

Ruimtelijke onderbouwing



Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Torrentinusstraat 6 Gemert”

Concept – juni 2018

INHOUDSOPGAVE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1. INLEIDING	p. 3
2. PLANBESCHRIJVING	p. 3
2.1 Locatie	
2.2 Gebiedsbeschrijving	
2.3 Planbeschrijving	
2.4 Geldend bestemmingsplan	
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	p. 8
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
4. UITVOERINGSASPECTEN	p. 14
4.1 Bodem	
4.2 Geluid	
4.3 Luchtkwaliteit	
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	
4.5 Water	
4.6 Natuurwaarden	
4.7 Verkeer en Parkeren	
4.8 Geur	
4.9 Externe veiligheid	
4.10 Groen en Openbare Ruimte	
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	
4.12 Molenbiotoop	
5. JURIDISCHE ASPECTEN	p. 24
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	p. 24
7. CONCLUSIE	P. 25
BIJLAGEN	

JUNI 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Torrentinusstraat 6 in Gemert wil het betreffende perceel splitsen ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. De nieuwe woning richt zich met de voorgevel naar het plantsoen aan de PC Hooftstraat.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De bouwlocatie is gelegen tussen de Torrentinusstraat en het plantsoen aan de P.C. Hooftstraat, in de wijk Molenbroek in het noorden van de kern Gemert. De toegang naar de planlocatie verloopt via de Deel of de Jacob Catsstraat



Figuur 1. De planlocatie

De plek waar de woning gebouwd wordt is de achtertuin van Torrentinusstraat 6, momenteel bijna volledig in gebruik als volière. Deze zal worden verwijderd.

Op de volgende pagina een aantal foto's van de planlocatie.



Figuur 2. foto's planlocatie. Boven het zicht vanuit de woning aan de Torrentinusstraat, onder het plantsoen waaraan de woning komt staan.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische context

De wijk Molenbroek, het noordelijk deel van de kern Gemert, is in de jaren '70 van de vorige eeuw tot stand gekomen. De woningen aan de Torrentinusstraat zijn eerder gebouwd, aan het begin van de jaren '50. Begin jaren '70 kreeg het plantsoen aan de PC Hooftstraat vorm. Volgens opgaaf van de gemeente was in de eerste stedenbouwkundige schetsen van de wijk een noordelijke bebouwingswand aan dat plantsoen voorzien, maar dit heeft geen doorgang gevonden vanwege de verschillende grondposities. Op onderstaande historische kaarten is de historische opbouw van de wijk af te lezen.



Figuur 3. Topografische kaarten uit 1953 en 1973

Functionele structuur

De wijk Molenbroek is bij uitstek een woongebied en ook in de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich louter woningen. Voorzieningen zijn geclusterd aanwezig, elders in de wijk. Op circa 175 meter afstand van de projectlocatie, aan Den Elding, staat de molen De Bijenkorf.

Stedenbouwkundige structuur

Zoals aangegeven is het plantsoen aan de PC Hooftstraat nog niet afgerond ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan. Aan de oost- en westzijde zijn twee rijen lage bebouwing (één bouwlaag met kap) gesitueerd rondom een grasveld. De noordelijke bebouwingswand ontbreekt.

Onderhavig plan kan hier een aanzet toe geven. Er zijn momenteel geen plannen voor verdere verdichting van deze wand.



Figuur 4. De bebouwingsstructuur rondom het plantsoen is eigenlijk nog niet 'af'.

De drie grote bomen markeren het plantsoen en blijven in de nieuwe situatie behouden.

2.3 Planbeschrijving

De bestaande volière in de achtertuin van Torrentinusstraat 6 wordt verwijderd, op deze plek zal een nieuwe woning gebouwd worden. Voor het hoofdgebouw wordt een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. De woning wordt uitgevoerd in één laag met kap.

Teneinde de (wortels van de bomen) te beschermen wordt een afstand van voorgevel tot perceelsgrens aangehouden van 7 meter. Dit biedt de gelegenheid tot het realiseren van een lange en brede inrit, die ruimte biedt voor het parkeren. De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied wordt als openbaar beleefbaar groen ingericht.

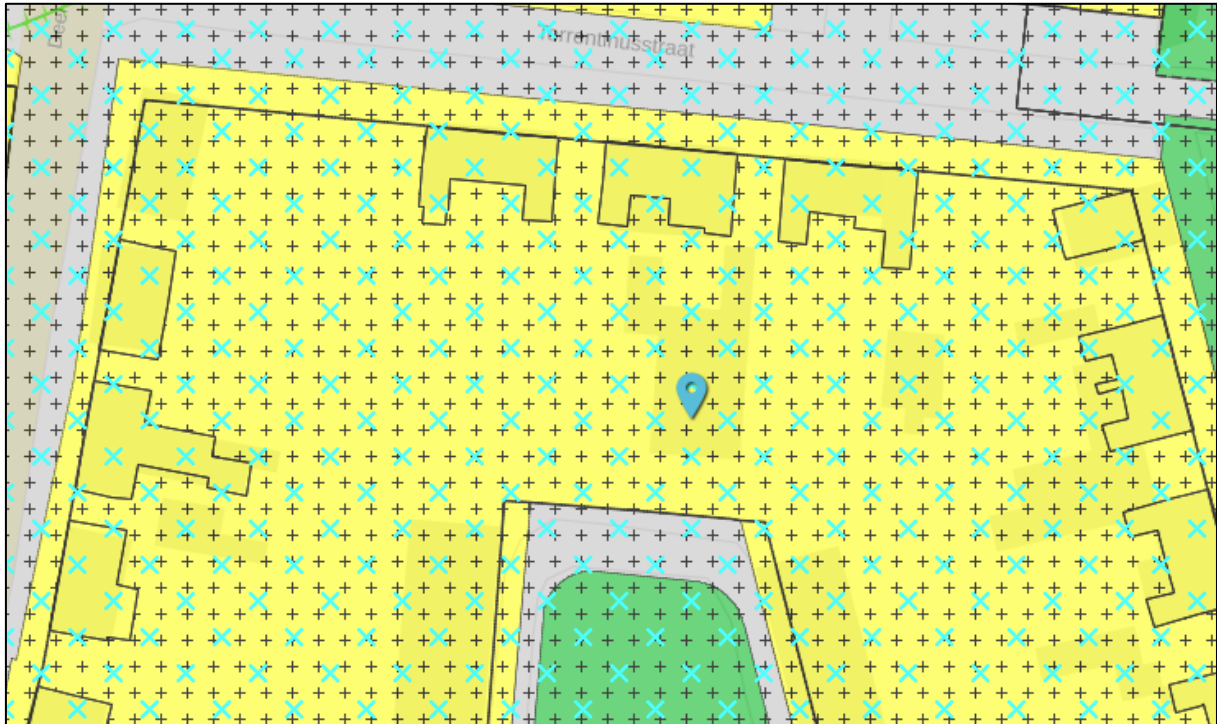
Hieronder is de stedenbouwkundige opzet aangegeven.



Figuur 5. De stedenbouwkundige opzet van het plan (zie ook de bijlage)

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Stedelijke gebieden, april 2013'. Daarin heeft het perceel de bestemming Wonen. Daarnaast ligt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en een vrijwaringszone molenbiotoop (2). Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Figuur 6. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013'

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en

lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar overzichtsuitspraak inzake de Ladder heeft vastgelegd dat een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Dat is hier het geval.

Overigens is in dit geval sprake van een herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Planspecifiek

Gemert valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (VR) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de VR 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

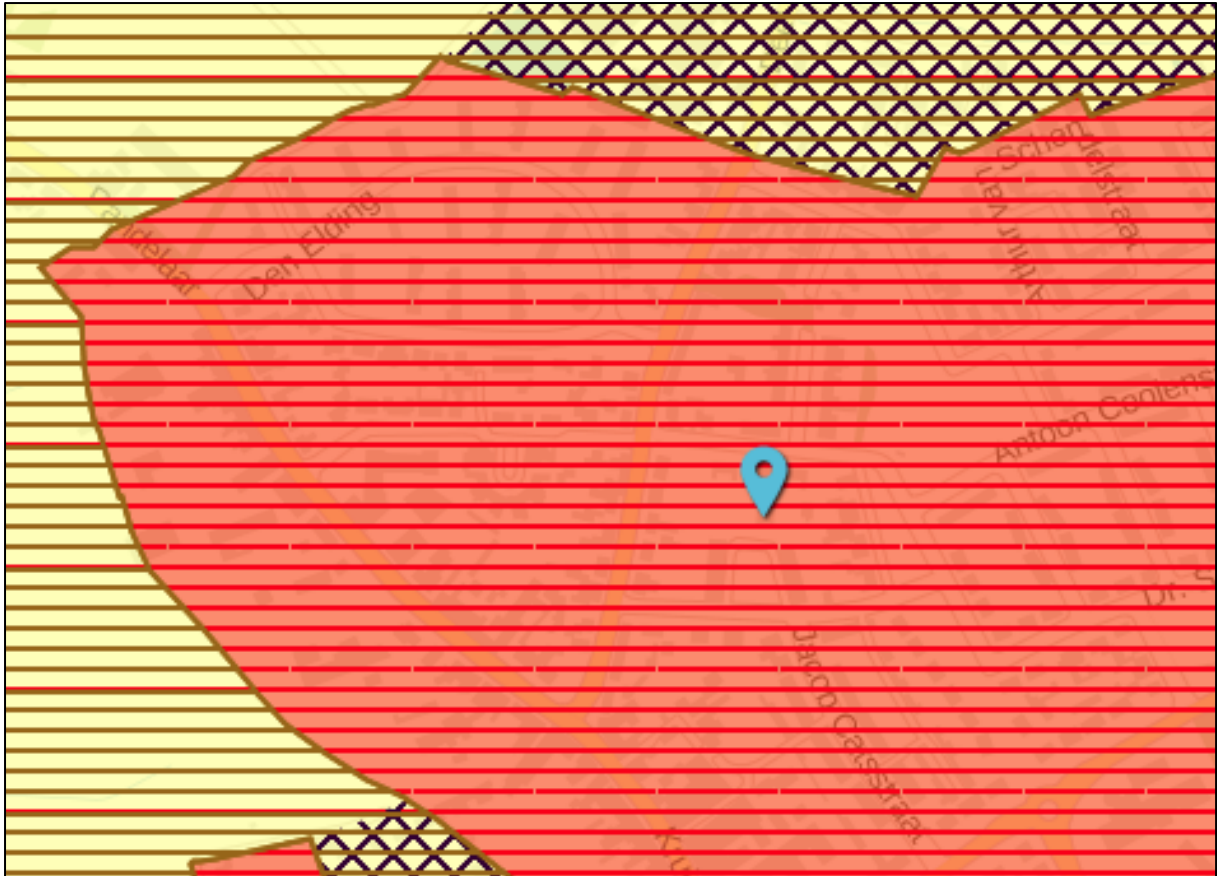
In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land.

Het plangebied is in de VR aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' (donker oranje kleur op onderstaande kaart). In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van Vr.



Figuur 7. Kaart bij Verordening Ruimte 2014

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat het een inbreidingslocatie betreft. Er vindt geen nieuw stedelijk ruimtebeslag plaats. Op het perceel is momenteel een grote voliëre aanwezig, die een enigszins verrommelde aanblik geeft aan het plantsoen aan de PC Hooftstraat. Met dit plan wordt dit vervangen door een voorkant-situatie. Bovendien wordt openbaar beleefbaar groen toegevoegd aan het plan, hetgeen ook de belevingswaarde van de bestaande grote bomen doet toenemen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen

Het plan bestaat voor 100% uit huurwoningen. Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

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

3. Duurzaamheid

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

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

4. Gezonde woonomgeving

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

5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

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

Planspecifiek

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. Er is voorzien in een woning voor de doelgroep senior en het maakt elders een betaalbare woning vrij die zeer geschikt is voor starters of doorstromende starters.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009 en in de regio op 17 december van dat jaar, en daarna elk jaar geactualiseerd. 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 (2017) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2017-2027 neer op de toevoeging van 1.200 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

In het plangebied is 1 woning gepland. Hiermee wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale 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 (MRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2040. 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.

Regionale Agenda Wonen

Op 30 november 2016 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Regionale Agenda Wonen uitgebracht. Dit rapport beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven in de regio. Het verwachte beeld voor 2016-2026 laat zien dat in alle subregio's het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose behoorlijk groot blijft. In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2027 1.200 nieuwe woningen nodig.

3.3.3 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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.

3.3.4 Toetskader kavelsplitsing

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad het Toetskader kavelsplitsing vastgesteld, om duidelijkheid te bieden op basis waarvan kavelsplitsing in de bebouwde kom wel of niet mogelijk is. Dit toetskader benoemt de kwantitatieve en kwalitatieve spelregels waaraan het splitsen van een kavel in eerste instantie moet voldoen en biedt de mogelijkheid een splitsingsinitiatief te toetsen op haalbaarheid. Het betreft de volgende criteria, in volgorde van beantwoording in de bij de regeling behorende beslisboom:

Het gaat om realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen.
Dit is het geval. Het gaat om 1 nieuwe woning.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom.
Dit is het geval.

Het plan voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan voor nieuwbouwwoningen, de bestaande woning op het perceel en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
Hieraan voldoet het, de voorschriften van het geldend bestemmingsplan zijn van toepassing.

Het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, voegt zich architectonisch in de omgeving en doet geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling.
Hieraan voldoet het plan, hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt.

De conclusie is dat de kavelsplitsing voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria.

Conclusie
Onderhavig plan is niet strijdig met het gemeentelijk beleid

4. UITVOERINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem en Grondwater

Aangetoond moet worden dat de bodem geen verontreinigingen bevat, die een belemmering kunnen vormen voor woningbouw.

In april 2018 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil (bijlage 2). Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de zwak baksteenhoudende bovenlaag (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium. De humushoudende grond uit de boven-/onderlaag (0-1,45 m-mv) is licht verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het grondwater worden aangenomen en dient voor de boven- en ondergrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies hoeven geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen met cadmium en zink in de bovengrond en barium en nikkel in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarin de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt die gelegen zijn binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De zone is 200 meter breed in binnenstedelijk gebied. De planlocatie ligt binnen die zone van de wegen Kruiseind en Pandelaar, waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. De afstand is ruim 170 meter. De hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning is 48 dB(A).

Middels het programma GeoMilieu (versie 4.30) is een akoestische berekening uitgevoerd van de geluidbelasting op de projectbelasting. De invoergegevens wat betreft het verkeer op Pandelaar en Kruiseind zijn afkomstig van de gemeentelijke verkeersmilieukaart. De berekende geluidbelasting (Lden) bedraagt maximaal 30,5 dB(A), ruim onder de norm.

Industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

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 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in 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 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan wordt slechts 1 woning gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een

luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse max. 20 mg/m³ en is de concentratie NO2 ter plaatse maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Figuur 8. Kaart Luchtmeetnet (PM10). De blauwe kleur staat voor kwalificatie 'Goed'

Conclusie

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

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

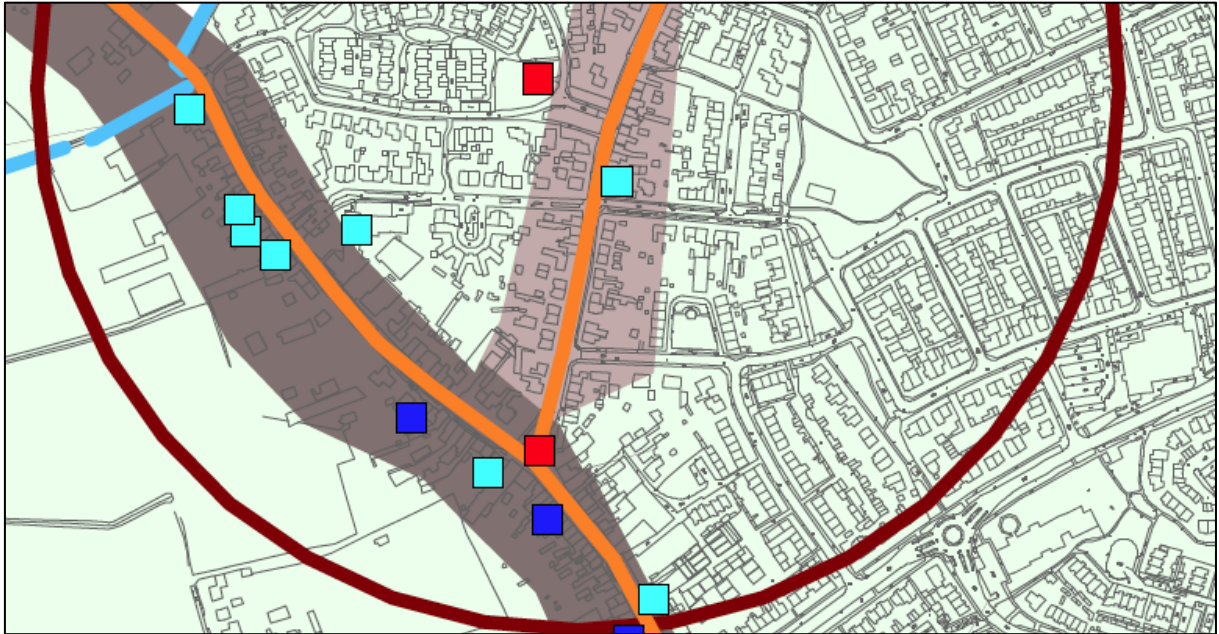
Cultuurhistorie

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

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat de planlocatie niet in een cultuurhistorisch hoog gewaardeerd gebied ligt, behoudens de ligging binnen de molenbiotoop van De Bijenkorf. Deze molenbiotoop is verankerd in de planregels van het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.12).

Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

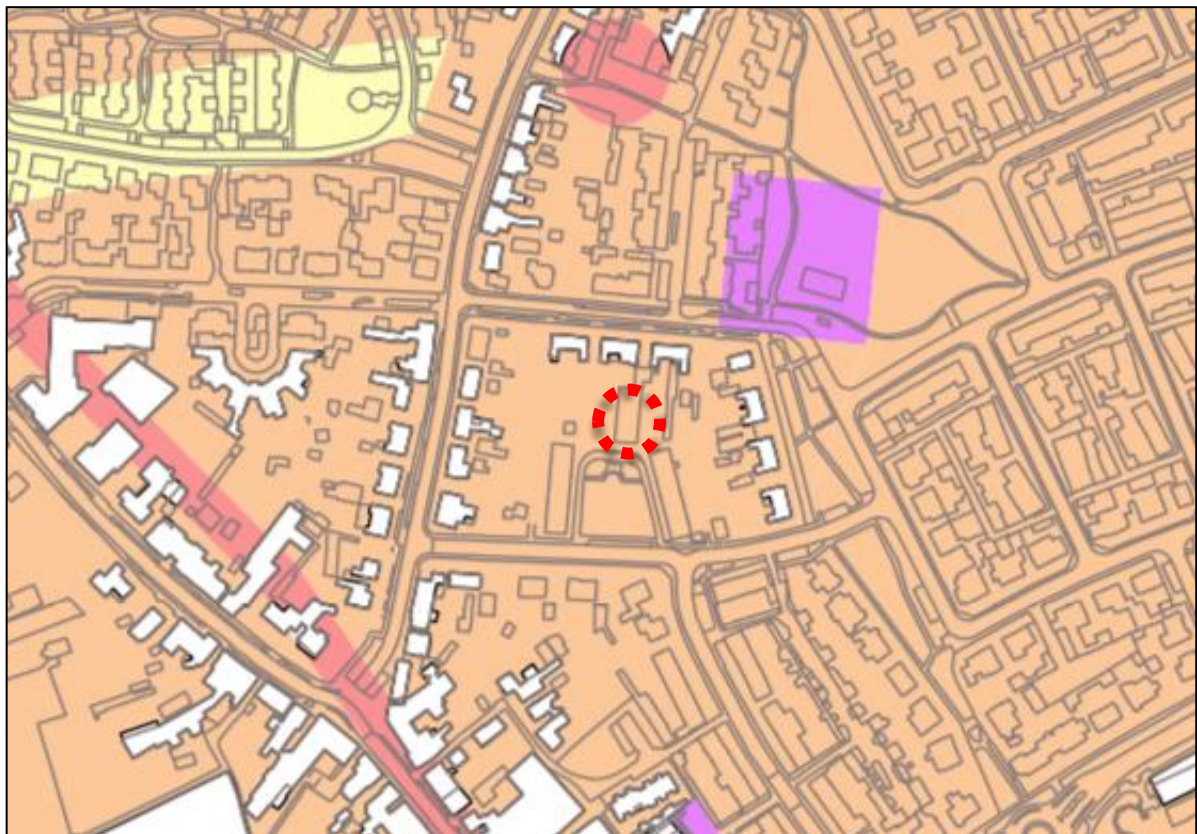




Figuur 9. Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Archeologie

Aangetoond moet worden dat er geen archeologisch waardevolle vondsten aanwezig of te verwachten zijn in de ondergrond. De Archeologiekaart geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het grondgebied van Gemert-Bakel.



Figuur 10. Archeologiekarte

Uit de Archeologiekarte blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5, middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Het plangebied is circa 290 m² groot; vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Het archeologiebeleid stelt dat indien geen onderzoek moet worden uitgevoerd omdat beneden de onderzoeksgrenzen gebleven wordt, de dubbelbestemming Waarde-Archeologie van het bestemmingsplan onverminderd van kracht blijft. Deze is derhalve op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

Conclusie

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

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 4.

Situatie projectlocatie

Op dit moment is nagenoeg het gehele perceel bebouwd. Al het hemelwater van dakvlakken en verharding wordt nu afgevoerd naar het hemelwaterriool. In de nieuwe situatie is sprake van ca. 150 m² verharding (incl. parkeren).

Er zijn geen aanwijzingen dat de infiltratiewaarde van de ondergrond in deze omgeving problematisch is ten opzichte van de mogelijkheid tot waterberging. In april 2018 heeft Archimil een onderzoek gedaan naar de infiltratiewaarde van de ondergrond (zie bijlage). De infiltratiewaarde (k-waarde) is vastgesteld op 1,52 m/dag. In de Leidraad Riolering, C2200 Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen, is gesteld dat goed infiltreren mogelijk is wanneer de k-waarde van de bodem in het gebied minimaal 1 m/dag bedraagt.

De digitale watertoets is doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Bij een totaal verhard oppervlak incl. daken van 150 m² x factor 0,043 m³ dient 6,45 m³ hemelwater ineens geborgen te kunnen worden. De doorlatendheid is als goed beoordeeld, volgens opgaaf van de initiatiefnemer is het grondwater op tenminste 1 meter onder maaiveld gelegen. Als we uitgaan van 0,5 meter maximale diepte voor de infiltratievoorziening, dan is een voorziening van bijna 13 m² nodig (grindkoffer/kratten). Die ruimte is onder de inrit aanwezig om het hemelwater te bergen, waarna het kan infiltreren in de bodem.

Er mag een overstort naar openbaar terrein worden gerealiseerd door middel van bijvoorbeeld een 'omgekeerde kolk' (een kolk waar water uit kan stromen richting de weg). De afvoer van afvalwater kan aan de zijde van de PC Hoofdstraat worden gerealiseerd. Ter hoogte van nr. 20 en 36 ligt hoofdriolering. Kosten voor aanleg komen voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie

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

4.6 Natuurwaarden



In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouwd te worden dat binnen het plangebied geen beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn. Door Staro Natuur en Buitengebied is in april 2018 een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten aangezien het plangebied in zijn geheel is afgesloten van de omgeving. De tuin is afgesloten met een net waardoor vogels er niet kunnen foerageren of broeden. Het gebouw is verder ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor gebouwbewonende vogels (huismus en gierzwaluw) en vleermuizen.

Mogelijk vormt het plangebied deel uit van het foerageergebied van een enkele vleermuis. Er blijft echter voldoende foerageergebied aanwezig in de directe omgeving, waardoor de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op het foerageergebied van vleermuizen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

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

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De woning wordt ontsloten vanaf het hofje aan de PC Hooftstraat via een inrit. In het hofje is geen doorgaand verkeer, het pad wordt enkel benut door de bewoners zelf om bijvoorbeeld zware boodschappen uit te laden of bij verhuizingen. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het verkeer.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017, vastgesteld op 1 juni 2017, van de gemeente biedt een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk'.

De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in deze categorie is 2,3, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning wordt toegekend aan bezoekers. Bij individuele bouwplannen moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval gaat het om twee parkeerplaatsen.

In dit geval is vanwege de benodigde afstand tot de bomen de voorgevelrooilijn wat verder terug gelegen. Dit biedt de gelegenheid om een lange inrit te realiseren, waarop twee voertuigen kunnen worden geparkeerd.

Ten opzichte van de norm is met deze oplossing nog 0,3 parkeerplaats benodigd ten behoeve van bezoekers. In de directe omgeving is er nog voldoende ruimte om deze behoefte op te vangen. Het parkeerbeleid stelt dat om te beoordelen of de openbare weg kan worden betrokken in de parkeeroplossing na de realisatie en ingebruikneming van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% mag uitkomen. De wijze waarop de parkeerdruk wordt gemeten staat beschreven in de Nota Parkeernormen.

De initiatiefnemer heeft zelf tellingen uitgevoerd op de in de Nota Parkeernormen aangegeven tijden. Onderstaand gebied is daarbij in ogenschouw genomen in verband met de voorgeschreven loopafstand van 100 meter tot de planlocatie. Bij de telling is uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting.



Figuur 11. Telgebied parkeerplaatsen

In het op figuur 12 aangegeven gebied zijn 24 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Tijdens de tellingen (uitgevoerd in de eerste helft van april 2018) is de volgende bezetting geconstateerd:

Periode			%			%
Doordeweekse avond	23.00u	12	50%	01.00u	12	50%
Doordeweekse ochtend	10.00u	9	37,5%	12.00u	10	41,7%
Doordeweekse middag	13.00u	7	29,2%	15.00u	8	33,3%

Koopavond	18.00u	10	41,7%	20.00u	11	45,8%
Zaterdagmiddag	13.00u	8	33,3%	15.00u	7	29,2%

Tabel 12. Resultaat parkeertelling

De parkeerdruk blijft op alle momenten ver onder 80%, zodat de conclusie gerechtvaardigd is dat er voldoende restcapaciteit op de openbare weg is om 0,3 parkeerplaats ten behoeve van het bezoekersparkeren op te vangen. Ontheffing van de parkeereis op deze gronden is daarmee onderbouwd. Conform de Nota Parkeernormen zal initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen.

Conclusie

Op dit punt is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd.



Figuur 13. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Conclusie

Ten aanzien van dit aspect is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Externe Veiligheid

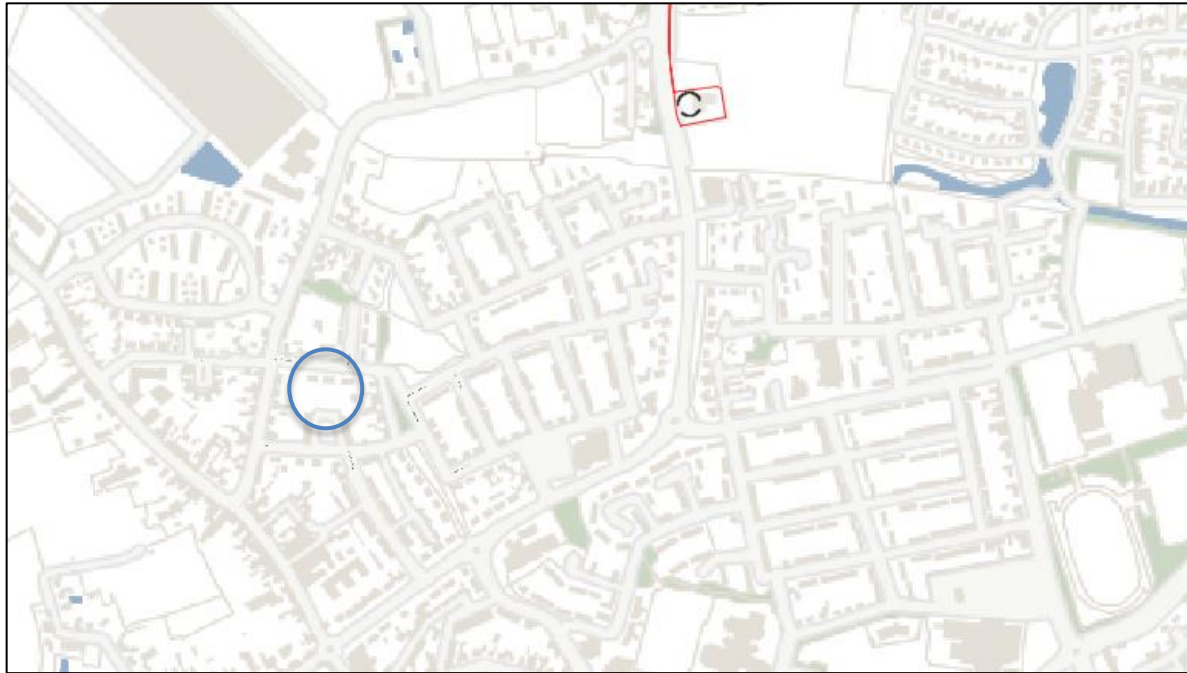
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht. Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied er

risicobronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen is voor het plangebied niet aan de orde.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Zoals weergegeven op de risicokaart zijn er geen risicovolle objecten in de directe omgeving gelegen.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

4.10 Groen en openbare ruimte

In het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte is een algemene groennorm voor de gemeente Gemert-Bakel opgenomen van 75 m² openbaar groen per nieuw te bouwen woning. Op 15 maart 2018 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het wenselijk zou zijn dat er afhankelijk van het te bouwen object en de ruimtelijke inpassing hiervan meer maatwerk mogelijk moet zijn binnen de huidige groennorm. Middels een motie is het college opgeroepen om een voorstel aan de raad voor te leggen om invulling te geven aan dit maatwerk en de mogelijkheid te bieden een storting in een groenfonds te doen indien de groennorm niet gehaald wordt.

Bij het principebesluit ten aanzien van de bouw van de woning aan de Torrentinusstraat heeft het college reeds geconcludeerd dat het voldoen aan de groennorm van 75 m² vanwege de ligging en omvang van het perceel lastig is. Indien niet tot een alternatieve inrichting gekomen kan worden kan dit financieel gecompenseerd worden door een bijdrage voor iedere m² tekort aan openbaar groen.

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om openbaar beleefbaar groen te realiseren op het eigen terrein, waardoor ook meer ruimte en belevingswaarde ontstaat voor de bestaande grote bomen. Daartoe wordt een strook van 5 meter diep en 6 meter breed ingericht op zodanige wijze, dat de openbare groenstrook verbreed wordt. Er resteert dan nog 75-30 m²= 45 m² tekort. Dit wordt gecompenseerd met een financiële bijdrage van -conform besluit van het college- € 55,50 per m².

Bij de aanleg van de inrit zal bekeken worden in overleg met de gemeente in hoeverre maatregelen moeten worden getroffen om te voorkomen dat de bestaande boom beschadigd wordt.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of bedrijven in de omgeving hinder kunnen geven die een goed woon- en leefklimaat in de weg staat of dat de nieuwe woonbebouwing ontwikkelingsmogelijkheden belemmert. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige milieuhinder veroorzaken.

4.12 Molenbiotoop

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van molen De Bijenkorf aan Den Elding, zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen, een cirkel rond de molen. Binnen de vrijwaringszone mag de bouwhoogte maximaal 3,6 meter bedragen binnen de eerste 100 meter van deze zone. Voor het overige deel van de zone geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 3,47.

De afstand van de bouwlocatie tot de molen is ca. 178 meter. Conform bovenstaande formule is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,03 meter. Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht. Dat is hier het geval. De woningen aan de Torrentinusstraat en deel staan nog tussen de planlocatie en de molen.

In dat geval is het toegestaan hoger te bouwen, mits de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht. De gewenste bouwhoogte is 1 bouwlaag met kap, maximaal 7 meter.



Figuur 15. Referentie bouwhoogte in verband met molenbiotoop (Torrentinusstraat 12)

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel, najaar 2018. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Er zijn twee bestemmingen:

- De bestemming Wonen regelt waar de woningen gerealiseerd mogen worden;
- De bestemming Groen regelt de groenvoorzieningen binnen het plan, volgend uit de groennorm.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM Voordat het ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal de omgevingsdialogoog volgens de gemeentelijke spelregels worden uitgevoerd.

7. CONCLUSIE

Het bouwen van een woning op het perceel Torrentinusstraat 6 getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Stedenbouwkundig gezien speelt het initiatief in op de oorspronkelijke gedachte bij de opzet van de wijk om het hofje aan de PC Hoofdstraat aan alle zijden te omranden met woningbouw. Aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en het beleefbaar groen krijgt een toevoeging, zodat de bestaande grote bomen nog beter tot hun recht komen. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische of planologische aard, zodat tot vaststelling van het plan kan worden overgegaan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Stedenbouwkundig ontwerp / inrichtingsplan
2. Verkennend Bodemonderzoek Torrentinusstraat 6 Gemert, Archimil, rapport 2866R008-2, 10 april 2018
3. Quick scan Flora en Fauna, Staro Natuur en Buitengebied, 16 april 2018
4. Beleid inzake Water
5. Digitale Watertoets
6. Regionale Agenda Wonen 2016, RRO, 30 november 2016



Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb