plan Oudestraat-Bisonstraat te Gemert, M12.352.401, 20 november 2012
- Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf Oudestraat 30, 40 en 44 Gemert, AM12295, 14 november 2012
- Aeres Milieu bv, Archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek door middel van boringen Oudestraat 30, 40 en 44 te Gemert, AM12295, 14 november 2012.
- BRO, Quickscan Flora en fauna Oudestraat-Bisonstraat.
- Nota van ambtshalve wijzigingen
- Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

BL Huisvesting en Goed Wonen hebben het initiatief genomen om achter de Oudestraat en aan de Bisonstraat te Gemert een woningbouwplan te ontwikkelen voor in totaal maximaal 28 grondgebonden woningen (inclusief de bestaande woning Oudestraat 30) en 12 te amoveren bijzondere woonvormen. Deze bijzondere woonvormen worden van het perceel Oudestraat 44 verplaatst naar het achtergelegen perceel en uitgebreid tot maximaal 15 bijzondere woonvormen. Er zullen woningen worden opgericht in de woningbouwcategorieën vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld, aaneengebouwd en gestapeld in maximaal twee bouwlagen en een kap. Daarnaast worden 2 patiowoningen opgericht. Het bestemmingsplan is voor de westzijde van de deellocatie aan de Bisonstraat flexibel opgesteld, waardoor uitwisseling van woningtypen tussen aaneengebouwd, vrijstaand, geschakeld en twee-aaneen mogelijk is. Ook kunnen de bijzondere woonvormen op termijn worden omgezet naar aaneengebouwde woningen.

Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen ter plaatse niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 29 juni 2011. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Onderhavige toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.

Opbouw toelichting

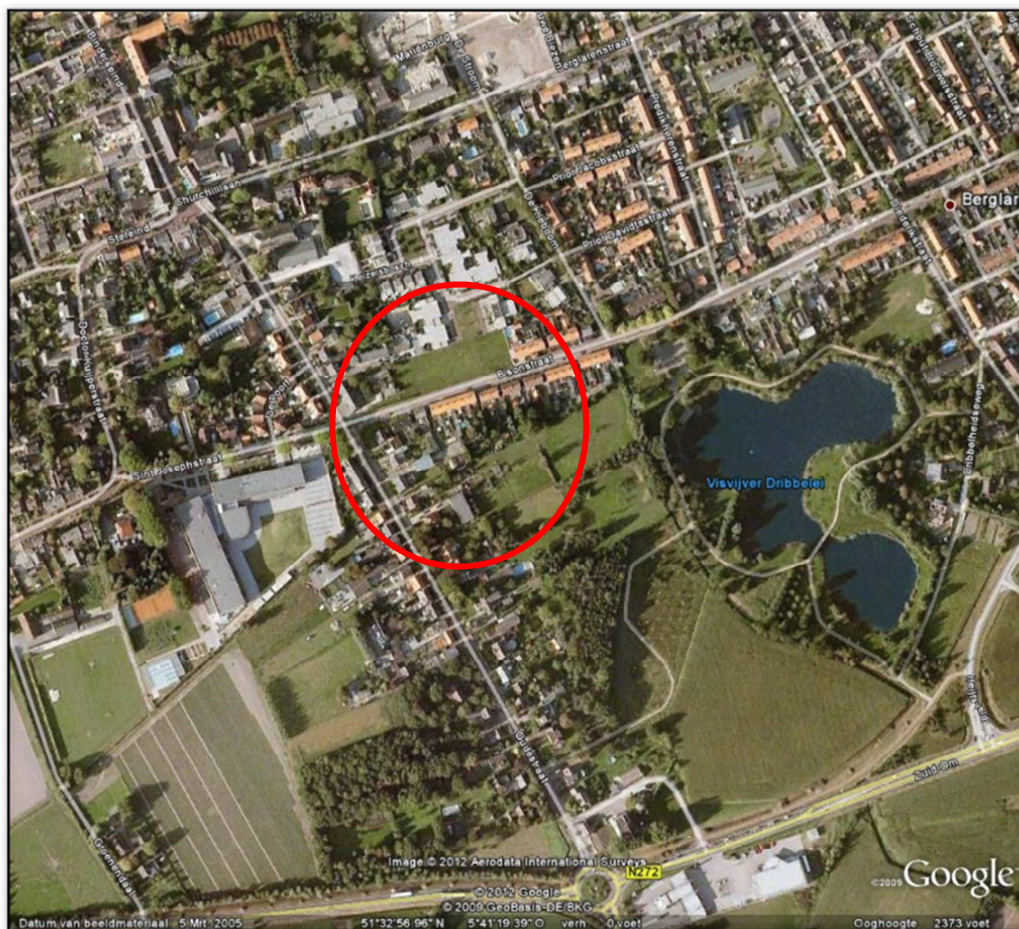
In het volgende hoofdstuk komt de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied aan bod. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het plan beschreven en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Gemert. Het deel van het plangebied dat aan de Bisonstraat ligt (het noordelijk plandeel), is te kenmerken als hoofdzakelijk een woonomgeving, met bebouwing in twee bouwlagen en met een langs- of dwarskap. De gronden die zullen worden bebouwd met nieuwe woningen zijn momenteel in gebruik als paardenweide.

Het deel van het plangebied dat ten zuiden van de Bisonstraat ligt, ligt in de directe nabijheid van het park, de visvijver Dribbeleij en het Amaliabos. Deze omgeving is in de huidige situatie in gebruik als (kleinschalig) weiland/grasland.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Planprofiel

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. In totaal worden maximaal 28 grondgebonden woningen gebouwd en 12 bijzondere woonvormen verplaatst en uitgebreid tot maximaal 15 bijzondere woonvormen. Er is reeds 1 bestaande woning aanwezig, de Oudestraat 30. Deze is opgenomen in het aantal van 28 woningen.



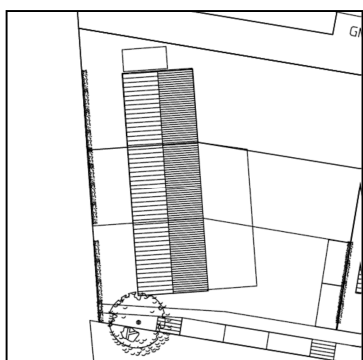
Afbeelding 3: overzicht noordelijk plandeel

Voor de deellocatie ten noorden van de Bisonstraat bestaat het bouwprogramma uit:

Oudestraat 30:

- Renovatie van de afgebrande boerderij Oudestraat 30 tot drie rijwoningen of een twee-aaneengebouwde woning,
- danwel realisatie van 1 vrijstaande woning.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8 meter bij renovatie van de bestaande boerderij en van 6, respectievelijk 10 meter bij nieuwbouw van een vrijstaande woning.

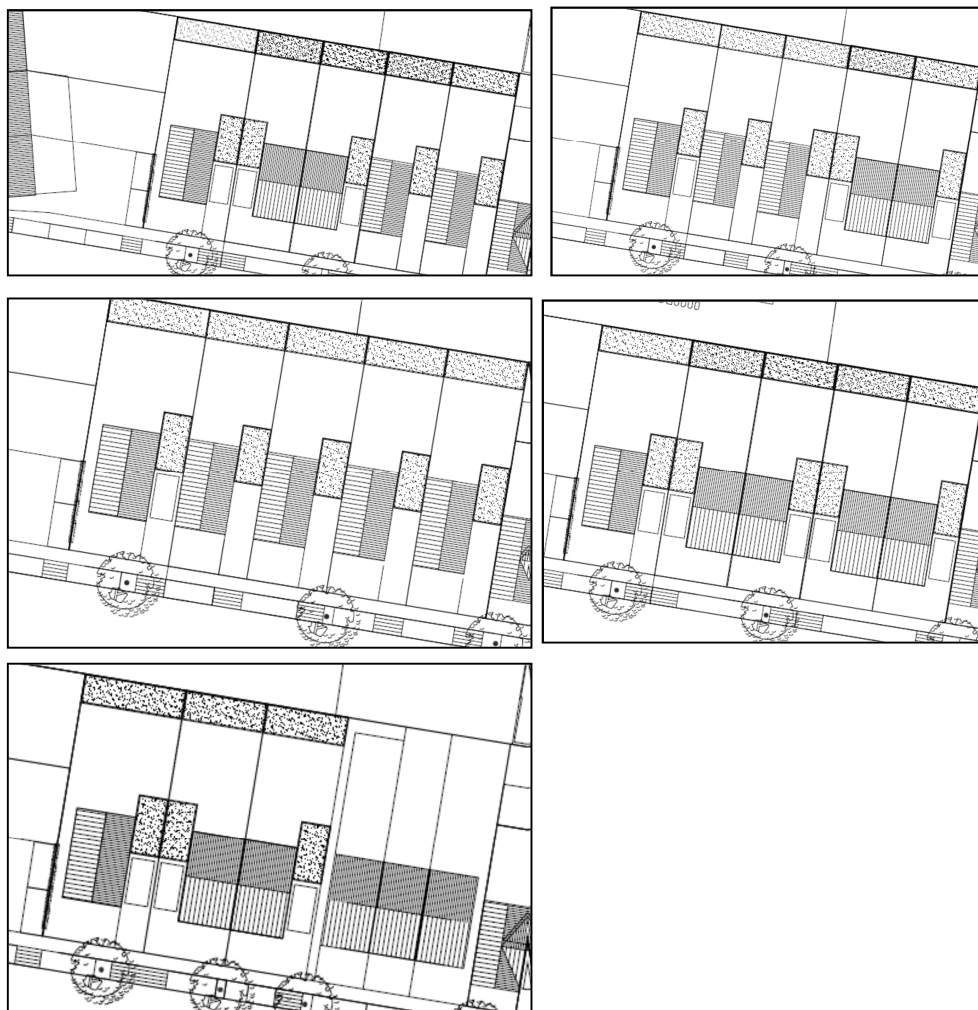


Afbeelding 4: mogelijke verkaveling Oudestraat 30

Achter Oudestraat 30:

Realisatie van:

- 3 vrijstaand-geschakelde woningen en 2 twee-aaneengebouwde woningen, (2 varianten), danwel;
- 5 vrijstaand geschakelde woningen, danwel;
- 4 twee-aaneengebouwde woningen en 1 vrijstaand geschakelde woning, danwel;
- 1 vrijstaand geschakelde woning, 2 twee-aaneengebouwde woningen en drie rijwoningen;

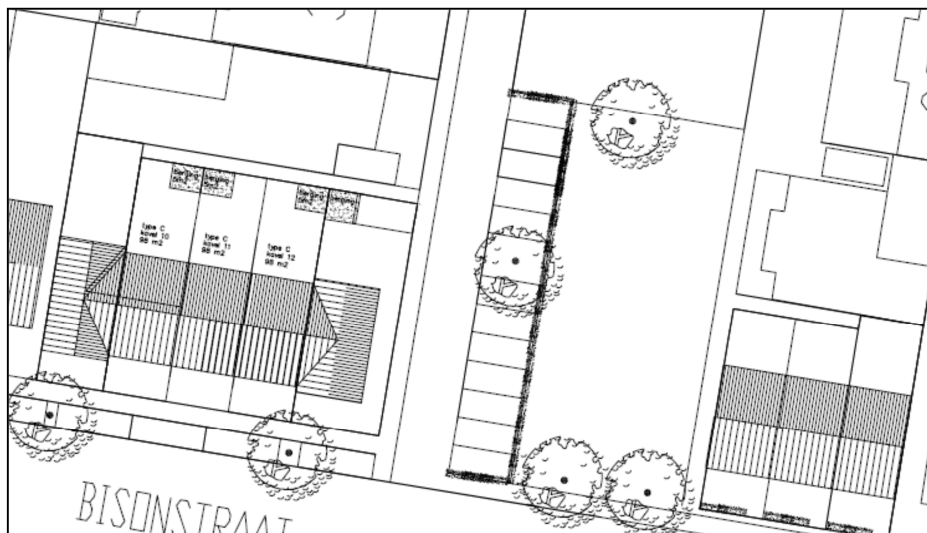


Afbeelding 5: mogelijke verkavelingen terrein direct achter Oudestraat 30

Voor het overige worden aan de Bisonstraat gerealiseerd:

- een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen;
- 2 patiowoningen.

Alle woningen aan de Bisonstraat worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 10 meter. De patiowoningen krijgen daarentegen een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter.



Afbeelding 6: verkaveling oostelijk deel Bisonstraat

Voor de deellocatie ten zuiden van de Bisonstraat bestaat het bouwprogramma uit:

Achter Oudestraat 40:

- realisatie van 9 aaneengebouwde woningen, in één rijtje van 5 en één rijtje van 4 woningen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 9 meter.

Oudestraat 44:

- Het bestaande pand en het bijgebouw krijgen een gemengde bestemming, waarbij wonen inclusief bijbehorende kantoorruimte en praktijkruimte mogelijk is.

De bestaande goot- en bouwhoogtes van het pand en bijgebouw worden gehandhaafd.

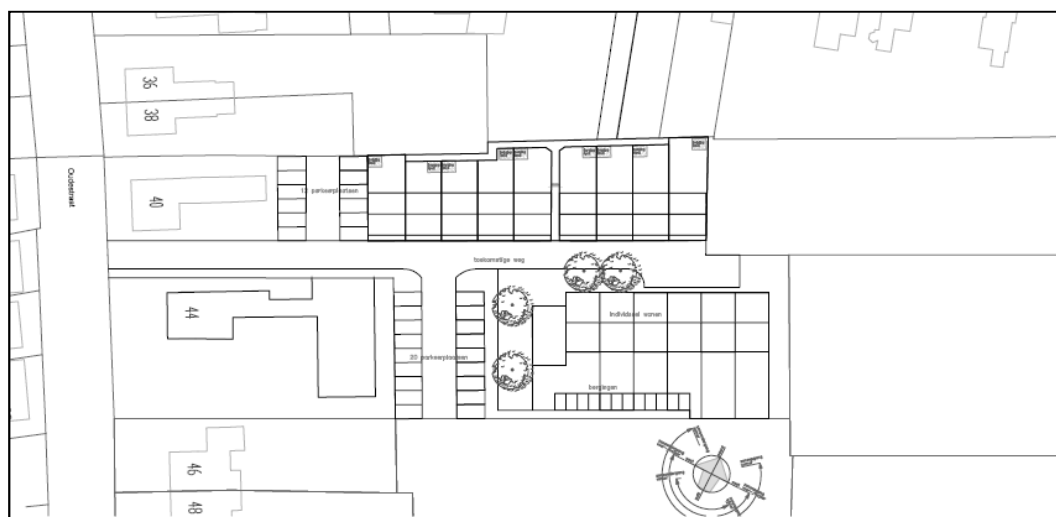
Achter Oudestraat 44:

- Realisatie van maximaal 15 bijzondere woonvormen (op de begane grond en de verdieping) met kantoor/praktijkruimte voor de begeleiding. De 15 bijzondere woonvormen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid omgezet worden in maximaal 7 eengezinswoningen, met twee bouwlagen per woning. De bijzondere woonvormen zijn momenteel aanwezig aan de Oudestraat 44 en worden daarom verplaatst.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6, respectievelijk 9 meter vanwege de ligging in de molenbiotoop van molen de Volksvriend.

Verhouding sociale woningen / vrije sector woningen

Voor het totale bouwprogramma is voorzien in 40% sociale huur/koopwoningen.



Afbeelding 7: stedenbouwkundig plan zuidelijk deel plangebied

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De woningen die zullen worden gebouwd aan de noordzijde van de Bisonstraat en aan de oostzijde van de Oudestraat passen functioneel naadloos in de omgeving. De hoofdfunctie van de directe omgeving is vanwege de ligging in een woonwijk immers de woonfunctie.

Voor het plandeel aan de Bisonstraat is voor de goothoogte en bouwhoogte aangesloten bij de bestaande bouw- en goothoogtes in de straat. Voor de rooilijn is aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Bisonstraat. In de Bisonstraat komen met name rijwoningen voor. In dit bestemmingsplan is hier tevens in voorzien. De opties voor de realisatie voor vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen sluiten aan bij de huidige vrijstaande woning Oudestraat 30.

Voor de patiowoningen wordt uitgegaan van 1 bouwlaag met plat dak. Dit sluit aan bij de bestaande woningen in dit deel van de Keizersbosch.

Voor de bebouwing achter Oudestraat 40 en 44 is uitgegaan van een compacte opzet. Hier is in de huidige situatie geen sprake van een rooilijn. Dit plandeel is compact opgezet en ligt achter reeds bestaande bebouwing. Voor de goot- en bouwhoogtes is aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Bisonstraat, waarbij de bouwhoogtes zijn beperkt als gevolg van de ligging in de molenbiotoop van molen De Volksvriend.

Geconcludeerd kan worden, dat met de stedenbouwkundige opzet van het plangebied, het bouwplan als passend in de omgeving kan worden beschouwd.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige plan is alleen provinciaal belang nummer 7 (concentratie van verstedelijking) van belang.

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling tussen en achter bestaande bebouwing aan de zuidrand van het stedelijk gebied van Gemert. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied gelegen op de rand van een kern in het landelijk gebied en deels in het gemengd landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Afweging structuurbeleid

De bouw van deze woningen in de kern Gemert in het landelijk gebied is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten vinden in de bestaande kernen.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is op 1 juni 2012 in werking getreden. Volgens de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' is het gehele plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is niet nader aangegeven op de kaarten 'Water', 'Natuur en landschap', 'Cultuurhistorie', ontwikkeling intensieve veehouderij en 'overige agrarische ontwikkelingen en windturbines'.

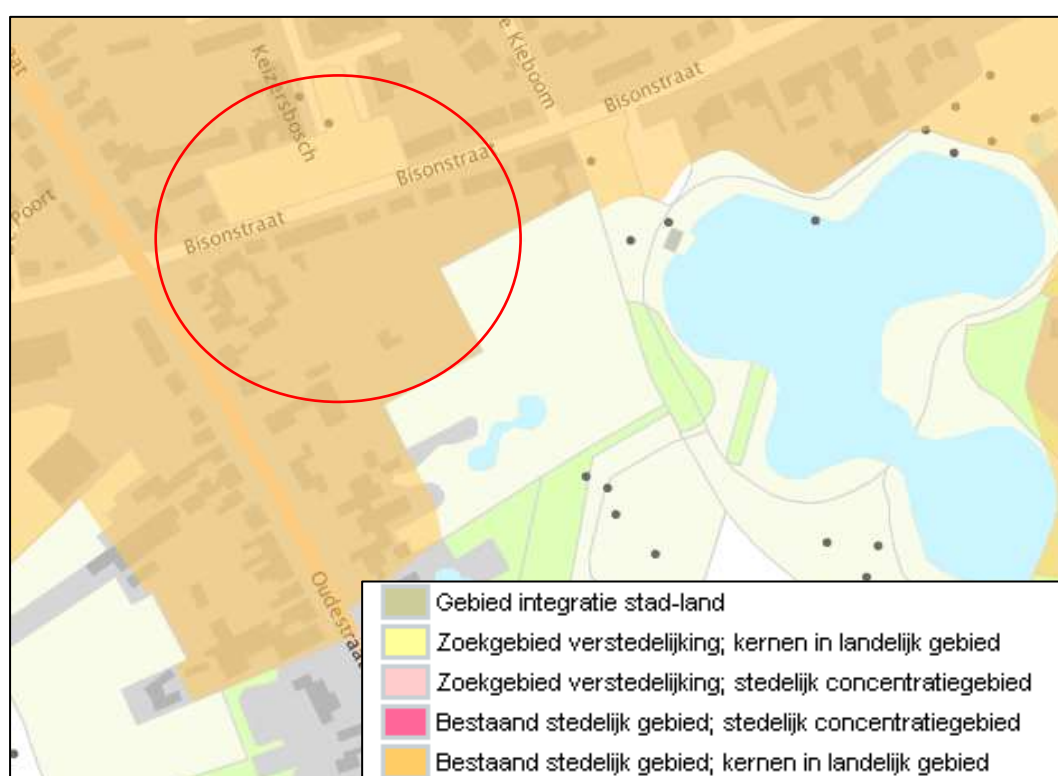
Voor de toets aan de regels van de Verordening Ruimte, zie bijlage 1. Hieronder worden de conclusies kort weergegeven.

Conclusie toets verordening Ruimte

In bijlage 1 wordt getoetst aan de verschillende regels zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woningen niet bezwaarlijk is, aangezien het bouwplan volledig is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwprogrammering. De omzetting van bijzondere woonvormen naar kantoorareaal wordt als passend binnen de regionale programmering beschouwd. Voor de goede orde wordt vermeld dat, door de ligging uitsluitend in bestaand stedelijk gebied, de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de bepalingen over de kwaliteitsverbetering van het landschap, niet op deze ontwikkeling van toepassing zijn.

Geconcludeerd kan worden dat aan de regels van de Verordening Ruimte wordt voldaan.



Afbeelding 8: uitsnede structuurenkaart Verordening Ruimte

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld. Het motto van de woonvisie is, 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Deze visie richt zich uitsluitend op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Op dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de punten 2 en 3 van toepassing. Deze worden hier onder nader uiteengezet.

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil het SRE waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspeken op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Voor het uitwerken van de actiepunten uit de Woonvisie Regio Eindhoven zal een actieprogramma 2012-2015 worden opgestart. Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 wordt de komende tijd concreet uitgewerkt, samen met de (regionale) woningmarktpartijen.

Afweging Woonvisie regio Eindhoven

Door de realisatie van de sociale huur- en koopwoningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte voor met name starters en senioren. Daarnaast is voorzien in woningen voor zorgbehoevenden. De maatschappelijke vraag naar dit soort woningen is groot. Ook de vrije sector woningen die in dit plan zijn opgenomen voorzien in (een deel van) de maatschappelijke vraag naar dit soort woningen. Het bouwplan (het aanbod) past bij de bestaande (stedenbouwkundige) kwaliteiten van Gemert. Door flexibiliteit in woningtypen op te nemen wordt maximaal aan de marktvraag voldaan.

De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het beleid in de Woonvisie Regio Eindhoven.

Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld.

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. De realisatie van 35% in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, wordt onderschreven.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

In het plangebied wordt 40% sociale woningen gerealiseerd (deels koop en deels huur) en voor het overige woningen in de vrije sector. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters en senioren. Daarnaast wordt met de bijzondere woonvormen voorzien in (een deel van) de maatschappelijke behoefte aan dit type woningen. De realisatie van deze eenheden is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd. Hoge prijzen voor starterswoningen, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Er is het sterke vermoeden dat dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren oorzaak is geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om verbetering te brengen in deze knelpunten is de Woonvisie 2009-2015 opgesteld.

In de Woonvisie wordt het beleid voor de drie onderwerpen 'Mensen' (de vraag), 'Woningen' (het aanbod) en 'Mensen en woningen' (de woningmarkt) gegeven. Hieronder wordt in gegaan op die delen uit het beleid die van toepassing zijn op onderhavig bouwplan.

Mensen

Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in een woning die voldoet aan hun wensen en in een vertrouwde omgeving staat. Dit betekent dat seniorenwoningen, danwel levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd, en dat het uitbreiden van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning of tot mantelzorgwoning mogelijk moet zijn.

Woningen

Gemert-Bakel streeft naar duurzame woningen waarbij de gemeente duurzaam bouwen stimuleert.

Mensen en woningen

- Gemert-Bakel streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving.
- Gemert-Bakel streeft naar een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.
- Gemert-Bakel streeft naar een betaalbare woning voor elke inwoner.
- Gemert-Bakel faciliteert de mogelijkheid om tijdelijk extra woonruimte te creëren voor ouderen of zorgbehoevende.

Wonen, welzijn en zorg

Gemert-Bakel streeft ernaar dat elke inwoner een zelfstandig leven kan leiden en zelf de regie houdt. De gemeente ondersteunt en faciliteert waar mogelijk. De realisatie van de bijzondere woonvormen past in dit streven.

Afweging Woonvisie 2009-2015

In het plangebied wordt 40% sociale sector woningen (deels koop en deels huur) en tevens maximaal 15 bijzondere woonvormen gerealiseerd. Voor het overige worden woningen in de vrije sector gebouwd. Het bouwplan sluit voor wat de sociale sector woningen aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters en zorgbehoevenden. Het bouwplan is in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De realisatie van de woningen sluit aan bij het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2009-2015. Ook zullen de woningen duurzaam gebouwd worden.

Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd.

Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Voor het onderhavig bouwplan is specifiek van belang dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.

De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2012, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld zoals levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven.

Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Kleinschalige woonzorgvoorzieningen worden gestimuleerd. Dit zijn woonvormen voor ouderen of gehandicapten waarbij aangesloten wordt bij de maatschappelijke trend dat het sociale netwerk meer ingezet wordt bij de zorg.

Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen.

Afweging Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

In het plangebied wordt 40% sociale woningen (deels koop en deels huur), en tevens maximaal 15 bijzondere woonvormen gerealiseerd. Voor het overige worden vrije sector woningen gerealiseerd. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters, senioren en zorgbehoevenden. De realisatie van de woningen is in lijn met het beleid in de Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 29 juni 2011. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'.

Het oprichten van nieuwe woningen ter plaatse is echter niet toegestaan omdat er geen aanduiding is opgenomen voor de realisatie van nieuwe woningen. De gronden hebben de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en liggen voor een groot deel in de Molenbiotoop van molen 'De Volksvriend'.



Afbeelding 9: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemers middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Aangezien bij dit bestemmingsplan mogelijkheden voor woningbouw worden gecreëerd, is het bepaalde in de Grexwet van toepassing. Voor deze ontwikkeling is naast een anterieure overeenkomst op basis van de Wro ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu bv is een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied¹. Het plangebied is hierbij opgedeeld in twee deellocaties. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek zijn beide onderzoekslocaties als “onverdacht” beschouwd.

Deellocatie 1: Oudestraat 30

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is cadmium en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK-10 VROM) en plaatselijk licht verontreinigd is met lood en zink. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

Deellocatie 2: Oudestraat 40 - 44

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium en PAK.

¹ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Oudestraat 30, 40 en 44 te Gemert, AM12295, 9 november 2012

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen en plaatselijk tevens licht verontreinigd met nikkel en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor beide deellocaties geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van beide deellocaties is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Asbest

Uit de uitgevoerde terreininspectie is gebleken dat het bebouwde deel ter plaatse van deellocatie 1 door de aanwezigheid van (verweerd) asbestverdacht plaatmateriaal als verdacht kan worden aangemerkt. Ook de directe omgeving van de op deellocatie 2 aanwezige schuurtjes kunnen door de aanwezigheid van het verweerde asbestverdachte plaatmateriaal als verdacht worden aangemerkt. Om uit te sluiten dat er zich asbestresten in de bodem bevinden wordt geadviseerd om ter plaatse van deze terreindelen een asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, vormt de kwaliteit van de bodem geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De bodem is geschikt voor de realisatie van het plan. Het asbestonderzoek zal worden uitgevoerd voordat de bouwwerken zullen worden afgebroken en de bouwwerkzaamheden in het plangebied beginnen.

4.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplan-procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door K-Plus adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in verband met de ligging in de onderzoekszone van de Oudestraat en de Zuidom². Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen bij deze toelichting.

Geluidbelasting als gevolg van de Oudestraat

In het rapport wordt geconcludeerd dat vanwege het wegverkeerslawaaï van de Oudestraat op enkele waarneempunten in het bouwplan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximaal te verlenen hogere grenswaarde wordt niet overschreden. Voor de bouw van de betrokken woningen dient een hogere grenswaarde te worden verleend. Daarnaast worden eisen gesteld vanuit het bouwbesluit aan de geluidwering van de gevels.

Geluidbelasting als gevolg van de Zuid-Om N272

Als gevolg van het wegverkeer over de Zuid-Om wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er behoeft vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van deze weg dan ook geen hogere grenswaarde te worden verleend. Tevens worden geen aanvullende eisen gesteld in het kader van het Bouwbesluit.

Geluidbelasting als gevolg van verkeersaantrekkende werking bouwplan

Nieuwe ontsluitingsweg

Voor de nieuwe ontsluitingsweg zal de geluidbelasting voor de naastgelegen woningen als gevolg van de verkeersaantrekkende woning onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijven. Het gebruik van deze nieuwe weg zal dan ook niet leiden tot geluidsoverlast voor de naastliggende bestaande woningen.

² K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek stedenbouwkundig plan Oudestraat-Bisonstraat te Gemert, M12.352.401, 20 november 2012

Oudestraat

Voor de bestaande woningen aan de Oudestraat zal als gevolg van de verkeersaan-trekkende werking de geluidbelasting met 1 dB toenemen. Deze toename blijft onder het criterium van 2 dB (reconstructie van een weg). Deze beperkte toename is dan ook aanvaardbaar.

Bisonstraat

Bij de bestaande woningen neemt de gevelbelasting toe met ten hoogste 2 dB. De Wet geluidhinder stelt geen eisen om deze toename ongedaan te maken, aangezien het een bestaande weg en bestaande woningen betreffen. De bepaalde optredende gevelbelasting is maximaal 55 dB. Aangezien met een standaard gevel circa 22 tot 25 dB reductie van de geluidbelasting (binnenwaarde) wordt gerealiseerd, zal de geluidbelasting in de verblijfsruimten van de bestaande woningen circa 33 dB zijn. Dit is gelijk aan de binnenwaarde bij nieuwe situaties en kan dan ook als aanvaardbaar worden geacht.

Industrielawaai en spoorwegverkeerslawaai

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen en / of spoorwegen aanwezig.

Conclusie

Het plan kan doorgang vinden op grond van de Wet geluidhinder. Wel dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. De toename van de geluidbelasting voor omliggende woningen is aanvaardbaar.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa 25 $\mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woning(en). Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

De bijzondere woonvormen kunnen aangemerkt worden als een gevoelige bestemming in brede zin. Het plangebied ligt echter niet binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit ter plaatse is volgens de kaarten van het RIVM als goed aan te merken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 28 grondgebonden en 15 bijzondere woonvormen te bouwen c.q. te verplaatsen. Het totaal aantal van 28 woningen en 15 bijzondere woonvormen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen en het bouwplan voor de bijzondere woonvormen ligt niet binnen 50 meter van een provinciale weg en/of binnen 300 meter van een Rijksweg. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de

gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsstep lager worden gedaan.

In de omgeving van het plangebied komt uitsluitend de woonbestemming voor. Wel is binnen de woonbestemming een tweetal kleinere bedrijven aanwezig. Het betreft een garagebedrijf aan de Oudestraat 24-26 en een éénmantransportbedrijf aan de Oudestraat 36-38. Daarnaast wordt een nieuwe kantoor- en praktijkfunctie gerealiseerd aan de Oudestraat 44.

Garagebedrijf Oudestraat 24-26

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' houdt voor het garagebedrijf (SBI 2008 451, 452, 454) een afstand aan van 10 meter in verband met geur en gevaar en van 30 meter in verband met geluid. Aan de richtafstanden voor geur en gevaar (gemeten vanaf de bestemmingsgrens van het garagebedrijf tot aan de achtergevels van de woningen) wordt voldaan. De afstand bedraagt circa 13,5 meter. Aan de indicatieve richtafstand voor geluid wordt niet voldaan. Daarom is gekeken naar het van toepassing zijnde milieuregeling voor het bedrijf.

Op het bedrijf is het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) van toepassing. In het Barim zijn voorschriften opgenomen om de omgeving te beschermen waaronder geluidsvoorschriften. Geluidsvoorschriften zijn vanuit het Barim opgelegd op de omliggende woningen. In deze situatie worden er nieuwe woningen gebouwd op een plek waar nog geen woningen staan of stonden.

Voor het bedrijf is akoestisch gezien naar verwachting de in- en uitrit het meest relevant vanwege het aan- en afrijdend verkeer en niet zozeer het bedrijfsgebouw (inpandige activiteiten) en de buitenopslag (opslag). Direct naast de inrit is de bestaande woning Oudestraat 30 gelegen. Daarnaast zijn ook de woningen Keizersbosch 37-39 direct aan het bedrijfsperceel gelegen. De normstelling van de geluidproductie van het bedrijf is afgestemd op de bestaande woningen. De nieuwe woningen worden op een grotere afstand van het bedrijf opgericht dan de bestaande woning Oudestraat 30 en Keizersbosch 37-39. Het bedrijf wordt dan ook niet in de milieuruimte beperkt. Voor de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd, omdat deze op grotere afstand van het bedrijf worden opgericht dan de bestaande woningen.

Transportbedrijf Oudestraat 36-38

Het bedrijf aan de Oudestraat 36-38 betreft een eenmanszaak voor transport. Met één vrachtwagen worden transporten geregeld. IN de VNG brochure wordt uitgegaan van transportbedrijven met op- en overslag en meerdere vrachtwagens. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf kunnen daarmee niet worden vergeleken. De vrachtwagen wordt 's nachts geparkeerd om de volgende dag weer de weg op te gaan. Activiteiten op de bedrijfslocatie vinden nauwelijks plaats.

Voor het bedrijf is akoestisch gezien naar verwachting de in- en uitrit het meest relevant vanwege het aan- en afrijden en niet zozeer het bedrijfsgebouw (in pandige activiteiten) en de buitenopslag (opslag). De activiteiten ter plaatse zijn echter zeer summier. Door de realisatie van de nieuwe woningen wordt het bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt. Doordat er reeds woningen op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen, heerst ook in de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat.

Oudestraat 44

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' betreft het bestaande pand met bijzondere woonvormen aan de Oudestraat 44 een bedrijf met milieucategorie 3.1 Aangezien ter plaatse alleen een woonfunctie met zorgcomponent aanwezig is (De Berken) wordt er van uitgegaan dat dit een omissie in het plan is. Een (begeleide) woonfunctie is geen functie die gezoneerd dient te worden ten aanzien van omliggende woningen.

Op de locatie Oudestraat 44 worden bijzondere woonvormen omgezet in een kantoor- en praktijkfunctie, waarbij in het bestaande hoofdgebouw tevens het wonen wordt toegestaan. Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' dient voor kantoren en een afstand aangehouden te worden van 10 meter in verband met geluid. Het betreft een functie met volgens de VNG een grote diversiteit (indicator D). Voort artsenpraktijken e.d. dient eveneens een afstand aan te worden gehouden van 10 meter in verband met geluid. Hierbij dient te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van de naastgelegen woningen. De afstand van 10 meter wordt niet gehaald. De kortste afstand tot de naastgelegen woningen bedraagt circa 4 meter.

Het betreft echter bedrijvigheid met een milieucategorie 1. Deze bedrijvigheid wordt als algemeen geaccepteerd in een woonomgeving beschouwd. Eventuele geluidsoverlast zal veroorzaakt worden door aan- en afrijdend verkeer en niet zozeer door de activiteiten in het pand zelf. Naar verwachting zal het geluid van het aan- en afrijdend verkeer op gaan in het wegverkeerslawaai van de voorliggende Oudestraat, een relatief drukke route van en naar het centrum van Gemert.

Voor nabijgelegen woningen zal het woon- en leefklimaat dan ook niet verslechteren. Voor de nieuwe woningen die in de nabijheid worden opgericht mag worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 15 november 2007 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Voor het onderhavige plangebied zijn in deze verordening geen andere normen dan de wettelijk bepaalde normen opgenomen. Dit betekent dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een geurnorm van 3 odeur units per m³ lucht geldt.



Afbeelding 10: kaart geurhindercontouren. Rode cirkel: ligging plangebied. Rode pijl: intensieve veehouderij. Blauwe pijl: grondgebonden agrarisch bedrijf. Groene pijl: bestaande burgerwoning.

Aan de Broekstraat, op een afstand van circa 350 en 400 meter van het plangebied is een intensieve veehouderij gelegen (zie rode pijl). Op een afstand van circa 500 meter, eveneens aan de Broekstraat is een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen (zie blauwe pijl).

Het bedrijf dat is aangewezen met een groene peil betreft niet langer een agrarisch bedrijf. Deze heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert 2010' een woonbestemming. Volgens de kaart met geurhindercontouren bij het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' zijn er geen geurcontouren van intensieve veehouderijen tot over het plangebied gelegen. Gezien de afstand van 500 meter tot het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Broekstraat, zal een eventuele 'vaste afstand' van 100 meter uit het Besluit landbouw milieubeheer niet tot over het plangebied kunnen zijn gelegen.

4.2.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de bouw van 28 woningen (inclusief de bestaande woning Oudestraat 30) en maximaal 15 bijzondere woonvormen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling nood-

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

zakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming en is daarmee niet aan te merken als een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De aanleiding voor een m.e.r-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van maximaal 28 woningen (inclusief de bestaande woning Oudestraat 30) en 15 bijzondere woonvormen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is geen sprake van een gevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke milieu-effecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting nog dit jaar in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁵ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in

⁵ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemert-Bakel

Op de kaart bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in het gebiedstype risicoluw gebied, in een woonwijk.

Dit zijn volgens de beleidsvisie locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente Gemert-Bakel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in woonwijken worden daarom geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Bestaande risicovolle inrichtingen zoals vuurwerkopslagen en LPG tankstations leveren momenteel geen problemen of belemmeringen op. Indien noodzakelijk worden in de toekomst de mogelijkheden onderzocht om deze activiteiten op termijn te saneren.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Op een afstand van circa 300 meter van het plangebied een LPG tankstation aanwezig is. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het vulpunt en van 15 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Het groepsrisico dient voor LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van de inrichting. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen. Het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor het overige is er geen risicovolle bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Risicovol wegtransport

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft aan dat in Gemert transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Zuid-Om en Oost-Om. Deze weg ligt op een afstand van circa 300 meter van het plangebied. De Zuid-om en Oost-om komen niet voor in bijlage 2 van het besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt betreft. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Het plangebied is ruim buiten de afstand van 200 meter gelegen. Het uitvoeren van een kwantitatieve risico-analyse en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Risicovol transport per spoor, buisleiding en water

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt. Op afstanden van circa 1 kilometer ten noordwesten en van 2 kilometer ten westen van het plangebied liggen ondergrondse transportleidingen van aardgas. Gezien de grote afstand tot de leidingen ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het invloedsgebied. Het oprichten van de woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet bezwaarlijk is in het kader van het aspect 'externe veiligheid'.

4.3 Archeologie

Door Aeres Milieu bv is een archeologisch onderzoek verricht in het plangebied⁷.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging wordt geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor archeologische resten uit de hele prehistorie. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van een hogere dekzandrug en een beekloop. Dit zijn historisch gezien altijd voorkeurslocaties voor bewoning. Hoewel er relatief weinig aanwijzingen zijn voor Romeinse bewoning in de omgeving van het plangebied kan, door de gunstige ligging, niet worden uitgesloten dat er geen resten uit deze periode aanwezig zijn. Daarom is de verwachting voor de Romeinse tijd middelhoog.

⁷ Aeres Milieu bv, Archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek door middel van boringen Oudestraat 30, 40 en 44 te Gemert, AM12295, 14 november 2012

Er zijn diverse vroeg middeleeuwse vondsten gedaan in de omgeving van het plangebied, echter zijn er geen concrete aanwijzingen voor bewoning. Ook indien gekeken wordt naar de bewoningsgeschiedenis lijkt de bewoning pas rond de overgang naar de late middeleeuwen te zijn ontstaan. Hierdoor is de verwachting voor de vroege middeleeuwen laag.

De nabijheid van de historische kern, de ontwikkelingen in de omgeving en de waarnemingen doen vermoeden dat binnen het plangebied mogelijk resten aanwezig kunnen zijn uit de late middeleeuwen. De verwachting voor de middeleeuwen is dan ook hoog, hoewel de potentiële resten vermoedelijk afkomstig zullen zijn van agrarische of perifere activiteiten.

In het plangebied is mogelijk een oude akkerlaag aangetroffen. De beperkte verstoring van de bodem ter plaatse kan indicatief zijn voor potentieel goed bewaarde archeologische resten.

Geadviseerd wordt dat ter plaatse van de oostzijde van de Oudestraat vervolgonderzoek uit te voeren.

Selectiebesluit gemeente

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt het selectieadvies van Aeres over en besluit tot geen vervolgonderzoek in het plangebied Bisonstraat en het westelijk deel van plangebied Oudestraat. Deze gebieden worden vrijgegeven voor archeologie⁸.

De middelhoge archeologische verwachting in deze gebieden wordt bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan en archeologiebeleidskaart bijgesteld naar een lage archeologische verwachting (categorie 6).

Het westelijk deel van plangebied Oudestraat dient nader onderzocht te worden door middel van een inventariserend proefsleuvenonderzoek. De ontwikkelaar dient hiervoor een Programma van Eisen te laten opstellen dat vervolgens voor goedkeuring en toetsing aan het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel, wordt voorgelegd.

Al het archeologisch onderzoek dient te zijn afgerond voordat de bodemwerkzaamheden beginnen.

⁸ Indien er bij werkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze te worden gemeld bij de gemeente Gemert-Bakel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Op kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl) is te zien dat de bestaande boerderij Oudestraat 30 is aangewezen als een MIP pand en als een beeldbepalend pand in het geldende bestemmingsplan. Het pand is echter afgebrand en heeft als zodanig dan ook weinig cultuurhistorische waarde meer. Het bestaande pand wordt gerestaureerd of gerenoveerd tot drie rijwoningen of een twee-aaneengebouwde woning. Ook herinvulling van de locatie door middel van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning die in het straatbeeld past, geeft een passende nieuwe invulling aan het perceel. Er is een sloopvergunningstelsel opgenomen voor het beeldbepalend pand.

Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied of de directe omgeving aanwezig.

4.5 Landschap

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' reeds een woonbestemming. Het deelgebied ten noorden van de Bisonstraat is in de huidige situatie in gebruik als paardenweide en heeft als zodanig geen landschapswaarden.

Het zuidelijk deelgebied heeft tevens reeds een woonbestemming. Het huidig gebruik is tuin en paardenweide. De tuin is ingericht met een grasveld en wordt omzoomd door hoge beukenhagen. Het gebied heeft in de huidige situatie een groene inrichting, maar maakt (mede vanwege het particuliere grondbezit en gezien de

huidige woonbestemming) geen deel uit van de groenstructuur rond visvijver Dribbelei.

Daarnaast blijft de openbare groenstructuur rond visvijver Dribbelei als geheel behouden.

Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk op grond van het aspect 'Landschap'.

4.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In de separate bijlagen is de quickscan flora en fauna opgenomen.

Ten aanzien van de planontwikkeling worden de volgende aanbevelingen gedaan:

In het pand Oudestraat 30 zijn mogelijk voor vleermuizen toegankelijke ruimten aanwezig achter de dakpannen (via de afgebroken zijkant van het dak). Om te beoordelen of er voor vleermuizen vaste verblijfplaatsen kunnen verdwijnen, is een nadere inspectie van de bebouwing aan te bevelen. Op basis hiervan kan worden beoordeeld of maatregelen voor vleermuizen nodig zijn.

Door de renovatie van Oudestraat 30 en sloop van de bijgebouwen kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen van de huismus verloren gaan, inclusief het omringende functionele leefgebied (heggen, struikgewas). Het is niet bekend of en hoeveel nesten in de te slopen gebouwen aanwezig zijn. Door het nemen van mitigerende maatregelen is het mogelijk om het plangebied geschikt te houden als leefgebied voor de huismus. Deze maatregelen moeten worden gericht op 1) het voorkomen dat nestelende dieren worden verstoord, 2) het creëren van vervangende nestplaatsen en 3) het behouden of creëren van foerageer- en schuilgelegenheid. Deze maatregelen zullen nader worden uitgewerkt en vastgelegd in een mitigatieplan.

Nesten van overige broedvogels zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze in gebruik zijn gedurende de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden zoals verwijderen van bomen, struiken en ruigtevegetaties uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart.

Het uitvoeren van het aanbevolen nader onderzoek en het uitwerken van de mitigerende maatregelen zal (mede gezien de onderzoeksperiode voor vleermuizen van mei t/m september) plaats vinden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de tussentijd is voor het bestaande pand Oudestraat 30 de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen. Ter plaatse mogen geen bouw- of sloopactiviteiten plaatsvinden tot uit een door het bevoegd gezag goedgekeurd ecologisch onderzoeksrapport is gebleken dat er geen ecologische waarden worden aangetast.

4.7 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

Voordat grondverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, zal de ligging van eventuele kabels en leidingen geïnventariseerd worden middels een melding bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

Bekend is dat op het perceel van Oudestraat 40 op de grens met Oudestraat 38 een duiker ligt tot aan de Oudestraat. Verder is de sloot dichtgegooid over de rest van het perceel. De duiker heeft dan ook geen functie meer, en zal worden verwijderd indien de planvorming dat noodzakelijk maakt.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer woonfunctie

Volgens de CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (nr 317) kan voor het plangebied het omgevingstype 'landelijk – centrum dorps' worden aangehouden. Per toe te voegen woning is er sprake van een toename van 6,3 mvt/etmaal. Voor aanleunwoningen en serviceflats worden andere normen gehanteerd. Voor een weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, is er sprake van een toename van 2,2 tot 3,0 mvt/etmaal.

In totaal worden maximaal 28 woningen gerealiseerd, waarbij reeds 1 bestaande woning aanwezig is. Dit zorgt dan ook voor $(27 \times 6,3) = 170$ mvt/etmaal. De bijzondere woonvormen worden verplaatst en dat leidt daarom niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De Keizersbosch wordt doorgetrokken en sluit aan op een nieuwe weg binnen het plangebied. De Keizersbosch kan echter niet gaan dienen als wijkontsluitingsweg omdat er een klappaal wordt aangebracht. Alleen hulpdiensten en fietsverkeer kunnen er dan door.

Functies Oudestraat 44

De bestemming van het perceel Oudestraat 44 zal gewijzigd worden in een kantoorbestemming, waarbinnen bijzondere woonvormen, kantoren en praktijkruimten voor fysiotherapeuten, tandartsen etc. zijn toegestaan. In totaal meet het hoofdbouw circa 150 m² begane grond) + 100 m² (verdieping) aan bvo. Het gebouw op de achterzijde van het perceel meet in totaal circa 220 m² bvo (2 verdiepingen).

In totaal is dit circa 470 m² bvo. Uitgaande van circa 35 m² per behandelkamer, wacht- en verkeersruimtes niet meegeteld, zijn in het pand circa 10 behandelkamers te realiseren.

Verkeer kantoor –en praktijkfunctie

Volgens de CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (nr 317) zorgt een kantoor zonder baliefunctie per 100 m² bvo tussen 7,9 en 9.6 mvt/etmaal (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Uitgaande van 470 m² bvo zal volledig gebruik van het pand als kantoor voor circa 37 mvt/etmaal op de omliggende wegen zorgen.

Een huisartsenpraktijk zorgt voor 26,1 tot 30,5 mvt/etmaal per behandelkamer. Uitgaande van maximaal 10 behandelkamers (volledig gebruik pand) zal dit leiden tot circa 260 mvt/etmaal.

Een fysiotherapiepraktijk zorgt voor 15,6 tot 20,3 mvt/etmaal per behandelkamer. Uitgaande van 10 behandelkamers (bij volledig gebruik van het pand) zal dit leiden tot circa 156 mvt/etmaal.

Een tandartsenpraktijk zorgt voor 29,5 tot 35,9 mvt/etmaal per behandelkamer. Uitgaande van 10 behandelkamers (bij volledig gebruik van het pand) zal dit leiden tot circa 295 mvt/etmaal.

Het ligt echter niet voor de hand dat in het pand een huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk of fysiotherapiepraktijk met 10 behandelkamers zal worden gerealiseerd. Deze voorzieningen hebben in een landelijke kern als Gemert over het algemeen maximaal 2 of 3 behandelkamers. De totale toename van het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting dan ook fors lager zijn.

In de worst case benadering (volledig gebruik van het pand ten behoeve van een tandartsenpraktijk met 10 behandelkamers) zal de toename van de verkeersdruk op de Oudestraat circa 295 mvt/etmaal zijn.

Parkeren woonfunctie

De gemeente Gemert-Bakel hanteert per nieuw te bouwen en aan de woningvoorraad toe te voegen woning een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaats. In totaal worden maximaal 28 woningen gerealiseerd en maximaal 15 bijzondere woonvormen gerealiseerd. In de toekomst kunnen de bijzondere woonvormen worden omgezet in maximaal 7 aaneengebouwde woningen.

De parkeerkencijfers van het CROW gaan voor zorgeenheden uit van een lagere parkeerbehoefte, van 1,0 tot 1,4 parkeerplaats per woning (weinig stedelijk, rest bebouwde kom).

Noordelijk plandeel

Er zijn vijf mogelijke verkavelingen voor het terrein aan de Bisonstraat:

Variant 1 en 2:

- Maximaal 3 aaneengebouwde woningen tpv Oudestraat 30;
- 3 vrijstaand-geschakelde woningen;
- 2 twee-aaneengebouwde woningen, (2 varianten);
- een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen;
- 2 patiowoningen.
- Totaal: maximaal 18 woningen.

Voor variant 1 en 2 is voorzien in:

- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 23 parkeerplaatsen op openbaar terrein;
- Totaal: 33 parkeerplaatsen.

Voor variant 1 en 2 zijn in totaal ($18 \times 1,7 =$) 31 parkeerplaatsen benodigd. Met het aantal van 33 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Variant 3:

- Maximaal 3 aaneengebouwde woningen tpv Oudestraat 30;
- 5 vrijstaand geschakelde woningen;
- een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen;
- 2 patiowoningen;
- Totaal: maximaal 18 woningen.

Voor variant 3 is voorzien in:

- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 24 parkeerplaatsen op openbaar terrein;
- Totaal: 34 parkeerplaatsen.

Voor variant 3 zijn in totaal ($18 \times 1,7 =$) 31 parkeerplaatsen benodigd. Met het aantal van 34 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Variant 4:

- Maximaal 3 aaneengebouwde woningen tpv Oudestraat 30;
- 4 twee-aaneengebouwde woningen;
- 1 vrijstaand geschakelde woning;
- een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen;
- 2 patiowoningen;

- Totaal: maximaal 18 woningen

Voor variant 4 is voorzien in :

- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 22 parkeerplaatsen op openbaar terrein;
- Totaal 32 parkeerplaatsen.

Voor variant 4 zijn in totaal $(18 \times 1,7 =)$ 31 parkeerplaatsen benodigd. Met het aantal van 32 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Variant 5:

- Maximaal 3 aaneengebouwde woningen tpv Oudestraat 30;
- 1 vrijstaand geschakelde woning;
- 2 twee-aaneengebouwde woningen;
- Een rijtje van drie aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen;
- een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen;
- 2 patiowoninge;
- Totaal: 19 woningen.

Voor variant 5 is voorzien in :

- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 25 parkeerplaatsen op openbaar terrein;
- Totaal 33 parkeerplaatsen.

Voor variant 4 zijn in totaal $(19 \times 1,7 =)$ 33 parkeerplaatsen benodigd. Met het aantal van 33 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Zuidelijk plandeel

In het zuidelijk deel van het plangebied (waar in totaal 9 rijwoningen en maximaal 15 bijzondere woonvormen zijn voorzien), worden 36 parkeerplaatsen in openbaar gebied aangelegd. De parkeernorm voor dit deelgebied is $((9 \times 1,7) + (15 \times 1,2)) = 34$ parkeerplaatsen. Na eventuele omzetting van de bijzondere woonvormen naar 7 aaneengebouwde woningen zijn $(16 \times 1,7 =)$ 28 parkeerplaatsen benodigd. Ook in dit geval wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente.

Parkeren kantoor- en praktijkfunctie

De CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (nr 317) geeft aan dat voor een functie als een fysiotherapiepraktijk in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, 1,7 tot 2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer nodig is. Voor een huisartsenpraktijk circa 3 tot 3,5 per behandelkamer en voor een tandarts 2,3 tot 2,8 per behandelkamer. Uitgaande van circa 35 m² per behandelkamer, wacht- en verkeersruimtes niet meegeteld, zijn in het pand circa 10 behandelkamers te realiseren.

In totaal zijn er dan minimaal $(10 \times 1,7 =) 17$ parkeerplaatsen benodigd voor een functie als fysiotherapie en minimaal $(3 \times 10 =)$, circa 30 parkeerplaatsen voor gebruik als een huisartsenpraktijk en minimaal 23 voor gebruik als tandartsenpraktijk.

De CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (nr 317) geeft aan dat voor een functie als een kantoor zonder baliefunctie in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, 2,3 tot 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig is. In totaal zou daarmee circa $(4,7 \times 2,3 =) 11$ parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het ligt echter niet voor de hand dat in het pand een huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk of fysiotherapiepraktijk met 10 behandelkamers zal worden gerealiseerd. Deze voorzieningen hebben in een landelijke kern als Gemert over het algemeen maximaal 2 of 3 behandelkamers. De totale parkeerbehoefte per functie zal dan ook lager zijn dan hierboven berekend.

Op het eigen terrein van het kantoor zijn circa 19 parkeerplaatsen mogelijk. Hiermee kan niet volledig worden voorzien in de parkeerbehoefte, bij volledig gebruik van het pand voor een artspraktijk. In de praktijk zal een artspraktijk (net als een fysiotherapeut en een tandarts echter geen 10 behandelkamers hebben. Omdat niet vooraf bekend is welke functies precies plaats zullen vinden in het pand, is in de regels van het bestemmingsplan in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Gemert-Bakel, om parkeeroverlast voor de omgeving te voorkomen. Hiermee blijft de indeling van het pand vrij, binnen de randvoorwaarden van de beschikbare parkeerruimte op eigen terrein.

4.9 Molenbiotoop De Volksvriend

Volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' valt het grootste deel van het plangebied in de molenbiotoop van molen 'De Volksvriend'. Als gevolg hiervan gelden randvoorwaarden voor de bouwhoogte van nieuwe gebouwen en beplanting in het plangebied.

Binnen de molenbeschermingszone B (een gebied van 100 tot 400 meter van de molen) geldt voor molen De Volksvriend als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 3,47$.

De afstand vanaf de molen tot aan de woningen aan de zuidzijde van het plangebied bedraagt circa 280 meter. De maximale bouwhoogte van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied bedraagt dan ook $(280 / 50) + 3,57 = 9,17$ meter. Voor de woningen aan de zuidzijde van het plangebied zal daarom een maximale bouwhoogte van 9 meter worden aangehouden.

De afstand van de molen tot aan de nieuwe woningen aan de Bisonstraat bedraagt circa 385 meter. Hier geldt dan ook een maximale bouwhoogte van $(385 / 50) + 3,57 = 11,27$ meter. Voor deze woningen wordt vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten een maximale bouwhoogte aangehouden van 10 meter.

4.10 Infiltratie-onderzoek en waterparagraaf

Door Aeres Milieu bv is een infiltratie-onderzoek uitgevoerd en is een waterparagraaf opgesteld⁹. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen.

Infiltratie-onderzoek

Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het indicatief infiltratieonderzoek:

Uit de boringen die ter plaatse zijn uitgevoerd, blijkt dat het bodemtraject tot circa 3 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit zeer fijn zand, zwak siltig. Op circa 3 meter beneden maaiveld is een matig tot sterk siltige laag waargenomen. Dergelijke sedimenten vertonen in het algemeen een matige doorlatendheid. Het grondwaterpeil is ten tijde van het veldwerk aangetroffen op circa 2 meter beneden maaiveld.

Uit de metingen ter plaatse van deellocatie 1 (nabij Oudestraat 30) kan geconcludeerd worden dat de onverzadigde en de verzadigde bodem matig tot goed geschikt is voor het infiltreren van hemelwater (k-waarde van 0,4m/dag).

Uit de metingen ter plaatse van deellocatie 2 (nabij Oudestraat 40-44) kan geconcludeerd worden dat de bovengrond goed doorlatend is met een horizontale doorlatendheid van 15 meter per dag.

De berekende verticale doorlatendheid is meestal een factor 10 tot 50 lager is dan de horizontale. De metingen in peilbuizen 16 en 17 geven een berekende infiltratiesnelheid van gemiddelde van 0,11 meter per dag naar voren, net boven de onderste limietwaarde waarbij infiltratie mogelijk is. Dit is vermoedelijk te relateren aan de sterk siltige bodemlaag waarin de meting is .

Waterparagraaf

Uit het onderzoeksrapport van Aeres Milieu bv, blijkt dat realisatie van het project geen knelpunten oplevert wat betreft de daarin behandelde aspecten. Wel dient rekening gehouden te worden met inundatie uit het oppervlaktewater (binnenstedelijk gebied).

⁹ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf Oudestraat 30, 40 en 44 Gemert, AM12295, 14 november 2012

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt na realisatie van de nieuwbouw toe. De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Met behulp van de "HNO-tool" (Hydraulisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa en Maas (zie de bijlagen in het rapport van de waterparagraaf) is de maatgevende berging berekend per deellocatie:

Deellocatie 1 (Bisonstraat):

- Het te bergen volume hemelwater binnen het plan op te vangen (bij $T=10+10\%$), is 61 m^3 .
- Het bijkomend te bergen volume hemelwater binnen het plan zonder schade aan woningen / infrastructuur, ev. met water op straat, is een bui van $T=100+10\%$ is 23 m^3 en kan gecombineerd tijdelijk op straat en in het groen/berm opgevangen worden.

Deellocatie 2 (ten oosten van de Oudestraat, ten zuiden van de Bisonstraat):

- Het te bergen volume hemelwater binnen het plan op te vangen (bij $T=10+10\%$), is 59 m^3 .
- Het bijkomend te bergen hemelwater regenval binnen het plan zonder schade aan woningen / infrastructuur, ev. met water op straat, is een bui van $T=100+10\%$ is 22 m^3 en kan gecombineerd tijdelijk op straat en in het groen/berm opgevangen worden.

Het oppervlak van de gebouwen die blijven staan is meegerekend bij het te bergen volume hemelwater. Door te opteren voor een infiltratievoorziening vermindert de benodigde bergingscapaciteit en de grootte van een toekomstige voorziening(en).

Voor de woningen aan de Bisonstraat is gekozen voor waterberging op openbaar terrein in de vorm van een regenwaterleiding of infiltratieleidingen. Binnen een aantal jaren verwacht de gemeente een rioolvervanging in de Bisonstraat. Dan kan er werk in combinatie worden uitgevoerd voor regenwaterberging van openbaar terrein en particulier terrein. De huisriolering wordt tot aan de straat gescheiden aangelegd en kan dan tijdelijk op het gemengd stelsel worden aangesloten. Zodra de gemeente de riolering in de Bisonstraat gaat vervangen worden de huisrioleringen afgekoppeld en aangesloten op het nieuwe rioolstelsel.

Voor de woningen aan de Oudestraat wordt een nieuw infiltratieriool voorzien waarop de waterberging toegepast wordt.

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer-verblijfsgebied', 'Gemengd' en 'Groen' zijn weergegeven, alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie' en de gebiedsaanduiding 'Molenbiotoop'.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008, gewijzigd 2010) en conform het bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Gemengd (art 3)

Binnen deze bestemming zijn de woonfunctie, de dienstverlenende functie en de kantoorfunctie voor de Oudestraat 44 geregeld. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De dienstverlenende functie en de kantoorfunctie mogen binnen het bouwvlak op het gehele terrein plaatsvinden. De woonfunctie is alleen toegestaan aan de straatzijde van de Oudestraat. Er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Groen (art 4)

Binnen deze bestemming is de door te trekken groenvoorziening aan de Bisonstraat en enkele kleinere groenstroken opgenomen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde worden opgericht en voorzieningen van openbaar nut.

Verkeer - Verblijfsgebied (art 5)

Binnen deze bestemming is de aan te leggen woonstraat in het zuidelijk deel van het plangebied, alsmede de door te trekken Keizersbosch geregeld. Er mogen alleen gebouwen ten dienste van het algemeen nut worden gebouwd en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van de verkeersbestemming.

Wonen (art 6)

In artikel 6 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming nieuwe woningen toegestaan in diverse woningbouwcategorieën en met verschillende bouw- en goothoogten. Bijzondere woonvormen zijn toegestaan in de nieuwe woningen achter Oudestraat 44. Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten en voor mantelzorg.

Waarde – Archeologie (art 7)

Binnen deze dubbelbestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de archeologische waarden binnen het plangebied beschermd. Er geldt een bouwverbod en een vereiste voor een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden, totdat is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Waarde – Ecologie (art 8)

Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezig beschermde fauna in het bestaande pand Oudestraat 30 is een dubbelbestemming opgenomen. Er mag niet worden gebouwd of gesloopt tot is aangetoond dat de Flora- en faunawet niet wordt overtreden.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 9 tot en met 16) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten. Als bijlage 1 bij de regels is het beeldkwaliteitplan de gereedschapskist landschappelijk bouwen opgenomen. In de algemene aanduidingsregels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de ligging in de molenbiotoop van De Volksvriend.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Reactie Waterschap Aa en Maas d.d. 1 februari 2013:

Het Waterschap geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap stemt in met het plan.

Reactie Provincie Noord Brabant d.d. 7 februari 2013:

- De provincie Noord-Brabant heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Geconcludeerd kan worden dat de provincie Noord-Brabant in stemt met het bestemmingsplan.

6.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakprocedure gevolgd. Wel is op 14 maart 2013 door de ontwikkelaar een openbare algemene informatieavond georganiseerd.

6.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Toepassing Crisis en herstelwet (Chw)

Bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen is de Crisis- en herstelwet (CHW) van toepassing. Indien de wet van toepassing is kan dat leiden tot snellere en vereenvoudiging van de procedures voor het opstellen van ruimtelijke plannen (met name bestemmingsplannen). Een toets aan de CHW is dus altijd zinvol.

Vaak zal de basis liggen in artikel 3.1 van Bijlage I. Daarin zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden) waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat Afdeling 2 van de CHW (Procesrechtelijke maatregelen) van toepassing is. Dat betekent dat:

1. pro forma beroep niet is toegestaan (alle beroepsgronden moeten binnen de beroepstermijn bekend zijn. Het is niet toegestaan buiten de termijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren);
2. de rechter moet sneller (binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn) uitspraak doen (6 maanden termijn);
3. de rechter kan gebreken in het plan in stand houden (passeren van gebreken). Voorwaarde is dat dit de belanghebbenden niet benadeelt;
4. iemand kan alleen beroep doen op een rechtsregel als die bedoeld is om zijn eigen belang te beschermen (relativiteitsvereiste);
5. decentrale overheden kunnen niet meer tegen een besluit van een ander overheidsorgaan in beroep gaan, tenzij het besluit tegen hen is gericht (beperking beroepsrecht decentrale overheden);
6. onderzoek hoeft niet opnieuw als de rechter vraagt een nieuw besluit te nemen, tenzij de uitspraak specifiek op dat onderzoek betrekking heeft.

In artikel 1.1. van de Chw wordt het toepassingsbereik van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw (procedures) gedefinieerd. Afdeling 2 is onder meer van toepassing op “alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten”. In artikel 3.1 van bijlage I zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject van meer dan 11 woningen (en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden) waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 28 woningen (inclusief de bestaande woning Oudestraat 30) en in maximaal 15 bijzondere woonvormen. Hiermee is de Crisis en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Oudestraat-Bisonstraat te Gemert” heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in dienen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. In de separate bijlage ‘Nota van zienswijzen’ wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of, naar aanleiding van de beantwoording, het bestemmingsplan is aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

Het plan is ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. In de separate Nota van ambtshalve aanpassingen wordt in gegaan op de wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1: toets Verordening Ruimte 2012

Artikel 3.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het gehele plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven op de kaarten bij de Verordening Ruimte 2012.

Artikel 3.5 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het bouwplan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze is regionaal afgestemd.

Artikel 3.6 Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder c, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In het plangebied wordt één kantorenlocatie toegevoegd. Het betreft de locatie Oudestraat 44. Deze zeer beperkte uitbreiding van het kantoorareaal in de kern Gemert (circa 470 m2 bvo) wordt als passend binnen de regionale afspraken geacht.

- 3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:
 - a. de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

De locatie Oudestraat 44 betreft een bestaand pand en bijgebouw die een bredere functie krijgen als kantoor / praktijkruimte. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak laten slechts een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing toe. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

- b. voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;

Er worden uitsluitend kantoorfuncties en praktijkfuncties toegestaan. Deze hebben een maximale milieucategorie 1.

- c. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;

Deze bepaling is niet op dit plan van toepassing. Er worden geen bedrijfskavels uitgegeven.

- d. regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

De locatie Oudestraat 44 betreft een bestaand pand en bijgebouw die een bredere functie krijgen als kantoor / praktijkruimte. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak laten slechts een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing toe. De bestaande bouw- en goothoogte worden gehandhaafd.

- e. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Uitsluitend kantoorfuncties en praktijkruimten zijn toegestaan, alsmede de bestaand woonfunctie in het pand dat direct aan de Oudestraat grenst. Dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik bedoeld in het derde lid, onder e, wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
- a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m².

Deze bepaling is niet op dit plan van toepassing. Er worden geen bedrijfskavels uitgegeven.

