

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden april 2015", locatie President Verhofstadstraat-Groeskuilenstraat Gemert

TOELICHTING / RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1. INLEIDING

2. PLANBESCHRIJVING

- 2.1 Locatie
- 2.2 Planbeschrijving
- 2.3 Geldend bestemmingsplan
- 2.4 Planopzet

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Archeologie
- 4.5 Water
- 4.6 Natuurwaarden
- 4.7 Verkeer en Parkeren
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Groen
- 4.10 Openbare Ruimte

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6. PROCEDURE

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Inspraak
- 6.3 Overleg vooraf
- 6.4 Vaststelling

31 maart 2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Onder andere wordt geconstateerd dat de woningvoorraad niet genoeg aansluit bij de huidige en toekomstige vraag van senioren. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed Wonen kijkt daarom continu naar mogelijkheden voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

Op twee locaties in elkaars nabijheid, aan de President Verhofstadstraat en de Groeskuilenstraat in de wijk Berglaren in Gemert staan op dit moment in totaal 6 gedateerde huurwoningen. Deze woningen worden vervangen door 11 huurwoningen. Omdat het aantal woningen toeneemt is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De herstructureringslocatie is onderverdeeld in twee delen:

- Aan de President Verhofstadstraat staan 4 huurwoningen, twee blokken van twee woningen.
- Aan de Groeskuilenstraat, op de hoek met de Schout Coxstraat, staat nu 1 blok van twee woningen.



Figuur

1: Luchtfoto

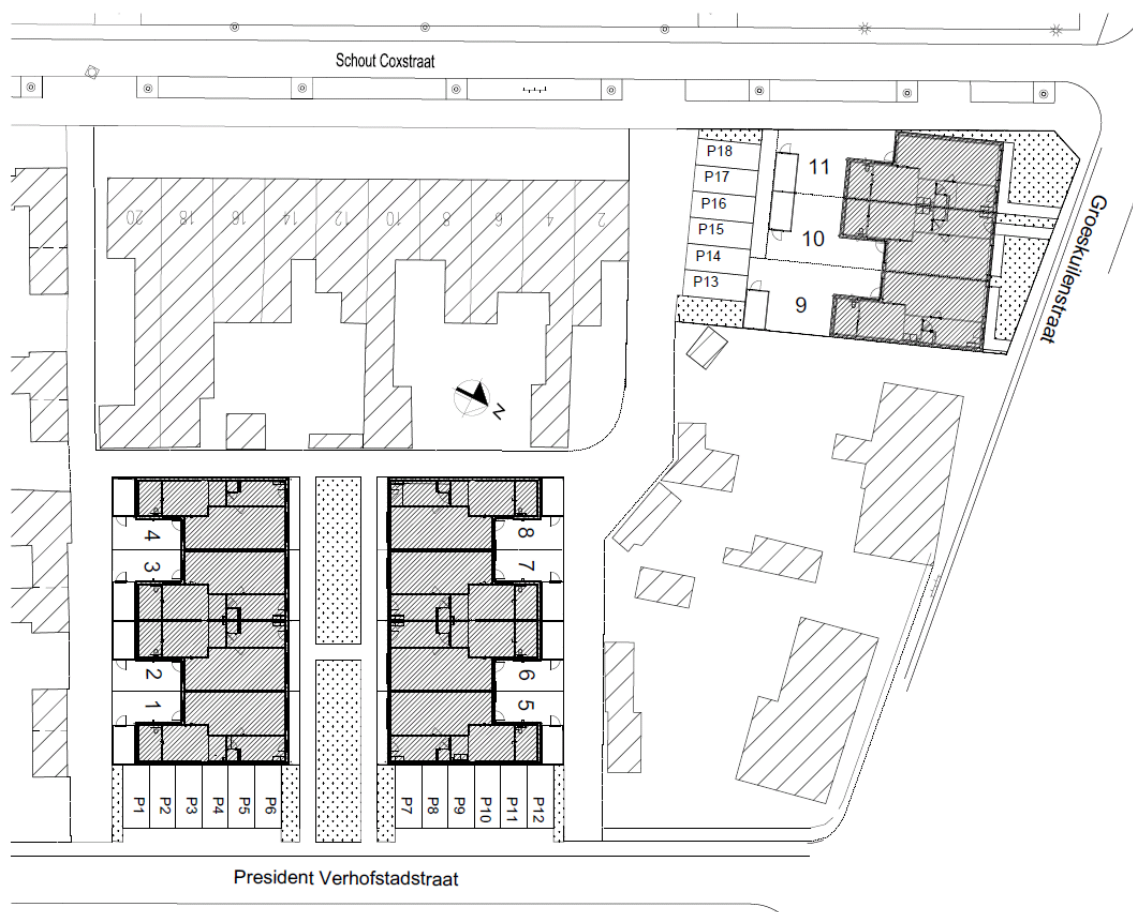
2.2 Planbeschrijving

Alle bestaande woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe, eigentijdse levensloopbestendige woningen. Aan de President Verhofstadstraat worden 8 nieuwe woningen gerealiseerd, aan de Groeskuilenstraat gaat het om 3 nieuwe woningen.

De woningen zijn van het type één-laag-met-kap. Alle primaire woonvoorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken) zijn op de begane grond gesitueerd. Op de verdieping is een vrij indeelbare ruimte aanwezig. Alle woningen hebben een eigen tuin en een eigen achterom.

De woningen aan de President Verhofstadstraat worden in twee rijen van 4 woningen, haaks op de President Verhofstadstraat gesitueerd. Het middenterrein is voor gezamenlijk gebruik, een groene plek waar men kan ontspannen en elkaar kan ontmoeten. Dit vergroot het gevoel van veiligheid en geborgenheid. Omdat men makkelijker met elkaar in contact treedt wordt de sociale cohesie bevorderd. De nieuwe woningen aan de Groeskuilenstraat blijven met de voorzijde gesitueerd aan de Groeskuilenstraat.

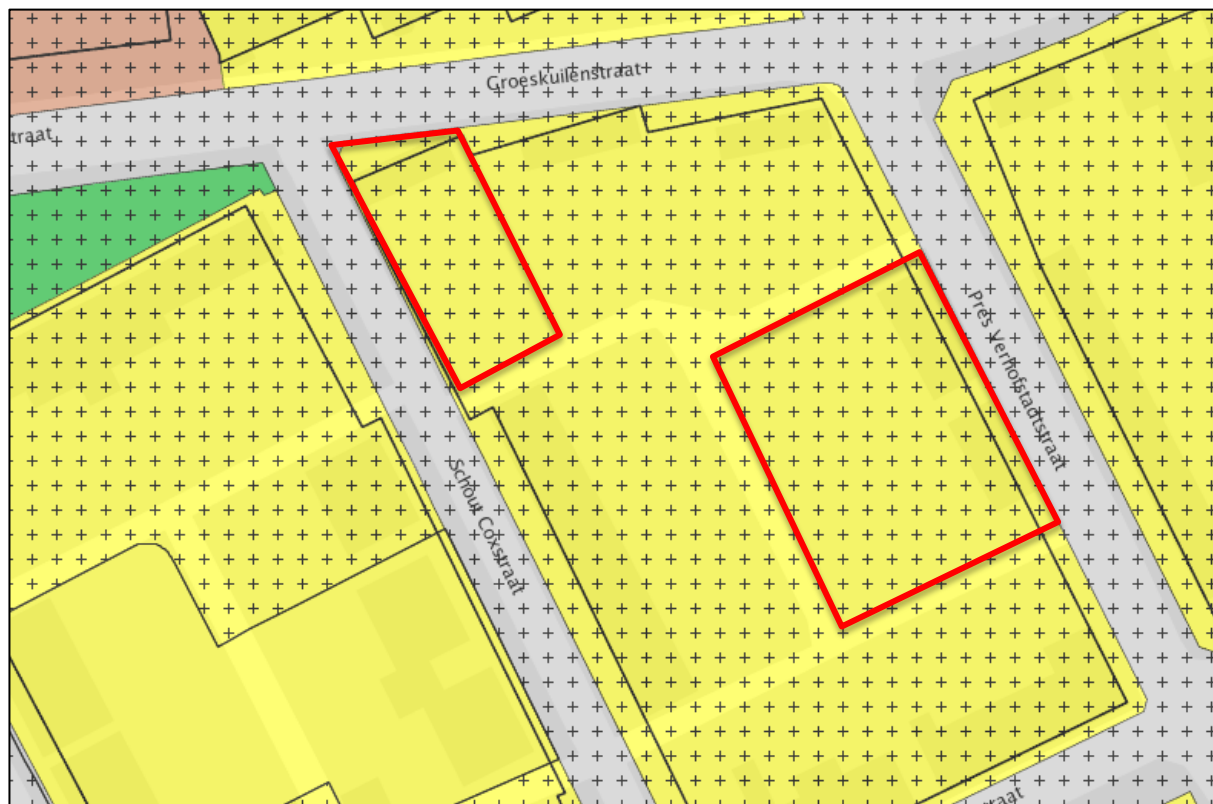
De bouw vindt geheel plaats op grond in eigendom van Goed Wonen. Ook het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost. Er worden in totaal 18 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 2: Situatietekening

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. De bestemming is Wonen. Hieronder een uitsnede uit de verbeelding.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

2.4 Planopzet

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan wordt op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt tenslotte de procedure uit de doeken gedaan.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

Volkshuisvesting

Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen.

Water

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Zo kan een provincie regels opstellen waarmee een gemeente bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening moet houden. De provincie Noord-Brabant heeft daartoe een provinciale ruimtelijke verordening ontwikkeld. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2014.

De Verordening Ruimte maakt voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling onderscheid in bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het basisprincipe van de Verordening is dat stedelijke ontwikkelingen alleen daar plaatsvinden. Dat is dus het geval. Verder moet conform artikel 4.3 van de Verordening Ruimte 2014 verantwoord worden dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal planningsoverleg over het woningbouwprogramma zijn gemaakt. Dit onderdeel komt onder paragraaf 3.3 in deze toelichting terug. Daarnaast moet elk nieuw bestemmingsplan in de toelichting duidelijk maken dat sprake is van een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2. Ladder duurzame verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De stappen op deze ladder borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Trede 1 van de ladder bepaalt dat moet worden gezien of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In paragraaf 3.3.2. is aangetoond dat dit zo is.

Daarmee is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen? Dat is hier het geval. Woningen, die niet meer voldoen aan de eisen en woonbehoefte van deze tijd, worden omgezet in andere woningtypen. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling is door de initiatiefnemer positief beoordeeld.

Hiermee is de ontwikkeling voldoende gemotiveerd conform de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het gaat immers om betaalbare woningen in de sociale sector, voor senioren en een-/tweepersoonshuishoudens. De locatie krijgt meer kwaliteit dan nu het geval is, hetgeen de leefbaarheid en differentiatie ten goede komt. Bovendien draagt de opzet van het plan, met name het hofje aan de President Verhofstadstraat, bij aan de sociale cohesie in het buurtje.

Regionaal Woningbouwprogramma

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Aangezien in deze situatie reeds 6 bestaande woningen aanwezig zijn (die gesloopt worden) zorgt dit plan voor een netto toename van 5 woningen. Deze aantallen passen binnen het gemeentelijk en regionaal woningbouwprogramma.

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

3.3.2 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichtbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren

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

De structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:

- Op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen. Daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken.
- Een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers.
- Cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon-en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.
- De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen.
- Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap.
- Er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter.
- Een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen.
- De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

3.3.3 Strategisch Kader Volkshuisvesting

In 2011 hebben Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel uitgangspunten en afspraken vastgelegd in de notitie Strategisch Kader Volkshuisvesting. De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen trekken samen op als het gaat om wonen, welzijn, leefbaarheid en zorg. Dit samen optrekken wordt door beide partijen als niet vrijblijvend ervaren wat onder andere mag blijken uit het feit dat er een traditie bestaat van het werken met en vanuit prestatieafspraken. Een volgende stap is het opstellen van een strategische visie die als paraplu zou moeten dienen voor meerjaren prestatieafspraken en de in gezamenlijkheid op te pakken projecten.

Een van de strategische uitgangspunten is dat er bij voorkeur doelgroep neutrale (levensloopbestendige) en flexibele woningen gerealiseerd worden die passen bij de schaal van de kernen en dorpen van Gemert-Bakel en dat er wordt ingezet op combinaties van wonen, welzijn en zorg.

Doelstelling is de werkelijke wachtlijst voor woningzoekenden zo kort mogelijk te laten zijn. Daarom bouwt Goed Wonen tot aan 2015 214 woningen, tussen 2015 en 2020 158 woningen en tussen 2020 en 2030 74 woningen (huidige woningbouwprogramma). Het betreft hier sociale woningen. Goed Wonen voegt woningen toe die voor senioren aantrekkelijk zijn, zodat de doorstroming op gang komt. Onderhavig plan voldoet helemaal aan deze doelstelling.

3.3.4 Visie Goed Wonen op wijk Berglaren

Voor de wijk Berglaren, waartoe de ontwikkelingslocatie behoort, is in 2003 het wijkontwikkelingsplan Berglaren en Molenakker vastgesteld. Dit ontwikkelingsplan was de resultante van een proces met de gemeente en de bewoners, dat werd ingezet na het verzet tegen het oorspronkelijke plan om alle woningen in deze wijk te vernieuwen. Uiteindelijk is men gekomen tot een gefaseerde herstructurering van de wijk en een mix van sloop/nieuwbouw en behoud en herstel. De woningen aan de President Verhofstadstraat/Groeskuilenstraat vielen in de tweede categorie en zijn behouden gebleven.

In het Ontwikkelingsplan is aangegeven dat in principe op 20 jaar behoud ingezet zou worden, maar dat dit geen garantie zou geven. Mocht de verhuurbaarheid van de woningen problematisch worden, dan zouden er eerder nieuwe maatregelen kunnen worden genomen. Op pagina 21 werd toen al geconcludeerd dat gezien de leeftijdsopbouw van de toenmalige bewoners en de ontwikkelingen op de woningmarkt, levensloopbestendige woningen gewenst waren en woningen voor de groeiende groep alleenstaanden die nog geen 55+ is, maar wel kiest voor een kleine, ruime gelijkvloerse woning met het nodige wooncomfort. Het Ontwikkelingsplan constateert dat de bestaande woningen in de wijk voor ouderen minder geschikt zijn.

Het bovenstaande is ook opgenomen in de volkshuisvestings-strategie van gemeente en Goed Wonen. Het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen sluit hierop aan. Destijds in het Ontwikkelingsplan zijn de woningen aan de President Verhofstadstraat/Groeskuilenstraat ook aangeduid als vallend binnen het strategisch voorraadbeheer. Er wordt nu, ruim 10 jaar later, gekozen voor kleinschalige vernieuwing van de wijk in fases en aansluiten op de doelgroep. Bij ontwikkeling van levensloopbestendige woningen is vooral behoefte aan gezamenlijkheid, elkaar ontmoeten en geborgenheid. Een hofjes-structuur is hiervoor uitermate geschikt. Hierover wordt ook met de omgeving gecommuniceerd.

De planopzet voor deze woningen volgt dus uit een logische beweging die met het Ontwikkelingsplan Berglaren uit 2003 is ingezet. Kleinschalige vernieuwing op plekken waar dat kan, inspelend op de veranderende woonbehoefte.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het plan is onderzocht op mogelijke belemmeringen die kunnen ontstaan op planologisch of milieu hygiënisch gebied.

4.1 Bodem

Ter plaatse van de projectlocatie heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden en bevonden zich op deze locaties geen ondergrondse brandstoftanks, stortlocatie, noch waren er bedrijven gevestigd. Het betreft dus onverdachte locaties met betrekking tot potentieel bodembedreigende activiteiten.

Voor de Omgevingsvergunning bouwen dient bodemonderzoek conform de NEN 5740 (en evt. asbestonderzoek conform de NEN 5707) te worden verricht na sloop en voor nieuwbouw.

4.2 Geluid

Het plangebied wordt omgeven door woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is daarom geen nader onderzoek vereist en zijn er geen belemmeringen.

In de omgeving van het plangebied is een basisschool gelegen. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG is een minimale afstand van 30 meter van deze voorziening vereist, gezien het geluid dat van de speelplaats komt. De afstand van de woningen aan de Groeskuilenstraat tot de speelplaats is meer dan 30 meter. Ten opzichte van de huidige woningen komen de nieuwe woningen ook een paar meter verder van de school te staan. Aangezien de buitenruimte zich achter de woningen bevindt zijn op dit punt geen problemen te verwachten.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.4 Archeologie

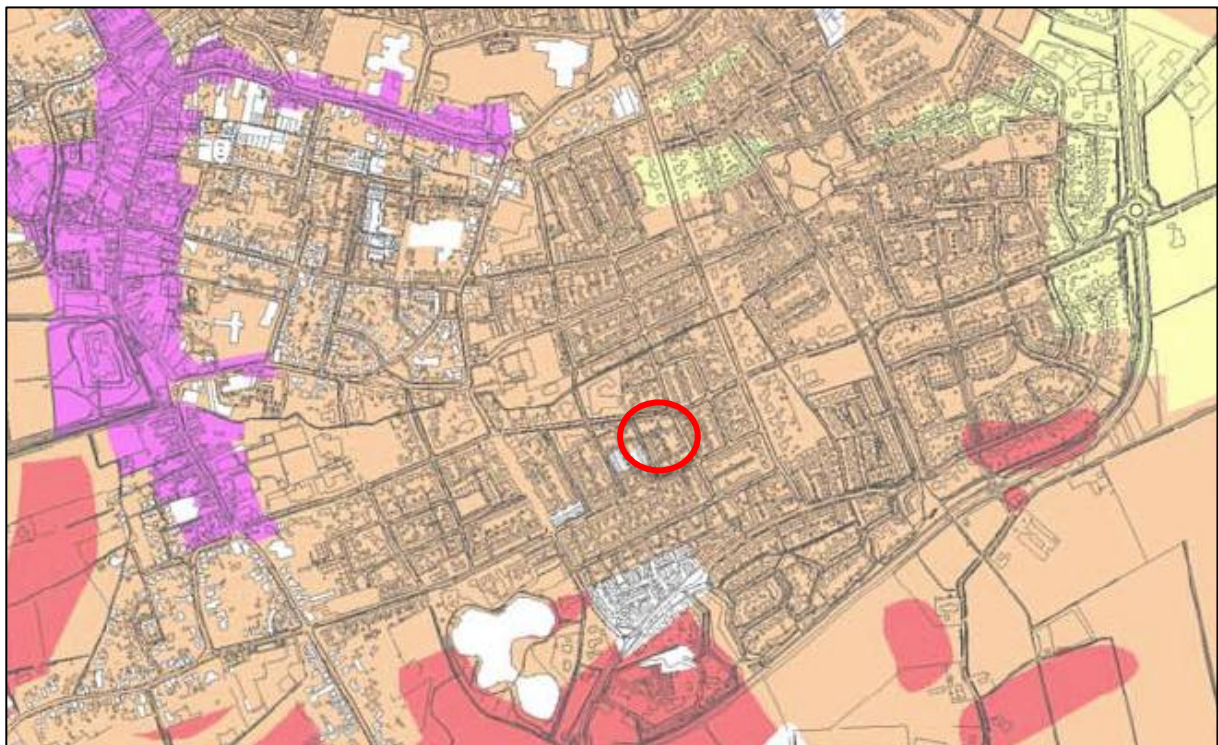
Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, moet bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze

bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een gereede kans op het aantreffen en verstoren van archeologische resten. De oppervlaktecriteria voor de plangrenzen zijn dan ook gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. Voor de verschillende gebiedscategorieën gelden verschillende randvoorwaarden die aangeven in welk geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het verkrijgen van een vergunning en in welk geval er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

De totale projectlocatie is kleiner dan 2.500 m². Vandaar dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.



Figuur 4 Uitsnede archeologische beleidskaart

4.5 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. Het gemeentelijk beleid en dat van Waterschap Aa en Maas op dit punt zijn opgenomen in [bijlage 1](#).

Situatie projectlocatie Verhofstadstraat-Groeskuilenstraat

Er is circa 880 m² verharding aanwezig op dit moment (dakvlak en bestrating). In de nieuwe situatie gaat het om 1.275 m². Deze gegevens zijn ingevoerd in de HNO-tool van Waterschap Aa en Maas. Hieruit blijkt dat 17 m³ water moet worden opgevangen.

In de Groeskuilenstraat ligt op openbaar terrein een adequate infiltratieriolering. Deze voldoet volgens opgave van de gemeente, zodat geen nader onderzoek nodig is naar de infiltratiewaarden van de ondergrond. Voor de President Verhofstadstraat zijn die gegevens onbekend, dus is infiltratie-onderzoek verricht in november 2014 door Archimil BV. Het onderzoek is bijgevoegd in [bijlage 2](#).

De k-waarde komt overeen met het gemiddelde voor fijn zand. Grond met een k-waarde van > 1 is geschikt voor het toepassen van een boven-en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Conform de berekening via de HNO-tool moet 17 m³ hemelwater geborgen worden. Die ruimte is aanwezig onder de parkeerplaatsen en onder het hofje, zodat berging op eigen terrein plaatsvindt. Dit is in de inrichtingsschets in [bijlage 4](#) op hoofdlijnen uitgewerkt en zal verder in de detailuitwerking zijn beslag krijgen.

Bekend is dat het dit gebied zich kenmerkt door breuken in de ondergrond. Dit kan tot zeer plaatselijke verschillen leiden in de infiltratiemogelijkheden. In de technische uitwerking van het plan wordt dit samen met de gemeente nader bepaald. In 2015 wordt een plan uitgewerkt voor de rioolvervangings in deze wijk waarbij gekeken wordt naar de aanleg van gescheiden riolering en waarbij grondwaterproblematiek en eventuele aanleg van drainage nadrukkelijk een plek krijgt zodat grondwateroverlast in de wijk wordt verminderd. Hoe dit plan zijn uitwerking krijgt is nog niet duidelijk. Goed Wonen en de gemeente werken daarom samen in de technische uitwerking van het plan zodat de waterhuishoudkundige situatie in deze wijk niet verslechtert en klachten worden voorkomen.

4.6 Natuurwaarden

In oktober 2014 is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. De conclusie luidt als volgt:

In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

De locaties van de te slopen woningen worden mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op deze soorten. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

De tuinen bij de te slopen woningen zijn geschikt als broed- en foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te kappen worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Mogelijk zijn op de daken van de te slopen woningen nesten van huismussen aanwezig. Nestplekken van huismussen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nestplekken van huismussen aanwezig zijn op de daken van de te slopen woningen.

De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Nestplekken van deze vogels zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of er daadwerkelijk nestplekken van gierzwaluwen aanwezig zijn in de te slopen woningen.

De mogelijk op de locaties voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen de tuinen bij de te slopen woningen gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van foeragerende vleermuizen.

De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn strikt beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of er negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Vanwege de mogelijke aanwezige nestplekken moet voor de uitvoering van het plan gewerkt worden volgens een gedragscode Flora- en faunawet. Dat biedt garantie voor het niet-verstoren van nest- en verblijfplaatsen van kwetsbare soorten zoals vleermuizen en (alle soorten) vogels.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan bestaande woonstraten. De parkeervakken zijn direct vanaf de President Verhofstadstraat en Schout Coxstraat te bereiken. Er worden slechts 5 woningen toegevoegd. De verkeersbewegingen nemen door deze toevoeging niet onevenredig toe.

Parkeren

De parkeernorm is nader uitgewerkt in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Voor woningen geldt een norm van 2,2pp per woning. Daarvan dient tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien een seniorenwoning of starterswoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 75m² geldt een norm van 1,3 pp per woning. Daarvan dient tenminste 0,6pp/woning op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Dat betekent voor:

Verhofstadstraat: 8 woningen x 2,2 = 18 parkeerplaatsen waarvan tenminste 8 op eigen terrein.

Groeskuilenstraat: 3 woningen x 2,2 = 7 parkeerplaatsen waarvan tenminste 3 op eigen terrein

De reeds aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied meegeteld mogen worden, mits die parkeerplaatsen toentertijd ook ten behoeve van de bestaande woningen zijn gerealiseerd én gehandhaafd worden in het nieuwe plan. Dat is hier het geval.

De bestaande situatie bestaat uit in totaal 6 woningen. De parkeerplaatsen in het openbare gebied voor deze woningen vallen buiten het projectgebied. Ze blijven intact en mogen om die reden meegeteld worden als aanwezige parkeerplaatsen die gehandhaafd blijven. Uit de beoordeling van de bestaande situatie blijkt dat bij 3 woningen een parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar is en bij 3 woningen de parkeerbehoefte volledig in het openbaar gebied is gerealiseerd. Dit betekent dat $3 \times 0,7\text{pp} + 3 \times 1,7 = 7,2$ pp afgetrokken mogen worden van het totaal te realiseren parkeerplaatsen.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is derhalve 18 parkeerplaatsen. Deze moeten binnen het plangebied gerealiseerd worden.

In totaal worden 18 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, 6 ter plekke van de Groeskuilenstraat en 12 ter plekke van de President Verhofstadstraat. Gezien de korte afstand kunnen beide parkeerlocaties voor beide bouwlocaties ingezet worden, met name voor bezoekersparkeren is de onderlinge afstand zeer te overzien. De maatvoering van de parkeerplaatsen en uitrijruimte zal voldoen aan de gangbare normen (11 meter). Initiatiefnemer overlegt met de gemeente over de technische uitwerking.

4.8 Externe Veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen. Er zijn geen risicovolle bedrijven of installaties gelegen in de nabijheid van het plangebied.

4.9 Groen

Conform de richtlijnen die hiervoor in het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte zijn opgenomen dient binnen het plangebied per woning 100m² openbaar groen aan worden gelegd. Dit betekent dat voor de planontwikkelingen aan de President Verhofstadstraat en aan de Groeskuilenstraat resp. 400m² en 100 m² extra openbaar groen moet worden aangelegd. Dit is in de inrichtingsschets in bijlage 4 op hoofdlijnen uitgewerkt en zal verder in de detailuitwerking zijn beslag krijgen.

4.10 Openbare ruimte

De gemeente is voornemens om de straten in de wijk Berglaren onder handen te nemen, met name de ondergrondse infrastructuur. Afstemming hierover vindt plaats tussen de gemeente en Goed Wonen. De planning van werkzaamheden zit elkaar op dit moment niet in de weg.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten komen voor rekening van woningcorporatie Goed Wonen. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage teneinde de gemeentelijke kosten te dekken. Daartoe is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin de benodigde afspraken zijn vastgelegd.

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

Op 17 december 2014 is het overlegbestemmingsplan aangeboden aan de gemeente voor het wettelijk vooroverleg en de ambtelijke toetsing. De gemeente toetst de plannen en zorgt voor een vlot lopende procedure.

6.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

Op 18 november 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden. De aanwezigen waren te spreken over het plan en het concept van het hofje.

Het plan is overlegd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties zien geen aanleiding voor opmerkingen.

6.3 Ontwerp

P.M.

6.4 Vaststelling

P.M.

Bijlagen bij de toelichting:

1. Beleid ten aanzien van water
2. Infiltratieonderzoek d.d. november 2014 (Archimil BV)
3. Toets Flora en fauna d.d. november 2014 (Staro Natuur en Buitengebied)
4. Inrichtingsschets t.a.v. waterberging en groen d.d. maart 2015