

Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016"

Plantoelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie.....	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	4
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	9
2.5 Planopzet	10
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
4.1 Bodem en Grondwater.....	18
4.2 Geluid.....	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie.....	20
4.5 Water.....	22
4.6 Natuurwaarden	24
4.7 Verkeer en Parkeren.....	25
4.8 Geur	26
4.9 Externe Veiligheid.....	26
4.10 Groen	27
4.11 Openbare ruimte.....	27
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	27
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	28
7. PROCEDURE	28
7.1 Inspraak en wettelijk vooroverleg.....	28
7.2 Ontwerp.....	29
7.3 Vaststelling	29

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. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed Wonen kijkt daarom continu naar mogelijkheden voor aanpassingen in de woningvoorraad.

Dit wordt onder andere verkregen door nieuwbouw. Op de voormalige zonneweide van het gemeentezwembad, gelegen aan de Vicaris van der Asdonckstraat, worden nieuwe woningen gerealiseerd. Om invulling te geven aan de maatschappelijke taak van de woningcorporatie wordt ook een gezondheidscentrum voor eerstelijnszorg en vier groepswoningen voor bewoners van De Zorgboog gerealiseerd op deze locatie. Omdat het planologisch niet is toegestaan op deze plek te bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Vicaris van der Asdonckstraat en Sleutelbosch in Gemert. Westelijk van het plangebied ligt het scholencomplex van het Commanderie College, oostelijk van het plangebied is sportcentrum Fitland gevestigd.

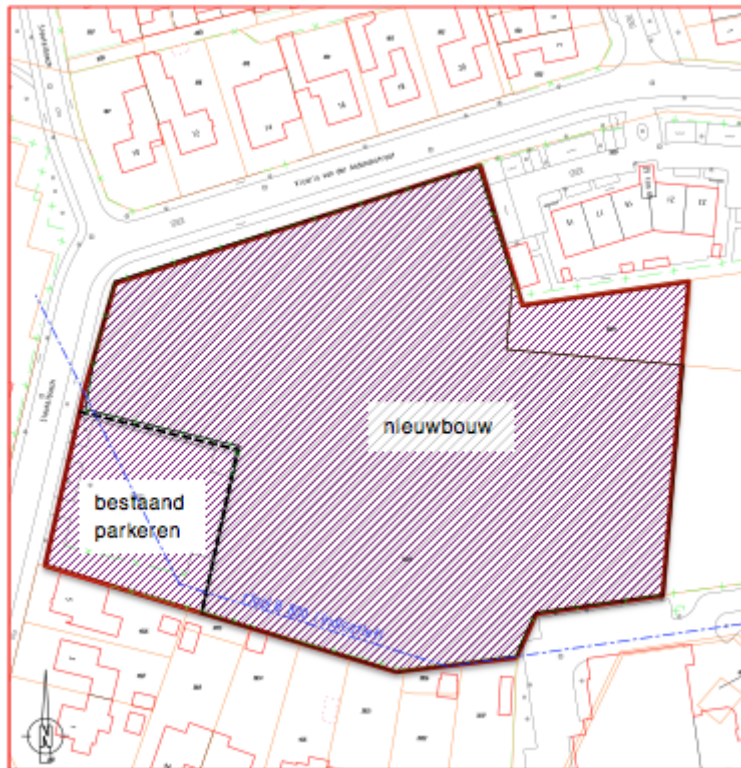


Afbeelding 1. Locatie plangebied

De gronden zijn nu nog eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Initiatiefnemer voor het plan is woningcorporatie Goed Wonen die de grond koopt van de gemeente. Deze partijen hebben een strategische samenwerkingsovereenkomst met elkaar gesloten over het realiseren van woningen op enkele locaties in de kern van Gemert. Op 2 locaties wordt

momenteel gebouwd, voor 2 locaties loopt de planologische procedure. Dit is de 4e locatie die op grond van de samenwerkingsovereenkomst wordt ontwikkeld.

Hieronder is de kadastrale kaart en de begrenzing aangegeven.



Afbeelding 2. Kadastrale kaart en begrenzing plangebied nieuwbouwwontwikkeling

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het hart van de kern Gemert. De zuidelijk gelegen St. Annastraat, die vroeger Molenstraat heette, is een historische uitvalsroute van en naar Gemert, wat op onderstaande afbeelding goed te zien is.



Afbeelding 3. Historische kaart omgeving

De wijk Molenbroek, waar deze locatie deel van uitmaakt, is in de jaren '70 tot stand gekomen. In die periode zijn ook een aantal ruim gesitueerde openbare voorzieningen gerealiseerd: middelbare school het Commanderij College, het gemeentelijk zwembad en sportpark Molenbroek. Het gemeentelijk zwembad is op enig moment gesloten en (dit deel van) de ligweide is in onbruik geraakt. Ter plekke van het voormalige zwembad is nu al jaren sportcentrum Fitland gevestigd.



Afbeelding 4. Twee historische kaart en foto's van de ligweide van het gemeentelijk buitenbad. Rechtsonder de planlocatie.

De planlocatie is bereikbaar via de brede woonstraat Vicaris van der Asdonckstraat en de straat Sleutelbosch, die ook de toegangsweg is naar het Commanderij College. Om het plangebied is een groenzone gelegen. Aan de noordelijke rand van het plangebied staat een appartementengebouw, eveneens eigendom van Goed Wonen.

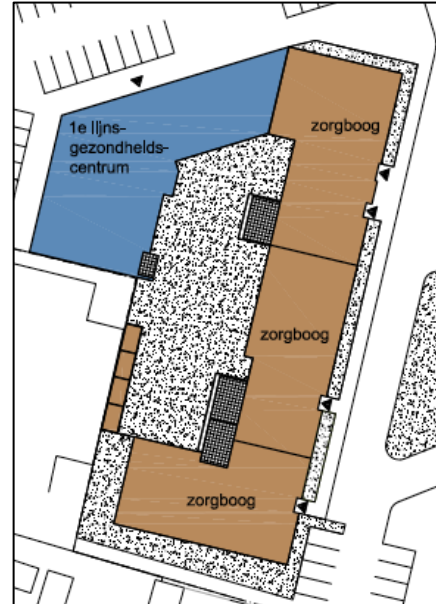
2.3 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit 2 onderdelen, het eerstelijns zorgcomplex met groepswoningen enerzijds en de woningbouw anderzijds.

Gezondheidscentrum en groepswoningen

Diverse zorgpartijen en Goed Wonen hebben, na veelvuldig overleg, vrijdag 12 juni hun handtekening gezet onder een overeenkomst voor het realiseren van een gezondheidscentrum op de locatie Vicaris van der Asdonckstraat/Sleutelbosch in Gemert.

In het gezondheidscentrum, dat Goed Wonen gaat bouwen en beheren, zijn straks huisartsenpraktijk en apotheek 't Gasthuis, Opdidakt en Fysiotherapiepraktijk Vitaforum gehuisvest. Het gezondheidscentrum is onderdeel van een uitgebreider plan dat daarnaast bestaat uit de realisatie van vier kleinschalige woningen voor de Zorgboog. Deze bieden elk plek aan 7 bewoners met een zorgvraag, zoals bijvoorbeeld dementie. De groepswoningen worden tegelijkertijd gebouwd en grenzen aan het nieuwe gezondheidscentrum. In een later stadium komt er in het bouwplan nog een aantal huurwoningen voor Goed Wonen.



Het grote voordeel van het te bouwen centrum is dat mensen straks op één plek terecht kunnen voor eerstelijns zorg. Ook de ligging is uitstekend: centraal ten opzichte van de wijken Gemert-West, Gemert-Oost en Doonheide. Het nieuwe pand is goed bereikbaar en voorzien van ruim voldoende parkeerplaatsen.

Afbeelding 5. Gezondheidscentrum en groepswoningen

Goed Wonen vervult met dit plan een maatschappelijke taak om dergelijke voorzieningen in de wijken te faciliteren. Hieronder gevelimpressies van het voorlopig ontwerp, gemaakt door Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen.



Afbeelding 6. Impressies oostgevel en zuidgevel (zorgwoningen)



Afbeelding 7. Impressies noord-westgevel en westgevel (gezondheidscentrum)

Woningbouw

Uitgangspunt is dat de woningbouw zoveel mogelijk aansluit bij de vraag. Om een gefaseerde uitvoering daarin mogelijk te maken wordt in dit bestemmingsplan een hoge mate van flexibiliteit opgenomen ten aanzien van de verkaveling en de woningtypen. Daarom worden de woningen niet rechtstreeks bestemd, maar wordt een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan opgenomen.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat, op basis van een stedenbouwkundige verkenning, minimaal 55 woningen kunnen worden gerealiseerd in het totale gebied. Doordat in een deel van het plangebied nu een gezondheidscentrum met groepswoningen wordt gerealiseerd, is er ruimte voor minder woningen. Het definitieve aantal wordt nader bepaald.

Bouwprogramma

Het totale bouwprogramma voor deze locatie bestaat uit:

- 1e lijns gezondheidscentrum 1.230 m² bruto vloeroppervlakte in 2 bouwlagen met:
 - o Huisartsen 't Gasthuis;
 - o Opdidakt;
 - o Vitaforum fysiotherapie;
 - o Apotheek 't Gasthuis;
- 4 groepswoningen voor in totaal 28 bewoners 1.630 m² Bruto Vloer VO. Waarvan 3 woningen op de begane grond en 1 woning op de 1e verdieping;
- sociale woningbouw: maximaal 25 woningen, grondgebonden of in maximaal 4 bouwlagen;
- parkeerplaatsen.

Het definitief aantal woningen wordt mede bepaald door de kavelgrootte, de oppervlakte groen in het plangebied en de ruimte die nodig is voor openbaar parkeren. Het plangebied is 6.200 m² groot. Naar schatting dient 1.600 m² daarvan ingenomen te worden door de rijbanen. Het gebied, dat beschikbaar is voor woningbouw is dus 4.600 m² groot. Bij een gemiddelde bouwkaavel van 120 m², 50 m² openbaar groen per woning en aanleg van alle benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied op basis van een norm 2,2 is een woningaantal van 25 woningen reëel. Als er deels gestapelde woningen komen en het

parkeren kan deels op de kavels worden gerealiseerd dan zijn er meer mogelijkheden. Dit wordt in de definitieve uitwerking duidelijk.



Afbeelding 8. Concept stedenbouwkundig plan

Inrichting openbare ruimte

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. Naar aanleiding daarvan heeft de afdeling Openbaar Beheer nadere inrichtingsvoorwaarden opgesteld voor de uitwerking van het plangebied:

- realiseren van voldoende parkeerplaatsen;
- realiseren van sociaal veilige verbindingen;
- behoud van zoveel mogelijk kwalitatief waardevol groen door rekening te houden met de resultaten uit de inventarisatie 'te behouden bomen' door o.a.:
 - o de bomen die aangemerkt zijn "als te handhaven" te behouden;
 - o door in de ruimte tussen de parkeerplaatsen de bomen behouden of nieuwe aanplanten;
- aandacht voor betere afwikkeling van het (langzaam) verkeer vanuit het plangebied richting de St. Annastraat en het Sleutelbosch én tussen de nieuw te bouwen woningen en het bestaande gebouw Vicaris van der Asdonckstraat 15 t/m 23.
- bij entree dient ruimte worden gereserveerd voor de realisatie van 2 (gehandicapten parkeerplaatsen);
- aan de zuidzijde van het zorgcomplex behoud van een groenstrook met daarin ruimte voor een langzaam verkeer verbinding en waar mogelijk het behoud van de bomen
- aandacht voor een groene overgang tussen de binnentuin van het zorgcomplex en het parkeerterrein van de school.

Het gedeelte van het gezondheidscentrum is in overleg met de gemeente nader uitgewerkt welk als onderlegger heeft gediend voor de planverbeelding. Aan deze uitwerking hebben de volgende belangrijke uitgangspunten ten grondslag gelegen:

- zoveel mogelijk kwalitatief waardevol groen behouden en voldoende parkeerplaatsen aanleggen. Ten behoeve daarvan is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen. De groene uitstraling aan de Vicaris van der Asdonckstraat blijft grotendeels behouden;

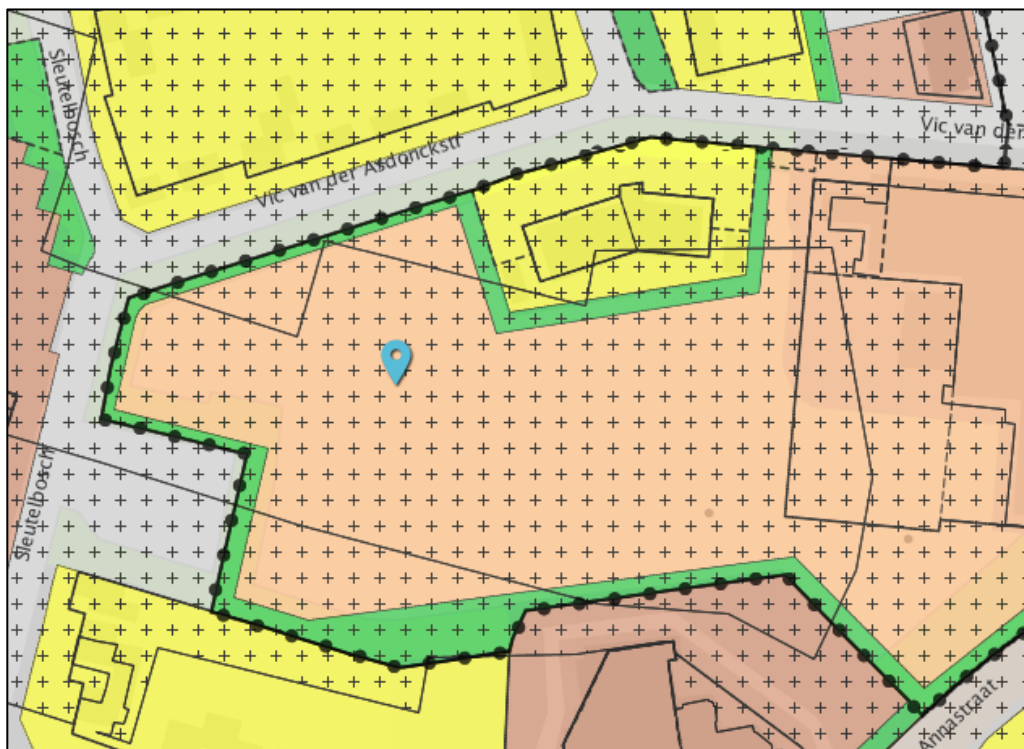
- voldoende afstand tussen de percelen aan de St. Annastraat en het gezondheidscentrum in verband met de privacy, sociale veiligheid en de ligging van de rioolleiding. In deze zone worden bomen gehandhaafd en de struiklaag vervangen door gras. Door middel van een pad wordt een verbinding (voor langzaam verkeer) gelegd tussen Sleutelbosch en het nieuwe woongebied;
- een aangename, groene overgang tussen het bestaande parkeerterrein voor de school en de binnentuin van het gezondheidscentrum;
- ten behoeve van het parkeren is ten opzichte van het concept stedenbouwkundig plan ter plekke van de toegang naar het plangebied aan de noordzijde een parkeercoffer toegevoegd.

De gemeente Gemert-Bakel zal de uitvoering van het inrichtingsplan voor de openbare ter hand nemen.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het gezondheidscentrum rechtstreeks bestemd, evenals de openbare ruimte daaromheen. Tevens is de toegangsweg van het plangebied aangeduid. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor de woningbouw wordt helder welke woningtypen worden gerealiseerd, alsmede het definitieve aantal.

2.4 Geldend bestemmingsplan

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



Abbeelding 9. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'

De gronden zijn aangewezen voor evenementen, horeca, sportvoorzieningen en recreatievoorzieningen. Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen of een gezondheidscentrum niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

2.5 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 ten slotte de procedure uit de doeken gedaan.

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 rijkswaagen. 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.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

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:

1. het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan). Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
2. de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen. In onbruik geraakte gronden worden herbestemd ten behoeve van een gezondheidscentrum en woningbouw. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;
3. Het gezondheidscentrum clustert een aantal medische en paramedische voorzieningen die nu nog verspreid zijn gevestigd over Gemert. Dit voorkomt onnodige verkeersbewegingen. Bovendien is de locatie voor deze voorzieningen gunstig gelegen middenin het gebied waar binnen de kern Gemert de meeste mensen wonen. Het wordt zo bijvoorbeeld een stuk eenvoudiger om met de fiets of te voet de huisartsenpraktijk te bezoeken. Op dit moment is die gevestigd in het centrum, aan de rand van het dorp.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve positief.

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 ontwerpopgave 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. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

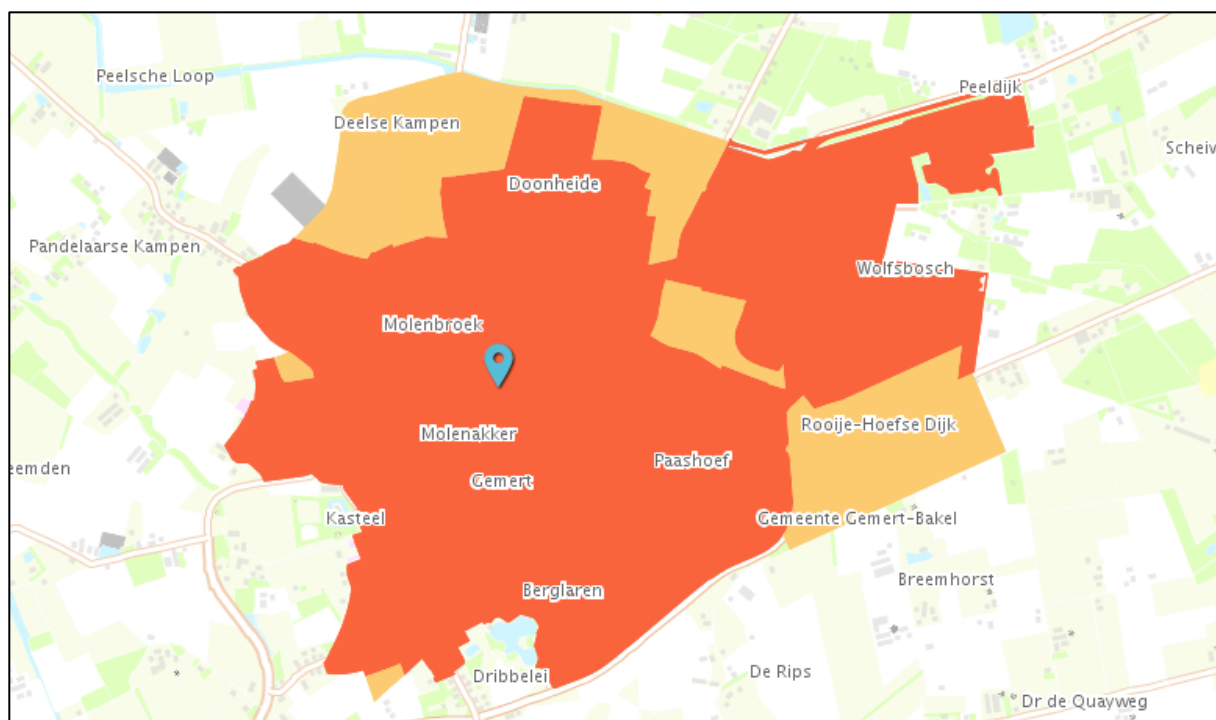
Planspecifiek

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.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een ongebruikt terrein in bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen of zorg te ontvangen. Het terrein is op dit moment een grasveld, dat omsloten is door een hekwerk, bomen en struiken waardoor het niet beleefbaar is. Mét behoud van waardevolle bestaande bomen(rijen) wordt de beleefbaarheid van het gebied met dit plan vergroot en gaat het onderdeel uitmaken van het stedelijk netwerk. Naast de toegangen voor autoverkeer wordt het plangebied voor langzaam verkeer ontsloten middels nieuwe paden, die ingepast zijn in het groen.



Afbeelding 10. Kaart bij Verordening Ruimte 2014

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2010

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

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor

ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ouderen en zorgbehoevenden;
- starters;
- statushouders;
- arbeidsmigranten;
- woonwagenvoerwoners.

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 betaalbare woningen voor een brede doelgroep, maar met name de starter en senior, waarbij ook in groepswoningen wordt voorzien voor mensen die 24-uurs zorg nodig hebben. Het plan is een uiting van een goede samenwerking tussen de partners Goed Wonen, Zorgboog en gemeente Gemert-Bakel. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

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:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2015-2023 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad.
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

In het plangebied zijn maximaal groeps/ zorgwoningen en maximaal 25 'reguliere' woningen. 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 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.

Regionale Agenda Wonen

Op 16 december 2015 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. In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2024 1.230 nieuwe woningen nodig, door sloop van 160 woningen bedraagt de totale benodigde capaciteit 1.390 woningen. Daarvan zijn nu 875 woningen in plannen verdisconteerd (waaronder onderhavig plan), waarvan bij plannen voor 360 woningen sprake is van harde capaciteit. 63% van de geprojecteerde woningen is op inbreidingslocaties voorzien, waaronder dit plan.

In het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. Voor de Peelgemeenten moet gemiddeld 35% van de woningen worden toegevoegd in de sociale sector. Zowel De Kempen en De Peel hebben het percentage in 2014 gehaald. In Gemert-Bakel is 40% van de toegevoegde woningen sociale woningbouw.

De combinatie wonen, welzijn en zorg krijgt extra aandacht in de Regionale Agenda Wonen. De opgave bij de vraag naar wonen met zorg is groot en vraagt veel veranderingen van alle partijen. De richting van de veranderingen is duidelijk. Alle partijen zijn op dit moment bezig om de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen. Nieuwe samenwerking tussen partijen wordt gezocht (op meerdere niveaus), maar de samenwerking moet nog worden versterkt. Binnen dit project is een samenwerking tot stand gebracht tussen eerstelijns-zorgpartijen, De Zorgboog en woningcorporatie Goed Wonen, hetgeen resulteert in een gezondheidscentrum en 4 groepswoningen voor in totaal 28 zorgbehoevende inwoners.

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 landbouwonwikkelingsgebieden 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 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 doelgroepneutrale (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 tussen 2015 en 2020 158 woningen en tussen 2020 en 2030 74 woningen (huidige woningbouwprogramma). Het betreft hier sociale woningen. Onderhavig plan maakt deel uit van deze opgave. Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van rijk, provincie en gemeente.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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

4.1 Bodem en Grondwater

Bodem

Uit het rapport 'Vicaris van der Asdonckstraat, Inpijn-Blokpoel, rapportnr. 14P000771, d.d. 26-05-2014' blijkt dat:

- de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met koper;
- de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood;
- het grondwater plaatselijk matig verontreinigd is met 1,2-dichlooretheen en licht verontreinigd is met barium.

Indien de grond elders wordt toegepast (dient o.b.v. het Besluit bodemkwaliteit) dient deze conform AP04 worden gekeurd om te bepalen of deze geschikt is voor de toepassing op een nieuwe locatie;

Grondwater

Ten zuiden van de locatie Vicaris van der Asdonckstraat (Fitland) is grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) aanwezig. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb).

- indien op de planlocatie (of elders in de omgeving van de grondwaterverontreiniging) bronnering plaats gaat vinden is het mogelijk dat, afhankelijk van de hoeveelheid en diepte van de onttrekking, de grondwaterverontreiniging wordt beïnvloed (verplaatst). Hiervoor is een saneringsplan noodzakelijk waarin maatregelen zijn opgenomen om dit te voorkomen. Het saneringsplan zal beoordeeld moeten worden door het bevoegd gezag Wbb en indien akkoord zal daarover worden beschikt;
- indien op de planlocatie (of elders in de omgeving van de grondwaterverontreiniging) bronnering plaats gaat vinden zal vooraf bepaald moeten worden of dit de verontreiniging beïnvloed. Indien uit onderzoek blijkt dat hier sprake van is zullen maatregelen getroffen moeten worden om dit te voorkomen. Bijv. middels retourbemaling tussen de bronnering en de verontreiniging maar naar mogelijke andere oplossingen zal onderzoek moeten worden verricht. Eventuele extra kosten als gevolg van de grondwaterverontreiniging voor de realisering van een project kunnen eventueel via een juridische procedure verhaald worden op de veroorzaker van de grondwaterverontreiniging.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde matige verhoging aan som C+T dichlooretheen in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de beoogde nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied wordt omgeven door woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Het project ligt volgens de verkeersmilieukaart van de gemeente ook in de invloedssfeer van de St. Annastraat, waar een regime van 50 km/u geldt.

In november 2015 heeft bureau Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai in het kader van toetsing aan de voorkeursgrenswaarde. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat nergens ter plaatse van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit betekent dat het bouwplan binnen het kader van de Wet geluidhinder mogelijk is zonder dat er aanvullende geluidreducerende maatregelen nodig zijn en zonder dat er een hogere waarde behoeft te worden verleend.

Industrielawaai

Bij de geprojecteerde woningen dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl verder het nieuwbouwplan geen belemmering mag vormen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van de locatie. In de omgeving van het plangebied zijn een middelbare school, een sportcentrum en een cultureel centrum gelegen.

In dit kader is het nabij de planlocatie gelegen sportcomplex van Fitland relevant. Volgens het huidige bestemmingsplan mogen op het terrein van Fitland evenementen plaatsvinden, zowel indoor als outdoor, en dus op een korte afstand van de geplande woningen. Daarom is door Peutz een akoestisch onderzoek industrieelawaai uitgevoerd d.d. juni 2016. In eerste instantie is gezien welke beperkingen Fitland reeds ondervindt als gevolg van het huidige bestemmingsplan en huidige woningen. Mede op basis van gegevens uit de beschikbare dossier van de gemeente is een rekenmodel opgesteld waarmee de geluidbelasting vanwege Fitland op de gevels van de woningen kan worden berekend. Met behulp van het rekenmodel is de maximale invulling bepaald die voor Fitland mogelijk is binnen de grenswaarden die conform het Activiteitenbesluit voor Fitland bij de bestaande woningen gelden. Vervolgens is uitgaande van deze maximale situatie de geluidbelasting ter plaatse van het toekomstige woningbouwplan bepaald. De evenementen dienen te voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen in de evenementennotitie 2015 van de gemeente Gemert-Bakel. Op basis van gegevens ontleend aan de toelichting van het huidige bestemmingsplan is met behulp van het rekenmodel wederom de maximaal mogelijke invulling bepaald voor zowel indoor en outdoor evenementen. Vervolgens is uitgaande van deze maximale situaties de geluidbelasting ter plaatse van het toekomstige woningbouwplan bepaald. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat, uitgaande van de maximale invulling bij bestaande woningen, te weten 50 dB(A) etmaalwaarde, bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van geluidbelastingen tot 48 dB(A) waarmee ook bij de nieuwe woningen door Fitland wordt voldaan zodat de betreffende inrichting op dit punt geen beperkingen ondervindt als gevolg van de nieuwe woningen.

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

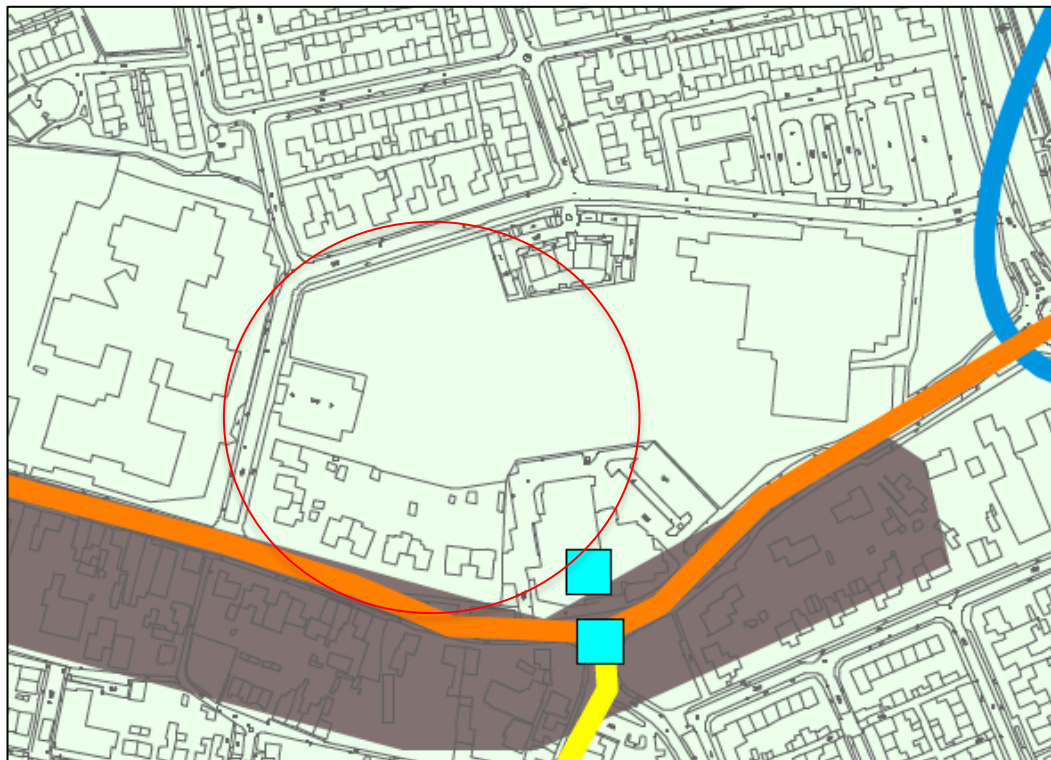
vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel 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 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 de 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 er geen bijzondere historische bebouwing of infrastructuur in dit gebied aanwezig is.

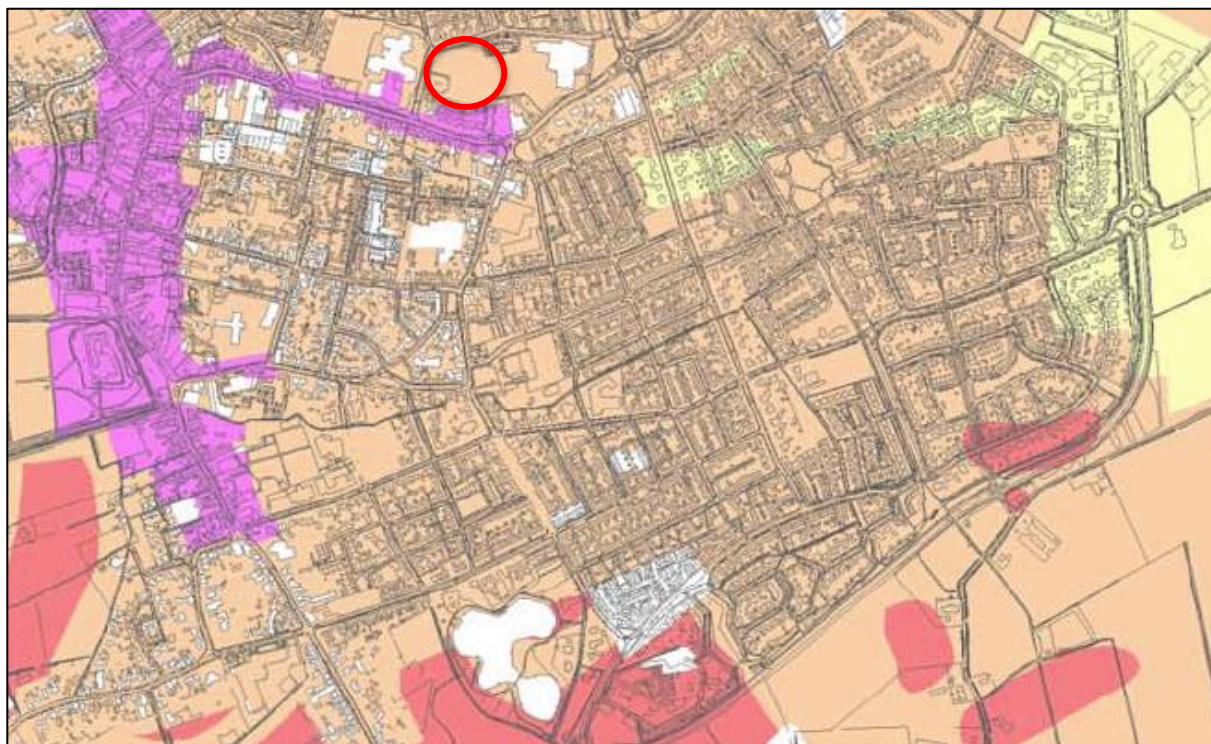


Afbeelding 11. Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

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 gerede 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.

In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' 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. Dat is hier het geval.



Afbeelding 12. Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Op 29 juli 2015 is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd door ArcheoPro.

Het plangebied ligt juist ten noorden van een lintvormig deel van de historische bebouwing van Gemert langs de Molenstraat/Sint Annastraat. De bodem bestaat waarschijnlijk uit een akkerdek (hoge enkeerdgrond) met daaronder dekzand- of fluvioperiglaciale afzettingen. Pal ten noorden van het plangebied stroomde vroeger de Haageik-Rips.

Vanwege de specifieke ligging van het plangebied, namelijk relatief laag en nat langs de beekloop van de Haageik-Rips en aan de rand van het middeleeuwse bebouwingslint langs de Molenstraat/Sint Annastraat, geldt voor delen van het plangebied een hoge verwachting met betrekking tot de bij huisplaatsen bijbehorende erf-elementen alsmede zogenaamde off site verschijnselen uit specifiek de middeleeuwen en nieuwe tijd. De verwachting voor nederzettingenresten uit de periode van de (vroeg) steentijd tot en met de Romeinse tijd blijft voorsnog voor het plangebied middelhoog.

Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied sprake is van een eenfasig humusrijk akkerdek met een gemiddelde dikte van 52 cm. In drie van de zes boringen zijn onder dit akkerdek nog de restanten van een humuspodzol in fluvioperiglaciaal grindhoudend zand aangetroffen. In de overige boringen is sprake van een AC-profiel. Op basis hiervan kon worden geconcludeerd dat de oorspronkelijke bodem binnen (delen van) het plangebied nog redelijk intact is waardoor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten niet op voorhand kan worden uitgesloten. In relatie tot het planvoornemen is geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven (IVO-P). Het IVO-P diende zich te richten op het opsporen en waarderen van archeologische materiële resten en grondsporen in de oorspronkelijke bodem onder het akkerdek. Aanvullend hierop diende ook de opbouw en genese van het akkerdek nader te worden onderzocht.

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. In de eerste fase van het onderzoek zijn zeven proefsleuven gegraven. In deze putten zijn sporen van greppels en sloten aangetroffen. Deze zijn niet zo heel oud en zijn op kadaasterkaarten verder traceren. Verder is er zeer waarschijnlijk een gedeelte van een loopgraaf en een aantal schuttersputjes uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen. Er zijn tot zover nog geen noemenswaardige vondsten gedaan. Op basis van de bevindingen is besloten om de tweede fase van het proefsleuvenonderzoek niet uit te laten voeren. Er komt dus ook geen doorstart naar een opgraving. De sporen en structuren die aangetroffen zijn, zijn niet behoudenswaardig en geven geen aanwijzingen voor verder onderzoek. De rapporten zijn nog niet definitief opgeleverd; daarom wordt op de ontwerp-verbeelding een aanduiding Waarde Archeologie aangegeven. Zodra de rapporten definitief zijn kan deze aanduiding van de verbeelding gehaald worden.

Selectiebesluit

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (september 2007) is de gemeente Bevoegd Gezag geworden. De gemeente dient het rapport en het uitgebrachte selectieadvies te beoordelen en daarop een selectiebesluit te nemen. De beleidsmedewerkster archeologie is namens het College gemandateerd voor het nemen van selectiebesluiten. Op basis van de gevoerde onderzoeken (zie bijlage: selectiebesluit archeologisch onderzoek Viscaris van Asdonckstraat Gemert) heeft de gemeente Gemert-Bakel een selectieadvies over- en besluit tot geen vervolgonderzoek genomen inclusief een vrijgave van het plangebied betreffende archeologie. Dit betekent dat ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (artikel 7) is verwijderd.

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 Vicaris van der Asdonckstraat

Arcadis heeft onderzoek gedaan naar de wateropgave van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein 'Fitland Gemert', alsmede een duurzame invulling van deze wateropgave. Op basis van het verharde oppervlak en de Keur van de Brabantse waterschappen, is de wateropgave als volgt:

- verhard oppervlak bedraagt circa 8.450 m²;
- compensatienorm is 60 mm (inhoud). De wateropgave als gevolg van de toename van verhard oppervlak bedraagt daarmee 507 m³.
- daarnaast mag vanuit het plangebied 2,0 l/s/ha afgevoerd worden. De landelijke afvoer is daarmee 2,27 l/s.

De gebruikelijke voorkeursvolgorde (hergebruik – infiltreren – retenderen – afvoeren) is gevolgd. Hergebruik is niet haalbaar gezien de kleinschaligheid van de plannen. Infiltreren is gezien de hydrologische gevoeligheid van het systeem en de hoge GHG (van circa 0,2 à 0,4 m-mv) moeilijk. Daarnaast is de bodem minder geschikt voor infiltratie. Retentie is onder voorwaarden mogelijk. Zo is het enkel mogelijk om ondiepe en bovengrondse voorzieningen te treffen aangezien de bodem van de retentievoorziening boven de GHG dient te liggen. Er zijn een aantal scenario's onderzocht op de mogelijkheid om aan de waterbergingsopgave te voldoen, zowel binnen het plangebied als buiten het plangebied.

Naar aanleiding van het rapport van Arcadis is de conclusie van de gemeente dat het voor de lange termijn verstandiger is om het regenwater niet vast te houden in dit gebied vanwege de huidige grondwaterhoogtes in de omgeving. Daarom is gekeken naar een alternatief van afvoeren. Afvoer richting Presidentenbuurt ten zuiden van het plangebied is niet reëel. Infiltratie is niet gewenst in die omgeving, ook niet bij de rotonde Lodderdijk. Daarom is de afvoer richting Molenbroekseloop uitgewerkt. Daarvoor is een concept-rapportage "Hemelwaterriolering Gemert Noord" gemaakt door Erik van Grunsven Riolering en Water (zie bijlagen). In deze rapportage zijn oplossingsrichtingen aangegeven om het hemelwater afkomstig van verschillende ontwikkelingen in Gemert Noord en af te koppelen bestaand verhard oppervlak te kunnen afvoeren en te bergen. De locaties Vicaris van der Asdonckstraat en de voormalige Michaelschool aan de Pastoor Attendorenstraat worden op korte termijn ontwikkeld.

Omdat bergen van water op de te ontwikkelen locaties moeilijk en daardoor kostbaar is, is het realiseren van waterberging langs de Molenbroekseloop een optie. Om het water hiernaar af te voeren is een nieuw HWA riool noodzakelijk vanaf de ontwikkeling bij de Vicaris van der Asdonckstraat naar de Molenbroekseloop. In verband met de staat van het riool in de Predikant Swildensstraat wordt deze op korte termijn vervangen. Bij het vervangen van het riool wordt ook een hemelwaterriool aangelegd. In verband met diverse ontwikkelingen en de daarbij noodzakelijke waterberging is nadere uitwerking wenselijk. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in voornoemde rapportage.

In totaal is voor de geplande ontwikkelingen 1.219 m³ berging noodzakelijk. Dit kan niet geheel in het HWA riool in Gemert-Noord worden gerealiseerd. Naast de berging in het HWA riool (713 m³) moet nog circa 506 m³ berging extra worden gerealiseerd. Als zoeklocaties

voor de compensatie zijn de terreinen achter de bergbezinkbassins Lodderdijk en Vondellaan onderzocht. Er is daarbij gekeken naar de mogelijkheid van minimaal 600 m³ berging zodat toekomstige ontwikkelingen ook nog mogelijk zijn zonder direct compensatie aan te leggen.

Op basis van alle onderzoek en overleg worden de volgende maatregelen genomen om te voldoen aan de wateropgave in het hele plangebied:

1. de bestaande leiding op het terrein wordt ook benut als waterberging;
2. deze leiding wordt gedeeltelijk herlegd en aangesloten op de Predikant Swildensstraat waar ook een hemelwaterleiding wordt aangelegd;
3. hemelwater afvoerleiding loopt vanuit de ontwikkeling via de Predikant Swildensstraat, via de Pastoor Attendorenstraat, Pastoor Gautiusstraat naar Vondellaan;
4. extra berging van 600 m³ wordt aangelegd achter de bestaande overstort aan de Lodderdijk.

Voor de huidige ontwikkeling aan de Vicaris van der Asdonckstraat zal in beginsel minimaal de bestaande leiding op het terrein gekoppeld moeten worden met een hemelwaterleiding in de Predikant Swildensstraat. Daarnaast zal in het kader van de rioolvervanging Predikant Swildensstraat gelijktijdig de HWA leiding worden aangelegd zodat voor een groot deel al aan de bergingsopgave wordt voldaan. Het resterende deel van de opgave kan op korte termijn worden gerealiseerd door waterberging achter de overstort Lodderdijk aan te leggen.

4.6 Natuurwaarden

In juni 2015 is door Staro Natuur en Buitengebied onderzocht of er beschermde planten en/of dieren op de locatie aanwezig zijn en op welke wijze de ontwikkeling hierop effect heeft. De conclusies worden hieronder beschreven.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1 en door de plantensoort brede wespenorchis van 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 bomen en struiken in het plangebied vormen broedgelegenheid voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Voor deze vogels is het plangebied geschikt als foerageergebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te rooien worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. In het plangebied zijn geen (sporen van) vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van foeragerende vleermuizen.

Het is op basis van het veldonderzoek niet uit te sluiten dat er bomen met holtes aanwezig zijn in de houtsingel. Indien bomen gekapt gaan worden, dient voorafgaand hieraan een vleermuisonderzoek plaats te vinden. Hierbij dient in de winter gekeken te worden naar de aanwezigheid van geschikte holtes voor vleermuisverblijfplaatsen. Indien geschikte holtes aanwezig zijn dient nader onderzoek naar vleermuizen met een batdetector te worden uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol. Dit onderzoek duurt van half mei t/m september.

Er zijn geen belemmeringen die vaststelling van dit bestemmingsplan in de weg staan.

4.7 Verkeer en Parkeren

In december 2014 heeft Goudappel-Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van deze ontwikkeling, met als basis het concept stedenbouwkundig plan. Het doel van het onderzoek was te bekijken of qua parkeren en verkeer het plan haalbaar is of dat er knelpunten of risico's zijn. In het onderzoek wordt zowel het parkeren als de ontsluiting van het plan behandeld.

Parkeren voor gemotoriseerd verkeer

Op basis van de parkeernormen en -kencijfers is de parkeervraag en het parkeeraanbod (in het plan) van de toekomstige ontwikkeling berekend. Daarbij zijn de normen uit de Parkeerbeleidsnota 2013 toegepast voor een gezondheidscentrum, de groepswoningen en de woningbouw (2,2 parkeerplaats per woning). De parkeervraag op basis van het concept stedenbouwkundig plan is -rekening houdend met dubbelgebruik- maximaal 86 parkeerplaatsen.

Aangezien het gezondheidscentrum in dit bestemmingsplan rechtstreeks wordt geregeld en de woningbouw onder een uitwerkingsregeling is geplaatst geldt ten aanzien van parkeren het volgende:

- *Gezondheidscentrum*

Goudappel heeft in haar rapportage als parkeernorm voor het gezondheidscentrum en de groepswoningen het volgende opgenomen:

Categorie	Aantal eenheden	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Groepswonen	28	0,7	20
Zorgboog			
Zorgcentrum	13	2,7	35
Apotheek	1	3,6	4
Totaal			59

In de parkeerbalans voor het totale plangebied wordt in de berekening dubbelgebruik verdisconteerd, doordat de gezondheidsfuncties met name overdag en de woningen met name in de avonden hun parkeerbehoefte hebben. In bovenstaande tabel is het dubbelgebruikpercentage niet verwerkt. Het maatgevende moment voor dubbelgebruik is de middag van werkdagen en dan geldt voor bovenstaande plekken een aanwezigheidspercentage van 100%.

Het ontwerp voor de openbare ruimte telt 43 nieuwe parkeervakken en 2 vakken voor mindervaliden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het uit te werken deel voor de woningbouw. Dan wordt dus ook het dubbelgebruik meegenomen. De uitgangspunten voor het parkeren bepalen mede het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden in dit uit te werken deel.

- *Woningbouw*

Er wordt uit gegaan van de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013': dit betekent o.a. 2,2 p.p. per woning (waarvan 1,0 p.p. op eigen terrein en 1,2 p.p. in het openbaar gebied) en 1,3 p.p. per seniorenwoning (tot 75m² bvo en waarvan 0,6 p.p. op eigen terrein en 0,7 p.p. in het openbaar gebied. In de planregels is opgenomen dat voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van het verlenen van de (omgevings)vergunningsaanvraag". Hiermee wordt ook ingespeeld op eventuele functiewisselingen.

Het bestaande parkeerterrein aan de Sleutelbosch is vanwege de helderheid en kleine wijzigingen ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit parkeerterrein krijgt ook een upgrade. Vanwege de nu al maximale bezetting zijn deze plaatsen niet meegeteld in de verrekening van het parkeren.

Verkeersbewegingen

Het plan genereert op etmaalbasis (werkdag) 760 verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zullen merkbaar zijn als toename, maar zijn acceptabel voor zowel de Vicarus Van Asdonckstraat als de Sleutelbosch. Ook kan het verkeer goed worden afgewikkeld met de aansluiting op de Sint Annastraat.

4.8 Geur

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.

4.9 Externe Veiligheid

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een uitsnede van de risicokaart.



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart

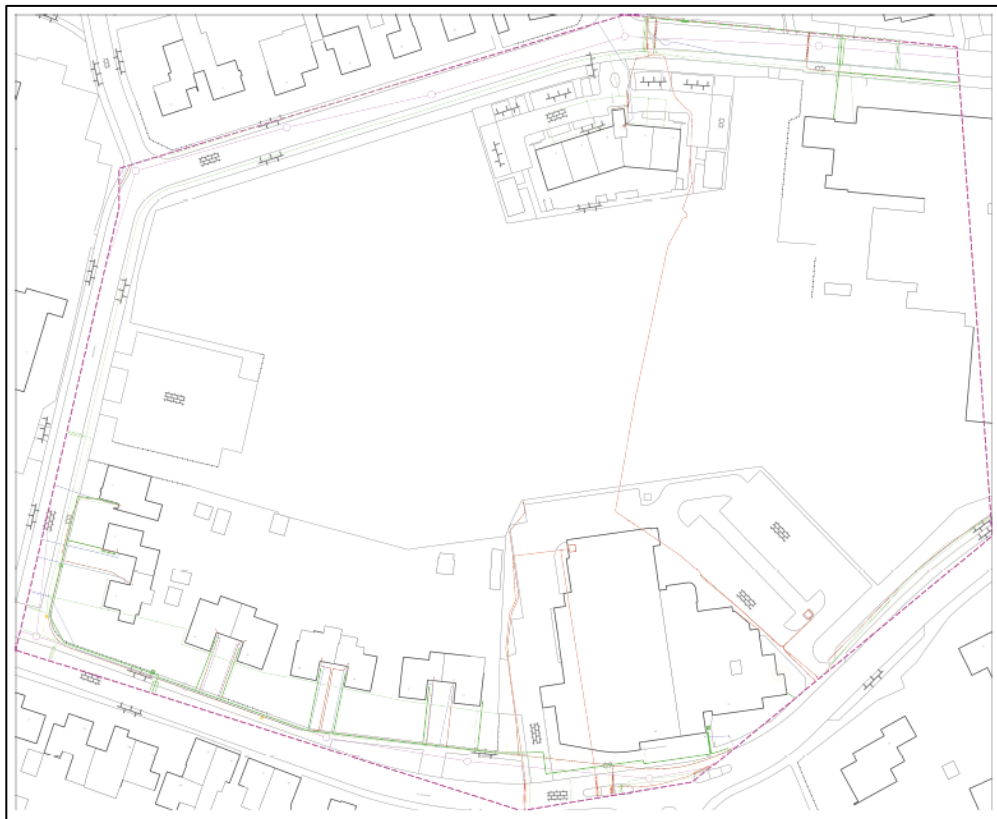
Het plangebied valt buiten de contouren van risicoveroorzakende inrichtingen, transportroutes en leidingen. Er zijn geen risicoveroorzakende factoren aanwezig. Het plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar.

4.10 Groen

Teneinde waardevol bestaand groen te behouden is een inventarisatie gemaakt van te behouden bomen. Deze bomen zijn verwerkt in het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het gezondheidscentrum en de groepswoningen. De groene uitstraling aan de Vicaris van der Asdonckstraat blijft grotendeels behouden. Ten zuiden van het gezondheidscentrum wordt een ruime groenstrook beleefbaar als doorgang naar het plangebied voor langzaam verkeer. Ook daar worden waardevolle bomen behouden. Ook in het ontwerp voor de overgang van het bestaande parkeerterrein van het Commanderie College naar de binnentuin van het gezondheidscentrum wordt rekening gehouden met groen. In de nadere uitwerking van het plandeel voor de woningbouw worden de richtlijnen uit het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte van de gemeente ter harte genomen.

4.11 Openbare ruimte

Een klikmelding wijst uit dat over het terrein een middenspanningskabel van Enexis loopt. Het is de intentie om deze leiding te laten liggen. Het definitief stedenbouwkundig plan zou hierop aangepast moeten worden, zodat de leiding onder openbaar groen komt liggen en dus altijd bereikbaar is. Mocht dit niet ruimtelijk inpasbaar zijn dan is het verleggen van de leiding noodzakelijk.



Afbeelding 14. Ligging middenspanningskabel

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Soms is het duidelijk dat ergens een bepaalde ontwikkeling moet gaan plaatsvinden, maar zijn de details nog niet bekend. Dan kan in een bestemmingsplan de bestemming 'uit te werken' worden opgenomen. Binnen deze uit te werken bestemming worden dan

uitwerkingsregels opgenomen, zodat al op hoofdlijnen inzicht gegeven wordt in wat er komen gaat. Wanneer de details bekend zijn kan de bestemming worden uitgewerkt in een gedetailleerd uitwerkingsplan. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor wat betreft de woningbouw een uitwerkingsparagraaf in de regels op te nemen.

Een uitwerking houdt een plicht in. Het college van burgemeester en wethouders moet het plan dus binnen een bestemmingsplanperiode van 10 jaar volgens de regels uitwerken. Aangezien deze bouwopgave onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst tussen Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel over het realiseren van een aantal woningbouwlocaties en omdat in die overeenkomst ook termijnen zijn afgesproken, is de uitwerkingsplicht nader onderbouwd.

In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van het aantal woningen en de bouwhoogte. Het uitwerkingsplan doorloopt nog een separate planologische procedure, zodat de rechtszekerheid gewaarborgd is.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met het plan geven de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen uitvoering aan de samenwerkingsovereenkomst van 6 februari 2013, waarin afspraken zijn gemaakt over grondverkoop aan Goed Wonen op 5 locaties in Gemert-Bakel en het realiseren van een aantal woningbouwplannen aldaar. Voor deze specifieke locatie zijn de afspraken bevestigd in een projectdefinitie. Daarmee is anterieur overeengekomen welke partij voor welke kosten aan de lat staat. Op basis daarvan is het plan economisch uitvoerbaar.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak en wettelijk vooroverleg

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

Het voorontwerp bestemmingsplan is reeds beoordeeld door de provincie Noord-Brabant. De provincie laat per brief op 25 januari 2016 weten dat er geen provinciale belangen in het spel zijn en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ook Waterschap Aa en Maas heeft een vooroverlegreactie afgegeven, op 5 januari 2016. Die luidt als volgt: *De planlocatie bevindt zich in het centrum van Gemert. In het verleden zijn er een aantal ontwikkelingen in Gemert geweest waar het moeilijk was om de wateropgave goed in te vullen. Zoals aangegeven in de toelichting zijn er op de locatie hoge grondwaterstanden te verwachten. Deze factoren maken de kans op (plaatselijke) wateroverlast groot. In het plan moet dan ook verder worden uitgewerkt hoe de wateropgave uiteindelijk wordt ingevuld. Dit om wateroverlast en versnelde afvoer op het watersysteem in de toekomst te voorkomen. Dit kan inzichtelijk worden gemaakt door een waterhuishoudkundig onderzoek aan het plan toe te voegen.*

De rapportage in de bijlage geeft hierin verder inzicht.

7.2 Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Omdat wij ons ambtelijk op onderdelen van enkele zienswijzen kunnen vinden, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, zoals:

- de gemeente heeft op 2 mei 2016 besloten om '*het plangebied betreffende archeologie vrij te geven*'. Dit betekent dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 kan worden verwijderd;
- op 31 mei 2016 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan te actualiseren.

Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage I: ambtshalve aanpassingen.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is tijdens de raadsvergadering van 14 juli 2016 gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie bijlage I: nota van zienswijzen en bijlage I I: ambtshalve aanpassingen.