

Ontwerpbestemmingsplan

Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, Doonheide - Molenbroekseloop september 2015

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerpbestemmingsplan

Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, Doonheide - Molenbroekseloop sep- tember 2015

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Augustus 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253408-01B

REG01-0253408-01B

TEK01-0253408-01B

Idn-code:

NL.IMR0.1652.DoonheideMLher2015-ON01

Datum vrijgave

06-08-2015

Opsteller(s)

TS, CvdH, MV

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Bestaande situatie	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Uitgangspunten westzijde Fliere	5
2.2	Wijziging plan	6
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Water	22
4.8	Verkeer en parkeren	23
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	25
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financieel	29
5.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen:

1. Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening Fliere, CroonenBuro5, 27 juni 2014
2. Quick scan rotonde Molenbroekseloop, Michiel van Rooij Verkeersadvies, 18 december 2014
3. Quickscan flora en fauna Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening Fliere, CroonenBuro5, 7 juli 2014
4. Akoestisch onderzoek Garage Obers Boekelseweg 3, SRE Milieudienst, 5 februari 2010.



Begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Gemert wordt het nieuwe woongebied Doonheide ontwikkeld. Een groot aantal woningen in dit woongebied is reeds gerealiseerd.

Het bestemmingsplan voor dit woongebied, 'Doonheide - Molenbroekse Loop', heeft een vrij gedetailleerde opzet en kent daardoor weinig flexibiliteit voor wat betreft het aantal en de situering en afmetingen van de woningen. Het bestemmingsplan is in 2011 herzien, onder andere om enkele bouwvlakken aan te passen. Ook dit bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' is gedetailleerd van opzet.

Met name in het gedeelte van het plangebied nabij de Boekelseweg sloot het vastgestelde bestemmingsplan niet aan op de woonbehoefte. Er is een verkavelingsstudie verricht die beter aansluit op de huidige en toekomstige woonwensen. De diverse verkavelingsvarianten pasten echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het gebied is een planherziening opgesteld, waarin het gebied een globale bestemming heeft gekregen. Deze herziening is meegenomen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014'. In dit bestemmingsplan is het aantal woningen voor dit gebied gemaximeerd op 29. Diverse bebouwingstypologieën zijn toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen.

Inmiddels is met de omwonenden van het plan een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat binnen het plangebied van de laatstgenoemde herziening ruimte is voor maximaal 11 woningen (waarvan 2 woningen reeds bestaand) ten noorden van de Fliere en maximaal 15 woningen ten zuiden van de Fliere. Dit betreft dus een totaal van maximaal 26 woningen. Ook is in de vaststellingsovereenkomst bepaald dat ten noorden van de Fliere uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd en ten zuiden van de Fliere vrijstaande, halfvrijstaande of gestapelde woningen. Aaneengebouwde woningen (die de vigerende globale woonbestemming nog wel mogelijk zijn) mogen derhalve niet langer opgericht worden.

Om deze mogelijkheden conform de vaststellingsovereenkomst vast te leggen is een herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014' noodzakelijk.

Door het gemeentebestuur van Gemert-Bakel is besloten halfjaarlijks de bestemmingsplannen met betrekking tot ontwikkelingslocaties partieel te herzien en zo de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, te kunnen realiseren.

In de herziening van het bestemmingsplan worden de kavels zoals nu uitgegeven (vrijstaande kavels) mogelijk gemaakt naast de flexibele bouw mogelijkheden op het perceel Boekelseweg 5,

Om in een later stadium niet weer tegen de beperkingen van een te gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen als blijkt dat de woningen niet aansluiten bij de marktbehoefte, bestaat voor het perceel Boekelseweg 5 nog steeds de wens om een globaal bestemmingsplan vast te stellen waarin ook de verkavelingen mogelijk zijn. Op deze manier wordt voorkomen dat er steeds opnieuw procedures doorlopen moeten worden.

1.2 Plangebied

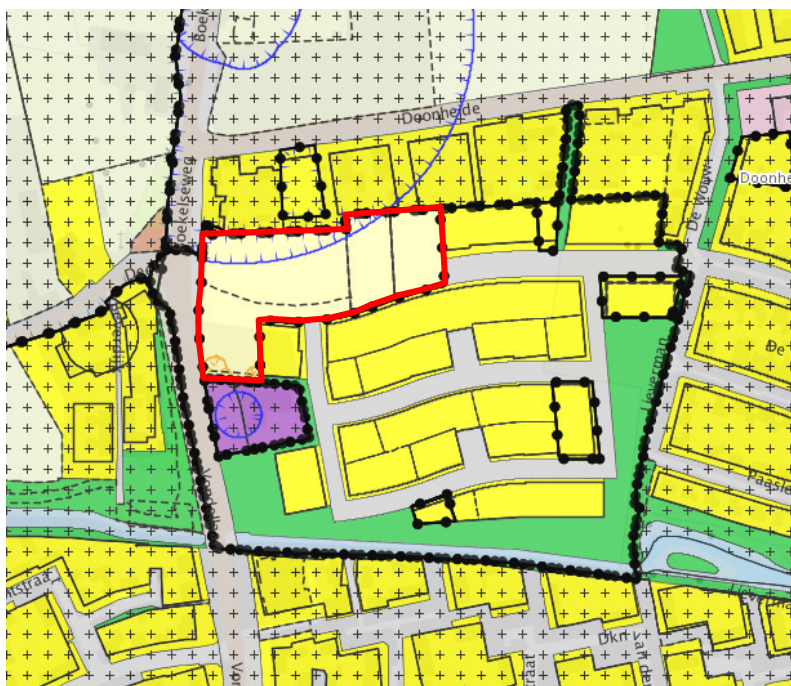
Het plangebied ligt aan de westkant van de wijk Doonheide - Molenbroekse Loop, aan de Boekelseweg in Gemert. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' en zuidelijke plangrens wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011'. De Boekelseweg vormt de westelijke plangrens. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de toekomstige, oostelijk gelegen woonpercelen. Op de afbeeldingen naast pagina 1 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich momenteel twee woningen op de kavels 9 en 10. De rest van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als agrarische grond.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014'. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woongebied - De Fliere'.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen met in rood omlijnd het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de kavels aan de noordzijde van het plangebied zijn uitgegeven en daarmee de ligging van de weg vastligt, kan een deel van de zeer flexibele bestemming 'Woongebied – De Fliere' worden omgezet naar de bestemming 'Verkeer'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk met de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt de haalbaarheid van het initiatief toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten westzijde Fliere

Zoals in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven zijn er kavels aan de Fliere uitgegeven. Deze kavels passen in de opzet van het oorspronkelijke verkavelingsplan, zoals hierna weergegeven.

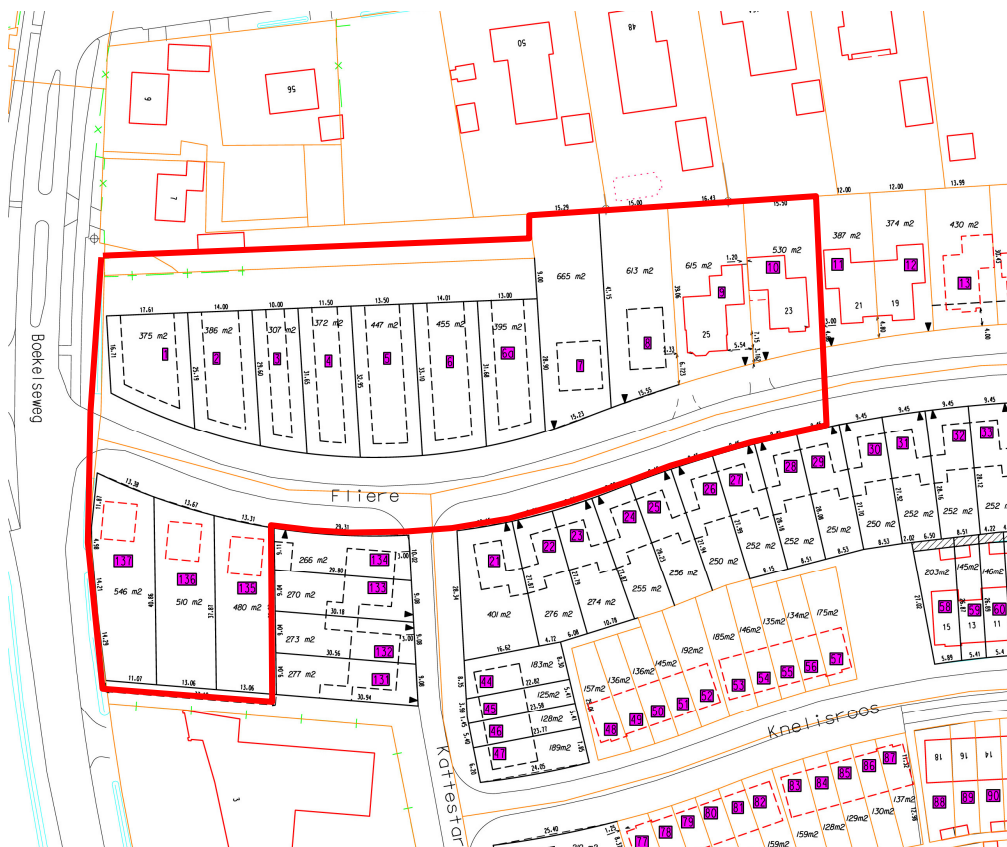


Verkavelingsplan Molenbroekse Loop met in rood het plangebied (Bron SAB, 2010)

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een zichtlocatie: het is direct zichtbaar vanaf de Boekelseweg. Dit is één van de dorpsentrees van Gemert. Het plangebied vormt de entree van één van de drie deelgebieden van de uitbreidingswijk Doonheide: Molenbroekse Loop. Het is gewenst om deze entree te markeren. Dit kan door aan beide zijden van de entree een bebouwingsaccent te realiseren, in combinatie met een groene inrichting van de openbare ruimte.

2.2 Wijziging plan

Door de uitgifte van de kavels aan de noordzijde van de Fliere ligt het beloop van de Fliere en de aansluiting op de Boekelseweg vast. Daarom wordt met dit bestemmingsplan een deel van de zeer flexibele bestemming 'Woongebied' omgezet naar de bestemming 'Verkeer'.



Afbeelding uitgegeven kavels met in rood het plangebied (Bron: gemeente Gemert-Bakel)

In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van een rotonde op de Boekelseweg ter hoogte van de Fliere. In dit bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat er geen rotonde wordt gerealiseerd.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit twee bestemmingen: 'Woongebied - De Fliere' en 'Verkeer'. Het tracé van de ontsluitingsweg de Fliere is nu vastgelegd en is daarom nu specifiek bestemd.

De bestemming 'Woongebied - De Fliere' maakt alle verkavelingsvarianten in principe mogelijk en hierbinnen zijn zowel de functies wonen als verkeer als groen toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied - De Fliere' is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Binnen de woongebiedbestemming is sprake van een grote mate van flexibiliteit voor wat betreft de situering van ontsluitingen, parkeren en groen, de woningtypologieën en situering van de woningen. Binnen het plangebied zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, (vrijstaand) geschakelde en gestapelde woningen mogelijk. Deze flexibiliteit is gewenst, aangezien de woningbehoefte de komende jaren nog kan veranderen. Het maximum aantal toegestane woningen binnen deze bestemming bedraagt ten noorden van de weg de Fliere 11 (hiervan zijn 2 woningen reeds bestaand) en ten zuiden van de Fliere in totaal 15 (3 lagen met maximaal 5 appartementen).

Vanwege milieuaspecten zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'veiligheidszone – bevi' opgenomen.

Omdat het bestemmingsplan een periode van 10 jaar beslaat, anticipeert het plan door haar flexibiliteit op de mogelijke verandering in de woonbehoefte. Een aspect dat wel vastgelegd is, is de goot- en bouwhoogte van de woningen (respectievelijk maximaal 6 en 11 meter voor grondgebonden woningen en maximaal 11 en 11 meter voor gestapelde woningen). Ook zijn onder andere regels opgenomen voor de maximale diepte van grondgebonden woningen, de situering ten opzichte van de perceelsgrenzen en het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Conclusie

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats. Dit is doorvertaald in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar de structuren geven ook aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als:

- 'zoekgebied verstedelijking': Zolang binnen dit gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. Binnen dit gebied wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.
- 'gemengd landelijk gebied'. Dit betreft een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

- Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.
Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kern-randzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als:

- 'Mozaïeklandschap': De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.
- 'Economisch kenniscluster': Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van woningbouw voor de eigen behoefte, met aandacht voor de eigen identiteit. Het initiatief sluit dan ook aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden.

In de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Het projectgebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (kernen in landelijk gebied). In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

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

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

Bij de actualisering van het Regionaal Woningbouwprogramma in 2014 op basis van actuele prognosecijfers en gerealiseerde woningaantallen is het richtgetal voor Gemert-Bakel bijgesteld naar 1230 woningen voor de periode 2014-2024, waarvan 40% in de sociale woningbouw.

In het plangebied zijn maximaal 26 woningen mogelijk. Met deze aantallen 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.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ 'Duurzaam verbinden' van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie+ is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

In de Structuurvisie+ is een aantal gemeentelijke doelstellingen en ambities geformuleerd. Met betrekking tot het thema wonen is aangegeven dat het aantal inwoners van de gemeente in de toekomst af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt voor Gemert-Bakel uitgegaan van nieuwbouw van 930 woningen, waarvan 40% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden, maar zeker ook niet te weinig; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie+ is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'stedelijk gebied'. De locatie 'Doonheide', waar het plangebied deel van uitmaakt, is in de Structuurvisie+ als ontwikkelingslocatie voor wonen opgenomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en past binnen het beoogde gebruik van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

3.4.2 Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn; te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en

met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's, zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Gemert en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van de woningen draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente en voorziet in de lokale woningbouwbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

De vergroting van één van de woonkavels ten noorden van de Fliere (omzetting bestemming 'Groen' naar 'Wonen') behoeft geen milieuhygiënische en planologische verantwoording, aangezien dit een zeer beperkte aanpassing van het bestemmingsplan betreft.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is reeds een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek verricht¹. Uit dit onderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de geplande woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Vanwege het aspect bodem zijn er geen belemmeringen aan de orde.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Boekelseweg / Vondellaan geen sprake. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelig en deze liggen binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen. Daarom is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht door CroonenBuro5. Het rapport, d.d. 27 juni 2014, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De onderzoekszone van de genoemde wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

¹ Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, Locatie aan de Boekelseweg 5 te Gemert (Gemeente Gemert-Bakel), 14 december 2007 en aanvullend onderzoek op 18 februari 2008

Omdat de invulling van het woongebied niet exact bekend is, is het niet mogelijk om de geluidbelasting op gevels met waarneempunten te berekenen. Met het berekenen en situeren van geluidcontouren zijn zones met een bepaald geluidniveau aangegeven.

Het gaat daarbij om de 48, 53, 58 en 63 dB contour (na aftrek art 110g) op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter. Op de kaarten in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven. Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn worden geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd en is voor een groot deel van de woningen bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verleend. Uit de ligging van de contouren blijkt namelijk dat een aantal woningen gesitueerd wordt in het gebied met een geluidbelasting van 48 dB tot 58 dB incl. aftrek art. 110g (48 tot 63 dB excl. art. 110g).

Samengevat kan worden gesteld dat er sprake is van een goed tot matig geluidniveau op vooral de naar de weg gekeerde gevels van de toekomstige woonbebouwing. Omdat de woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte zullen hebben, de geluidgevoelige ruimten in vele gevallen aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd en aan de binnenvaarde zullen voldoen, kan er toch gesproken worden over een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijf (garagebedrijf Obers) dat invloed heeft op het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd om te onderzoeken op welke wijze woningbouw in de directe omgeving van deze inrichting mogelijk is. Destijds is geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormde voor het bestemmingsplan.

Uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie is in het akoestisch onderzoek de geluidmissie ten gevolge van de inrichting op de nieuwbouwwoningen berekend. Uit de berekening blijkt dat op een aantal de gevels van de nieuw te bouwen woningen de te stellen norm van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden. Wanneer een scherm wordt aangebracht van 4,5 m hoogte op de perceelsgrens van de inrichting Garage Obers blijkt de geluidmissie in het grootste gedeelte van het plangebied voldoet aan 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Omdat nu nog niet exact bekend is wat voor type woningen er op welke afstand tot het tankstation worden geprojecteerd is er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen pas gebruikt worden voor de woonfunctie nadat een geluidscherm van minimaal 4,5 meter hoog op de perceelsgrens van het tankstation wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn geluidgevoelige objecten niet toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor een klein gebied direct ten noorden van het tankstation.

² SRE Milieudienst, Akoestisch onderzoek Garage Obers, Boekelseweg 3 Gemert, 5 februari 2010

Conclusie

Vanwege het aspect geluid zijn er geen belemmeringen aan de orde. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is verzekerd dat het industrielaawaai door het tankstation een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit**Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Conclusie

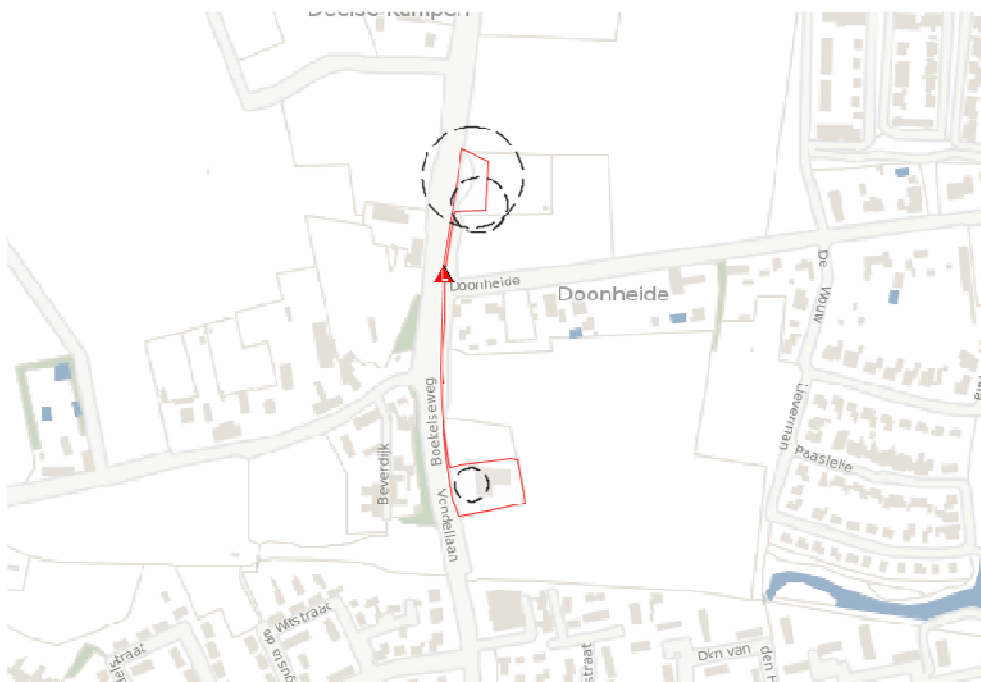
Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. Ipg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede nationale risicokaart ter plaatse van het plangebied

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied één object ligt dat relevant kan zijn in het kader van externe veiligheid. Dit is het lpg-tankstation behorende bij Garagebedrijf Obers, direct ten zuiden van het plangebied. Ten behoeve van het vulpunt van het tankstation ten noorden van het plangebied is op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is een externe veiligheidstoets³ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Destijds is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormde voor het bestemmingsplan.

³SRE Milieudienst, Externe veiligheidstoets LPG-tankstation Oobers Gemert B.V., 9 februari 2010

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieugevoelige en milieubelastende functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Indien milieugevoelige functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed van de omgeving op de ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat een milieugevoelige functie wordt toegevoegd. In het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is de hinderlijke bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied van dat bestemmingsplan geanalyseerd. Hieruit bleek dat alleen Garagebedrijf Obers, direct ten zuiden van het plangebied, het enige bedrijf is dat een belemmering kan vormen vanwege het aspect geluid. In paragraaf 4.2 is dit reeds behandeld. De woningbouw zelf vormt geen milieubelastende functie, zodat er geen sprake is van hinder op de omgeving.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten- gebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' is een waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf is het vigerende beleid opgenomen en een berekening gemaakt van de benodigde waterberging voor de 137 te bouwen woningen binnen het plangebied. Tevens is een berekening gemaakt van het theoretisch waterbergingsvolume dat in de groenzones van het plan gerealiseerd zou kunnen worden.

De benodigde waterberging voor het stedenbouwkundig plan (op basis van de uitgangspunten opgesteld samen met het Waterschap) bedraagt 1.346 m³. Het theoretisch waterbergingsvolume bedraagt 1.590 m³. Binnen de groenzones opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' is dus nog ruimte voor de berging van ca. 244 m³. Omgerekend betekent dit dat er nog ca. 3.900 m² verharding extra binnen het bestemmingsplangebied gemaakt zou kunnen worden zonder problemen te veroorzaken voor de waterberging.

Door de vraag naar kleinere kavels wordt er binnen voorliggend bestemmingsplan zeer waarschijnlijk meer verharding gerealiseerd dan eerder was voorzien in het stedenbouwkundig plan. Voor dit bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat er minder dan 3.900 m² extra verharding zal worden gerealiseerd.

Op het moment dat de definitieve stedenbouwkundig invulling bekend is, kan precies berekend worden wat de toename van verharding zal zijn. Indien noodzakelijk zal op dat moment een oplossing worden gezocht voor de extra benodigde waterberging.

Voor de hemelwaterafvoer wordt aangesloten bij de eerder in bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' afgesproken wijze van afvoeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van water bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Verkeer en parkeren

Een deel van de Fliere vormt onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. De Fliere wordt ontsloten op de Boekelseweg, één van de dorpsentrees van Gemert. In het oorspronkelijke plan voor Doonheide - Molenbroekse Loop is uitgegaan van een rotonde op de Boekelseweg ter hoogte van de Fliere. In dit bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat er geen rotonde wordt gerealiseerd.

Om het nut en de noodzaak van een rotonde op de aansluiting Boekelseweg - Fliere te onderzoeken is een quickscan verricht door Michiel van Rooij Verkeersadvies. Het rapport, d.d. 18 december 2014, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de berekening met behulp van de methode Slop kan worden geconcludeerd dat vanuit verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is. Vormgeving door middel van een voorrangskruising op de Fliere - Boekelseweg volstaat voor een goede afwikkeling van het verkeer. Er zijn aparte voorzieningen nodig voor afslaand verkeer vanwege de intensiteiten. Geadviseerd wordt de middenberm te behouden en hierin voorzieningen op te nemen voor overstekend langzaam verkeer. De ruimte op het kruisingsvlak kan tevens worden gebruikt als opstelruimte voor afslaand verkeer.

De verkeersafwikkeling is berekend op basis van de methode Slop. Met behulp van deze rekenmethode kan worden bepaald of een verkeerskundige maatregel nodig is op een voorrangskruising om de afwikkeling te verbeteren. Uit berekeningen blijkt dat dit niet nodig is.

Daarnaast is nog gekeken naar aspecten zoals verkeersveiligheid, gemeentelijk beleid en stedenbouw. Hieruit blijkt ook geen noodzaak voor een rotonde. Het is een aansluiting met een woonbuurt met ruim 300 woningen (bestaand en nieuw). Deze buurt beschikt over twee ontsluitingsmogelijkheden die het verkeer beide prima kunnen verwerken. Op een dergelijke locatie is een rotonde niet nodig en vanuit Duurzaam Veilig zelfs ongewenst te noemen. Als komgrensmaatregel is een rotonde tevens minder geschikt. Het keuzemoment ligt al bij de Noordom, waarbij het dan beter is om het binnrijden van de kom te ondersteunen met andere maatregelen, zoals aanpassing van het profiel of markering.

Qua parkeernorm is aangesloten op de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013', waarin voor nieuwbouwwoningen de norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning is opgenomen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze te realiseren. In de regels is opgenomen dat met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen voldaan dient te worden aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid wat geldend is op het moment van toetsen van de vergunningsaanvraag. Hiermee is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is door CroonenBuro5 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 7 juli 2014, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de herziening. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.9.1 Beschermde soorten

Tabel 1 - soort

In het plangebied is de brede wespenorchis aangetroffen. Het betreft hier echter een Tabel 1-soort, waarvoor de vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen uit art. 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. De algemene zorgplicht blijft wel van kracht (zie tabel).

Tabel 2 en 3 - soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het ka-

der van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- of maaiwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen, dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens tabel).

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand aan het broedseizoen
Brede wes- penorchis	Nee	Nee	Nee	Zorgplicht. Verplaatsen van de vijf exemplaren brede wespen naar de strook langs de Boekel-seweg.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld. Op de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Aanvullend daarop is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven⁵ uitgevoerd.

Op 1 juni 2010 heeft de Gemeente Gemert-Bakel een selectiebesluit genomen. Dit betrof een besluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied Doonheide-Molenbroekse Loop in Gemert betreffende archeologisch onderzoek. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop' (15 december 2010) is men begonnen met de grondwerkzaamheden. Op grond van de herwaardering van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart valt het plangebied van dat bestemmingsplan in categorie 7. Deze categorie betreft gronden zonder verwachtingswaarde. Het gaat om die gronden die reeds bebouwd zijn met woningen en andere gebouwen en waar de gronden dusdanig zijn geroerd dat enige archeologische waarde niet meer aanwezig is. Ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dus dat er sprake is van gronden zonder verwachtingswaarde.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied en de directe omgeving onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is.

De Cultuurhistorische Waardenkaart laat zien dat de bebouwing aan de Boekelseweg 5 is aangemerkt als 'overige bouwkunst'. In het traject naar het verkavelingsplan voor Molenbroekse Loop in 2010 is echter overeengekomen dat de betreffende panden niet behoudenswaardig zijn. Op de hoek van de Boekelseweg en de Deel bevindt zich een kapel dat een rijksmonument is. De ontwikkeling in het plangebied heeft hier echter geen nadelige invloed op. Het zicht op de kapel blijft gewaarborgd.

4 BAAC, Gemeente Gemert-Bakel, Plangebied Doonheide - Molenbroekse Loop te Gemert, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), BAAC-rapport V-09.0260, augustus 2009

5 BAAC, Gemeente Gemert-Bakel, Plangebied Doonheide - Molenbroekse Loop te Gemert, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC-rapport A-09.0413 (concept), maart 2010.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van de gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst achterwege blijven. De gemeente Gemert-Bakel kan een gezonde grondexploitatie voor dit gebied waarborgen.

5.2 Maatschappelijk

Door het gemeentebestuur van Gemert-Bakel is besloten om eenmaal per half jaar de bestemmingsplannen met betrekking tot ontwikkelingslocaties partieel te herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, te kunnen realiseren. Besloten is om het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015' mee te nemen in de halfjaarlijkse planherziening.

Het plan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015' gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van de procedure worden te zijner tijd in het bestemmingsplan opgenomen.

