

# Plantoelichting

## **Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat”**

initiatiefnemer: Goed Wonen



*ontwerp - oktober 2017*

# INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 1. INLEIDING                       | p. 3  |
| 2. PLANBESCHRIJVING                | p. 3  |
| 2.1 Locatie                        |       |
| 2.2 Gebiedsbeschrijving            |       |
| 2.3 Planbeschrijving               |       |
| 2.4 Geldend bestemmingsplan        |       |
| 3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID          | p.8   |
| 3.1 Rijksbeleid                    |       |
| 3.2 Provinciaal beleid             |       |
| 3.3 Gemeentelijk beleid            |       |
| 4. UITVOERINGSASPECTEN             | p. 15 |
| 4.1 Bodem                          |       |
| 4.2 Geluid                         |       |
| 4.3 Luchtkwaliteit                 |       |
| 4.4 Cultuurhistorie en Archeologie |       |
| 4.5 Water                          |       |
| 4.6 Natuurwaarden                  |       |
| 4.7 Verkeer en Parkeren            |       |
| 4.8 Geur                           |       |
| 4.9 Externe veiligheid             |       |
| 4.10 Groen en Openbare Ruimte      |       |
| 5. JURIDISCHE ASPECTEN             | p. 26 |
| 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID     | p. 27 |

## BIJLAGEN

Oktober 2017

## 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. Goed Wonen heeft het op zich genomen om een nieuwbouwlocatie te ontwikkelen ter plaatse van de voormalige Michaëlschool aan de Pastoor Attendorenstraat en het Prinetusplantsoen. Bij de ontwikkeling van dit plan is vol ingezet op aansturing van het ontwerpproces door de omgeving. In diverse bijeenkomsten hebben de buurtbewoners, onder begeleiding van een externe procesbegeleider, een samenhangend ontwerp tot stand gebracht voor maximaal 45 woningen: patio-woningen, rijwoningen en appartementen. Het bestaande groen neemt een belangrijke plaats in het ontwerp in. In de volksmond heeft het plan de naam "Prinat" meegekregen, inmiddels heeft het woongebied de naam "Martin van der Drifhof" meegekregen.

#### *Leeswijzer*

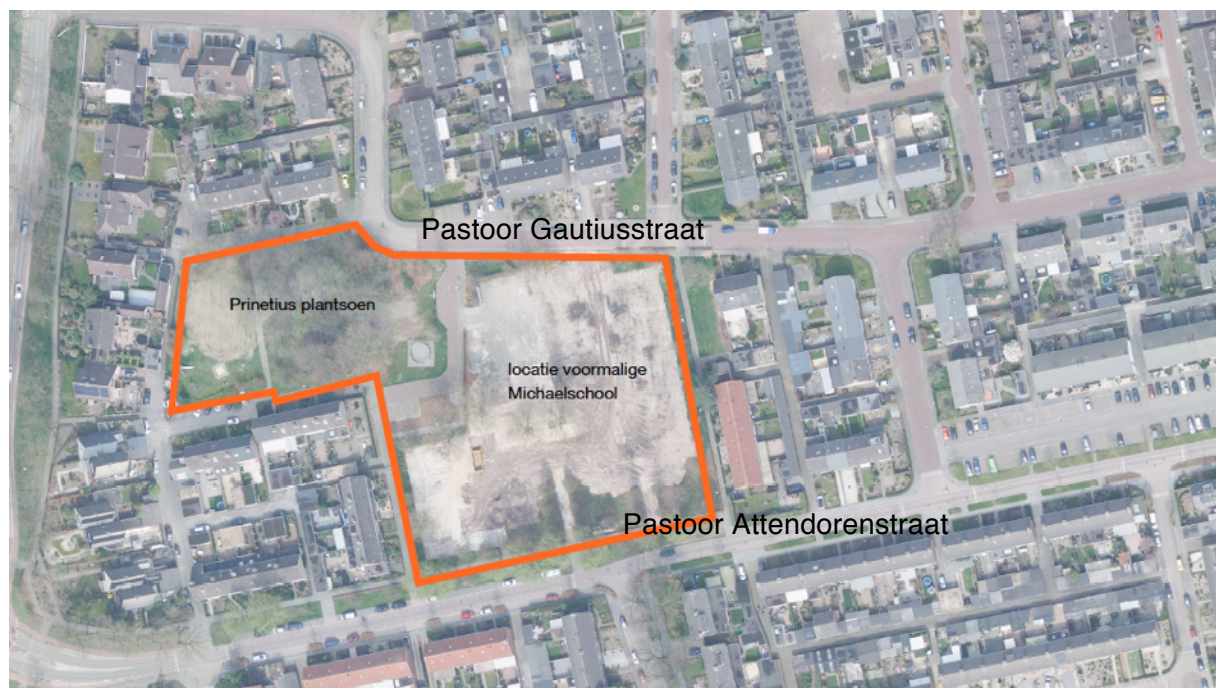
In paragraaf 2 wordt het plan beschreven. In paragraaf 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in paragraaf 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In paragraaf 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, paragraaf 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid.

## 2. PLANBESCHRIJVING

---

### 2.1 Locatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Pastoor Attendorenstraat en Pastoor Gautiusstraat in Gemert en omvat de voormalige locatie van de Michaëlschool, het Prinetusplantsoen.

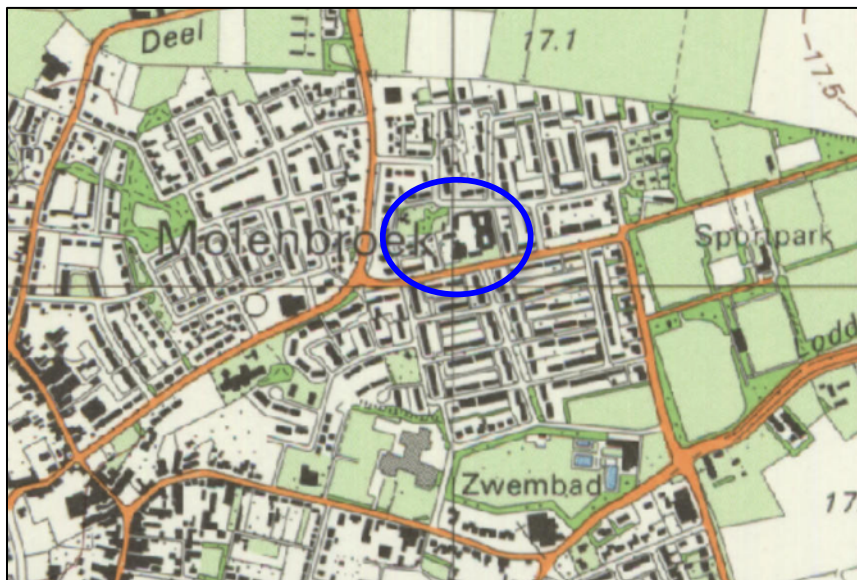


*Afbeelding 2.1 Locatie plangebied*

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. Dit is de 5e locatie die op grond van de samenwerkingsovereenkomst wordt ontwikkeld.

## 2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Gemert, in de wijk Molenbroek. Deze wijk is vanaf de jaren '70 tot stand gekomen. Kenmerkend voor het gebied zijn een aantal ruim gesitueerde openbare voorzieningen, zoals middelbare school het Commandeurij College en sportcentrum Fitland ten zuiden en sportpark Molenbroek ten oosten van de planlocatie. Aan de Pastoor Attendorenstraat was jarenlang de Michaëlschool gevestigd. Deze is sinds enkele jaren gevestigd in een nieuw schoolgebouw nabij het sportpark en heet nu De Samenstroom. Het oude schoolgebouw is in 2015 gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het Prinetiusplantsoen heeft binnen de wijk altijd een functie gehad voor recreatie en groenbeleving.



Afbeelding 2.2 De wijk Molenbroek in 1985



Afbeelding 2.3 Historische foto Michaëlschool

Hierna een aantal foto's van de huidige situatie.

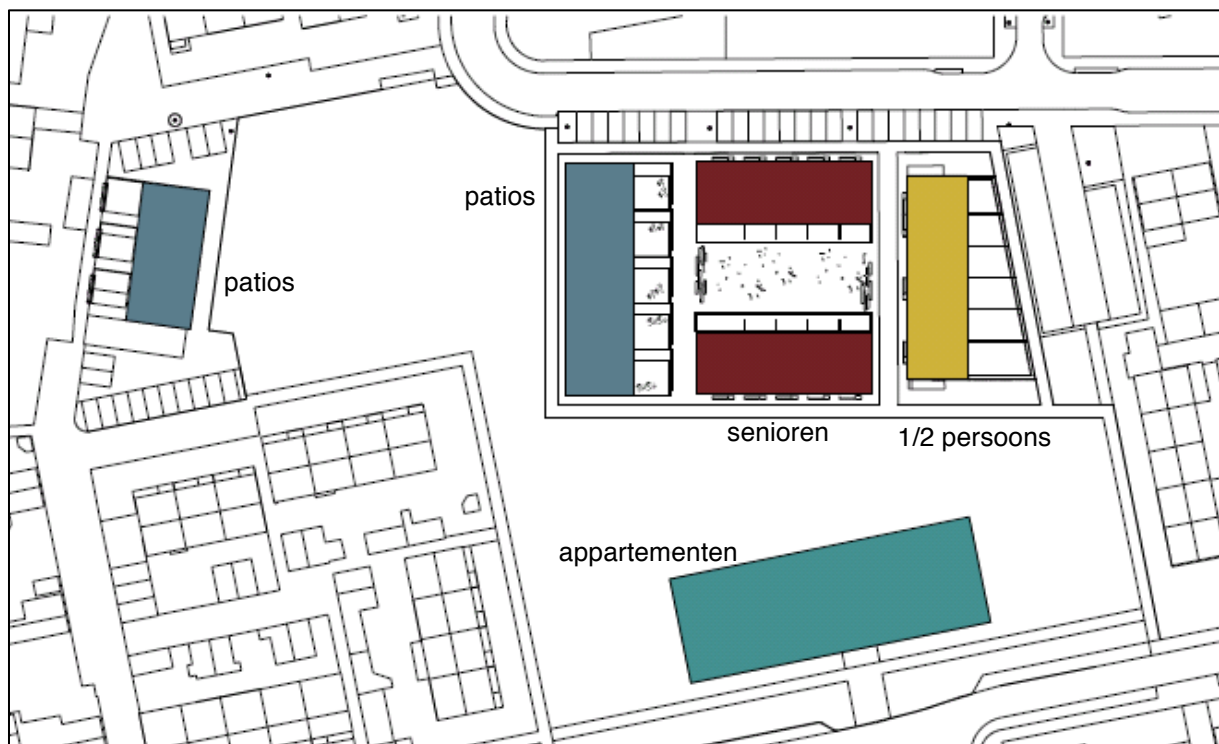


*Afbeelding 2.4 Foto's huidige situatie*

## 2.3 Planbeschrijving

In het plan "Prinetiusplantsoen-Pastoor Attendorenstraat (Prinat)" worden maximaal 45 woningen geformeerd rond twee groene hoven, een langgerekt nieuw hof en een vierkant hof, het bestaande Prinetiusplantsoen. Het behoud van bestaande bomen was een belangrijk uitgangspunt in de ontwerpfase. Rondom de hoven is het volgende woonprogramma voorzien:

- max. 25 appartementen (waarvan mogelijk 1 ontmoetingsruimte)
- 8 patio woningen
- 8 seniorenwoningen
- 6 woningen 1-2 personen



Afbeelding 2.5 Beoogd stedenbouwkundig model

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om bovenstaande stedenbouwkundig model uit te voeren. Binnen het model kunnen nog variaties in het programma worden aangebracht. Het stedenbouwkundig plan en een omschrijving van het totstandkomingsproces is opgenomen in de bijlagen.

Het proces van totstandkoming van het plan is bijzonder. Onder begeleiding van De Plannendokter hebben de huidige buurtbewoners een leidende rol gehad bij de vormgeving van hun omgeving. In diverse bijeenkomsten hebben stedenbouwkundigen en architecten voorstellen op tafel gelegd die door de bewoners van commentaar zijn voorzien. Uiteindelijk is na 4 bijeenkomsten het beschreven stedenbouwkundig model met instemming ontvangen. De bewoners wensen en krijgen ook een rol in het vervolg van de herontwikkeling, bij het uitwerken van de inrichting van de openbare ruimte. Er is dus sprake van vergaande burgerparticipatie, dat aanknopingspunten in zich heeft om als model voor de toekomst te fungeren.

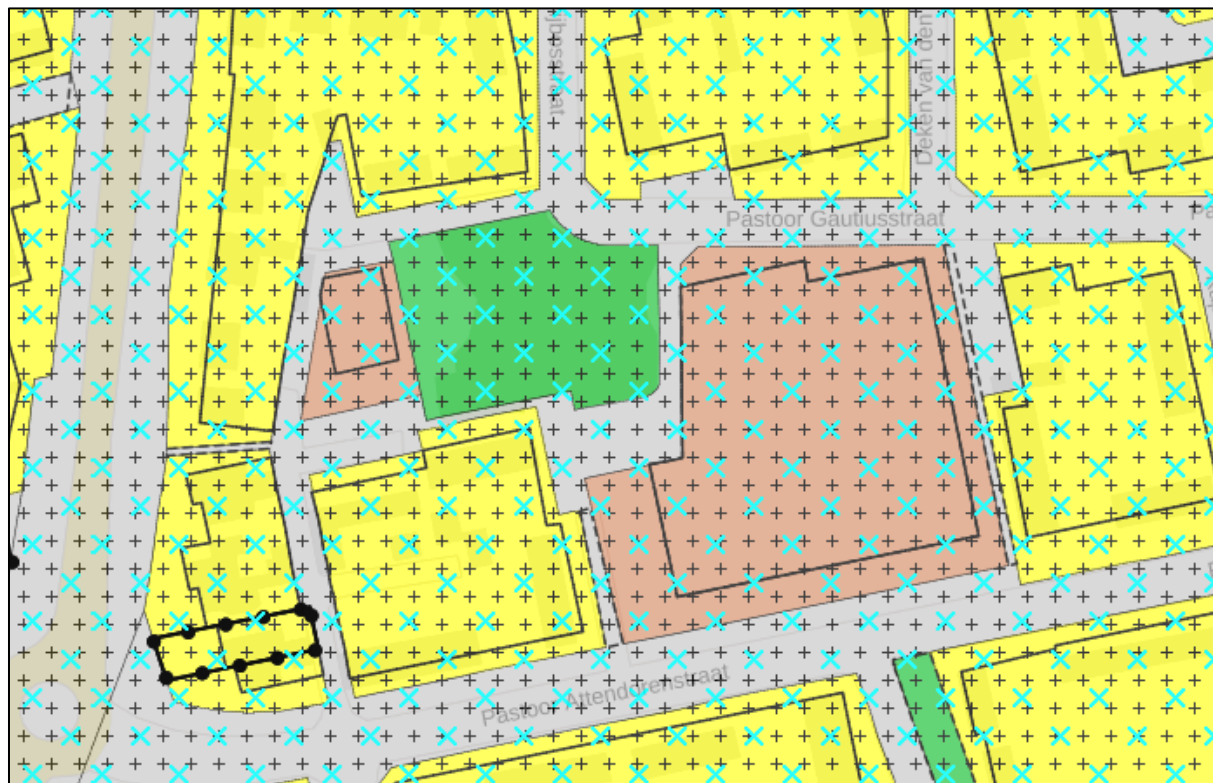
Hierna een impressie van de toekomstige bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 2.6 Impressie van de bebouwing in het plan Martin van der Drifhof

## 2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel gedeeltelijk bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding "Onderwijs" en "Groen". Daarnaast ligt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Abbeelding 2.7 Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'

## 3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

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

##### *Gebiedsgericht*

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

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

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken

en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

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

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

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

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 woningbouw. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering.

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 hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

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

### **Planspecifiek**

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

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

### **3.2.2 Verordening Ruimte 2014**

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

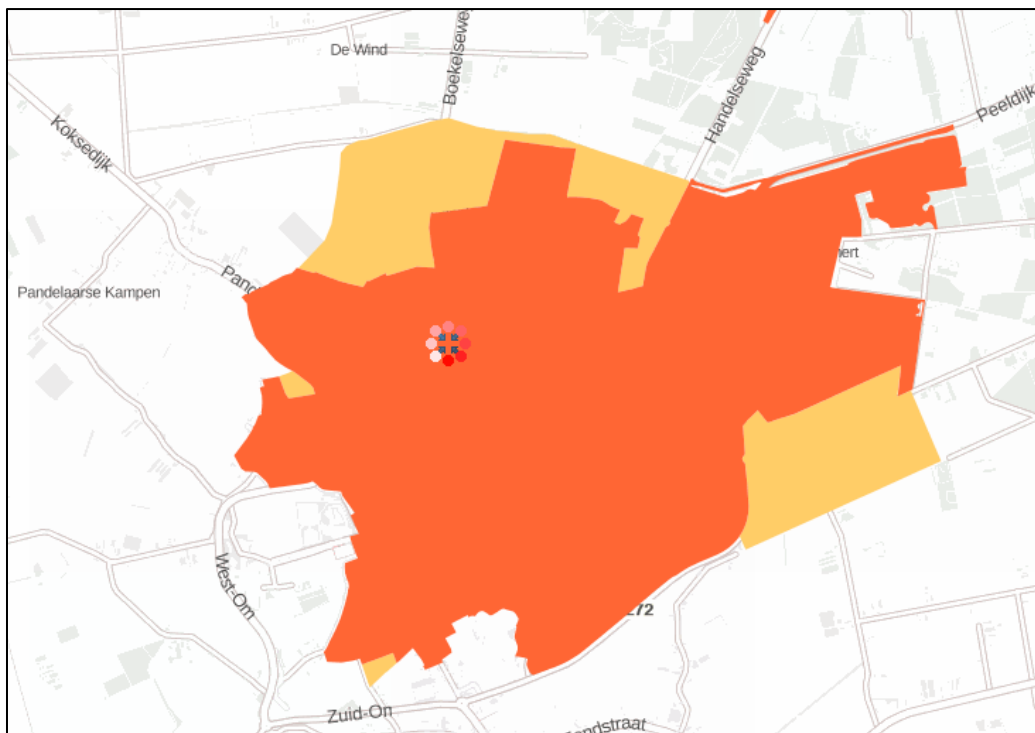
In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand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

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



Afbeelding 3.1 Kaart bij Verordening Ruimte 2014

#### *Ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een in onbruik geraakt terrein (vanwege de verplaatsing van een schoolgebouw) in bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen. Het terrein is op dit moment een braakliggend grasveld. Mèt behoud van waardevol groen wordt de beleefbaarheid van het gebied met dit plan vergroot en gaat het onderdeel uitmaken van het stedelijk netwerk. Bestaand groen (Prinetiusplantsoen) heeft en houdt een prominente plek in het nieuwe woongebied.

### **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*

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

### *2. Adequate huisvesting doelgroepen*

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

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

### *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. Het plan is een uiting van een goede samenwerking tussen de partners Goed Wonen en gemeente Gemert-Bakel. Ook is het plan in samenspraak met omwonenden en toekomstig bewoners tot stand gekomen. 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:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -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 45 woningen gepland. 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. 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 30 november 2016 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Regionale Agenda Wonen uitgebracht. Dit rapport beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven in de regio. Het verwachte beeld voor 2016-2026 laat zien dat in alle subregio's het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose behoorlijk groot blijft.

In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2026 1.215 nieuwe woningen nodig, door sloop van 210 woningen bedraagt de totale benodigde capaciteit 1.425 woningen. Daarvan zijn nu 795 woningen in plannen verdisconteerd (waaronder onderhavig plan), waarvan bij plannen voor 315 woningen sprake is van harde capaciteit. 6

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.

#### **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 verbindingszones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingszones 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. UITVOERINGSASPECTEN

---

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

### 4.1 Bodem en Grondwater

Econsultancy heeft in juli 2016 in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Pastoor Attendorenstraat (ged. percelen M 1853 en 4131) te Gemert. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen verkoop van de locatie, alsmede de beoogde herontwikkeling van het terrein door initiatiefnemer Goed Wonen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand en is bovendien plaatselijk matig humeus en plaatselijk matig tot sterk grindig. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Verder is de ondergrond plaatselijk zwak grindig en plaatselijk, over het traject 0,5-1,0 m -mv, matig gleyhoudend. De bovengrond, tot maximaal 1,0 m -mv, is plaatselijk zwak baksteenhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op het regionale karakter van lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de verkoop van, danwel toekomstige nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Sinds het uitvoeren van het onderzoek hebben geen activiteiten meer plaatsgevonden op de locatie en zijn geen veranderingen meer in de bodem aangebracht, zodat het onderzoek nog steeds volstaat.

#### *Conclusie*

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

### 4.2 Geluid

#### *Wegverkeerslawaaï*

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

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Vondellaan (50 km/uur), zodat inzichtelijk moet worden gemaakt wat de geluidbelasting is op de nieuwe woningen vanuit de wegen.

Voor woningen binnen een zone is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB. Het bevoegd gezag kan een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB en voor woningen in stedelijk gebied 58 dB niet te boven mag gaan. Vanwege de verwachting dat het wegverkeer op middellange termijn stiller wordt, kan op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast. Deze aftrek is 5 dB voor wegen waarop met een snelheid van minder dan 70 km/uur wordt gereden (binnenstedelijk gebied).

Er is een akoestische berekening doorgevoerd in het programma GeoMilieu (versie 4.21). De invoergegevens en resultaten zijn in de bijlagen opgenomen. De invoergegevens zijn overgenomen van de Verkeersmilieukaart Gemert-Bakel. De resultaten zijn hieronder als contour weergegeven



Abbeelding 4.1 Contouren akoestische berekening wegverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting de 48 dB(A) niet overschrijdt. Met inachtneming van de wettelijke aftrek van 5 dB(A) kan gesteld worden dat het geluid van het wegverkeer geen belemmering vormt.

#### *Industrielawaai*

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

#### *Conclusie*

Dit aspect vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

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

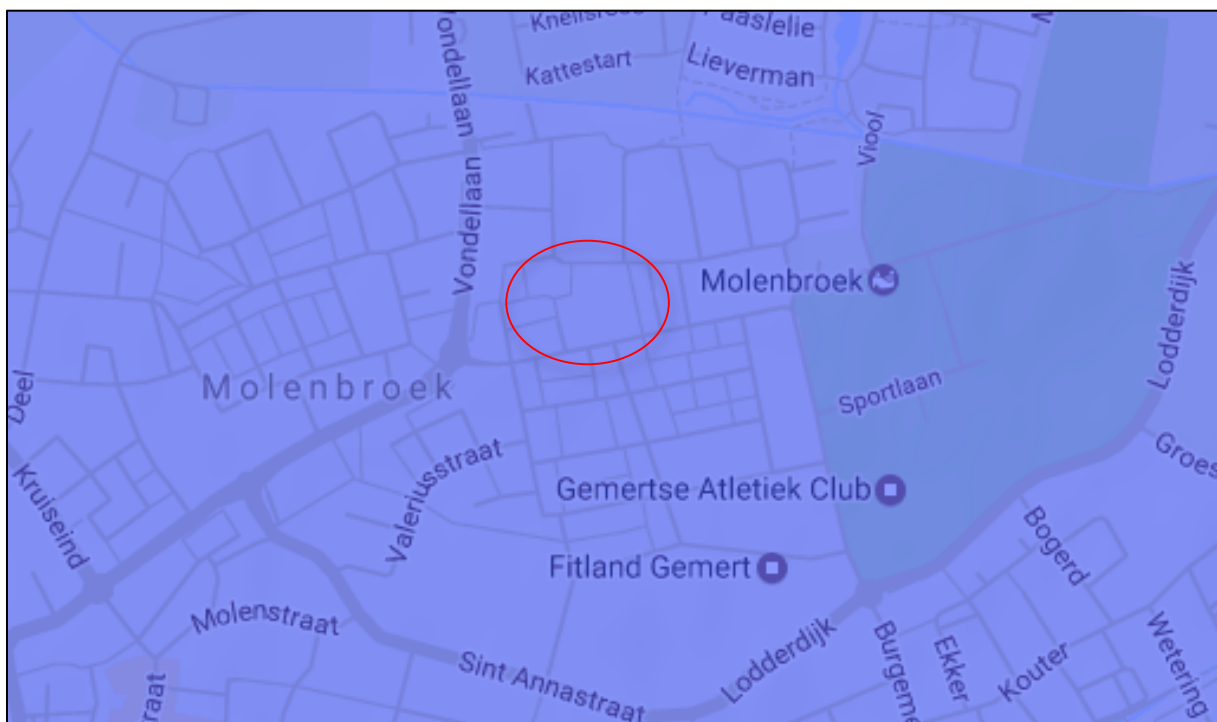
milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa max. 15 mg/m<sup>3</sup> en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse ook maximaal 15 mg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 4.2 Kaart Luchtmeetnet

#### Conclusie

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

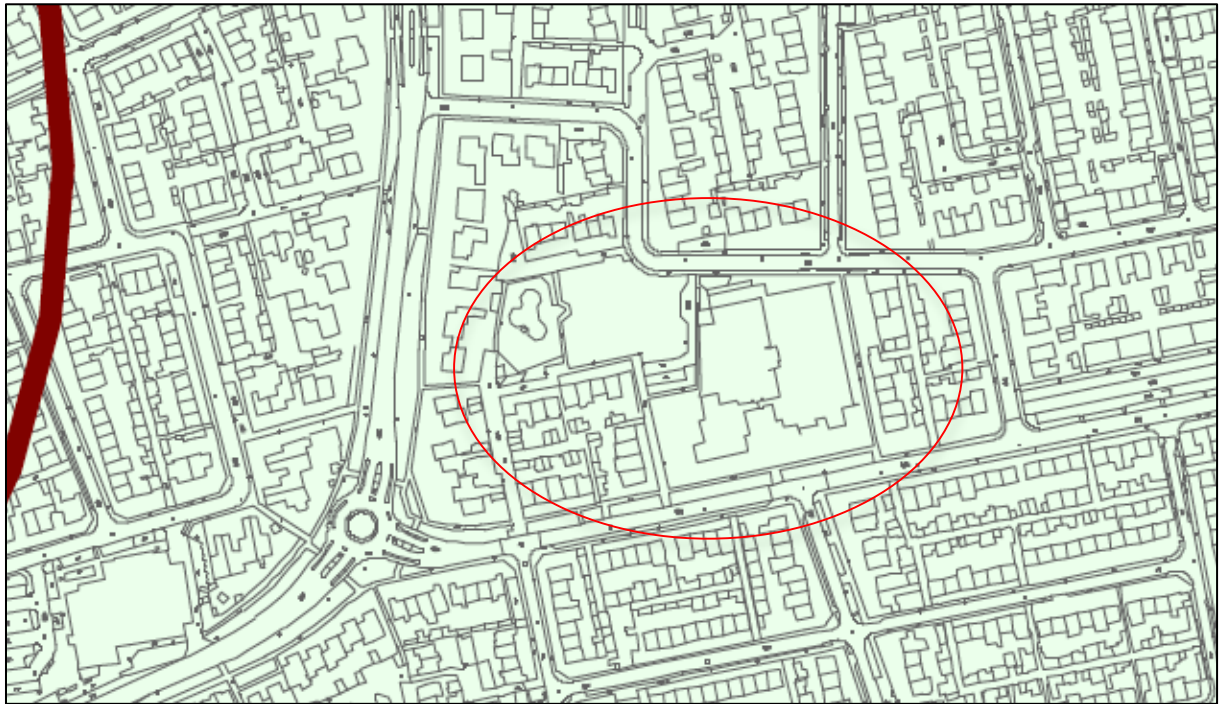
## 4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

#### Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente

de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat er geen bijzondere historische bebouwing of infrastructuur in dit gebied aanwezig is.



*Afbeelding 4.3 Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel*

Het waardevol groen op het Prinnetiusplantsoen en op de voormalige speelplaats van de school hebben een beeldbepalend karakter en hebben de potentie om zeker in de toekomst enige cultuurhistorische waarde te hebben. Daarom hebben ze een centrale plek gekregen in het stedenbouwkundig ontwerp (zie paragraaf 4.10).

Van een aantal wegen in en nabij het plangebied is vastgesteld (of vermoed) dat deze terug gaan tot minstens 1840, maar mogelijk ook eerder. Een gedeelte van de Pastoor Attendorenstraat heeft vermoedelijk een ouderdom tussen 1840 en 1900. Tot midden vorige eeuw was het plangebied gelegen in een volledig onbebouwde omgeving. De weg/pad die op de historische kaarten is aangegeven in het oosten van het plangebied, is tot midden 20ste eeuw in gebruik gebleven. In de tweede helft van de vorige eeuw is deze situatie ernstig veranderd. Geleidelijk aan is de bebouwingskern van Gemert meer en meer uitgebreid en is het plangebied uiteindelijk opgeslokt in de stedelijke kern. In het kader van deze stedelijke uitbreidingen is het plangebied verkaveld en is deze weg/pad verdwenen.



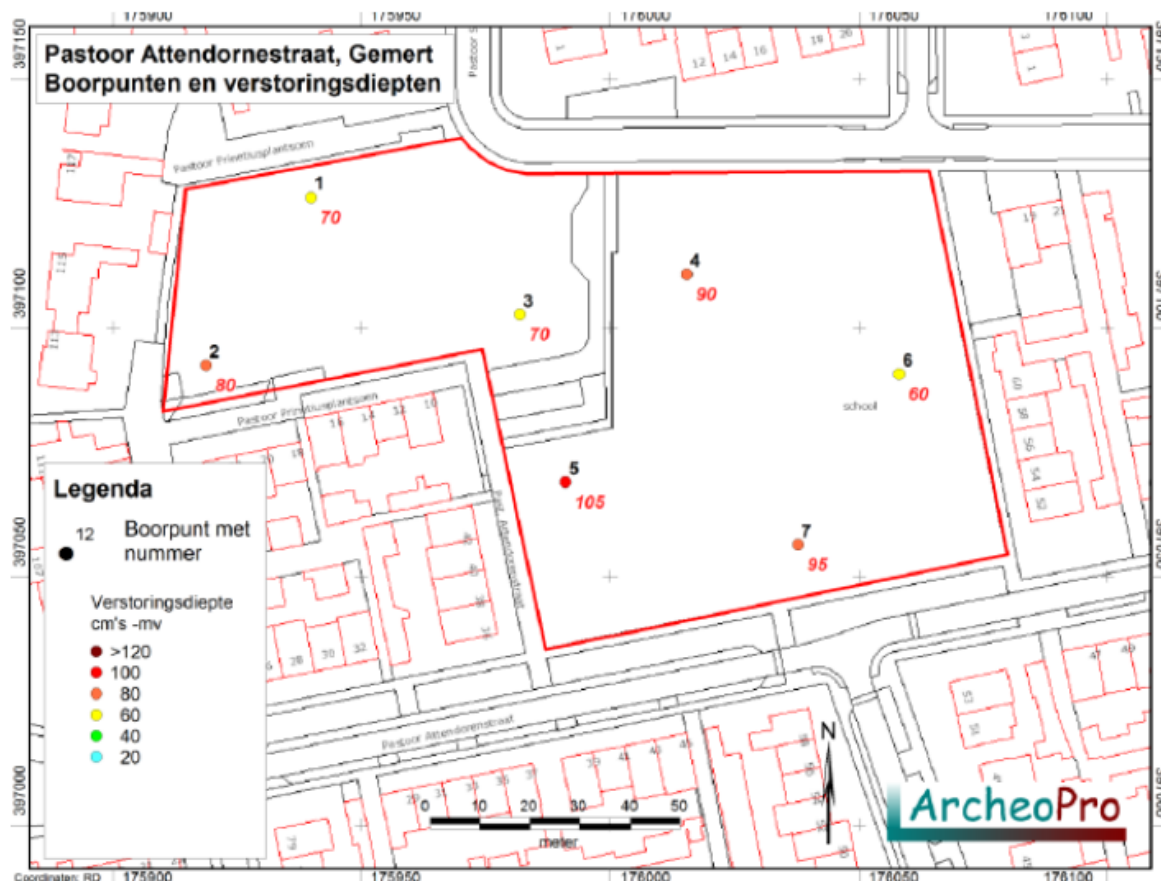
Afbeelding 4.4 Historische kaart 1906

#### Archeologie

Op 14 oktober 2016 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd in het plangebied (bijlage 6). Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVOO) met een bureaustudie. Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel.

Het plangebied ligt iets ten noorden van de historische bebouwing van Gemert tussen de Pastoor Attendorenstraat en de Pastoor Gautiusstraat. De oorspronkelijke bodem bestaat naar verwachting uit een (post)midleeeuws akkerdek met daaronder dekzand- of fluvioperiglaciale afzettingen. Op basis van de landschappelijke situering geldt voor zowel resten van jagersverzamelaarsgemeenschappen als voor (semi)sedentaire landbouwgemeenschappen uit alle perioden een hoge archeologische verwachting. De verwachting voorafgaand aan het onderzoek was dat door de recente sloop van de schoolgebouwen (een deel van) het plangebied in meer of mindere mate zou zijn verstoord waardoor de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten sterk is afgenomen.

Uit het uitgevoerde verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied inderdaad als gevolg van de recente sloopwerkzaamheden conform de verwachting matig tot lokaal sterk is verstoord. De verstoring is met name omvangrijk en diep ter plaatse van de voormalige bebouwing. Maar ook buiten de voormalige bebouwde zones zijn onder de huidige bouwvoor/akkerdek binnen het hele plangebied (sub)recente verstoringen aangetroffen tot maximaal 50 cm onder de basis van de bouwvoor/akkerdek. Mogelijk dat ter plaatse van de bomengroep wel nog intacte bodems voorkomen.



Afbeelding 4.5 Boorpunten archeologisch onderzoek

Voor het gehele plangebied kan de archeologische verwachting met betrekking tot behoudenswaardige archeologische resten uit alle perioden worden bijgesteld naar laag. Op basis hiervan wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Een uitzondering betreft het deelgebied met het groen op het Prinetusplanoen. Indien bomen gerooid worden en hier graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, wordt aanbevolen om hier wel een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven en/of proefputten voorafgaand aan het rooien van de bomen te verrichten. Aangezien de bomen in het stedenbouwkundig ontwerp zoveel mogelijk zijn behouden is dit in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op basis van de conclusies van het onderzoek besloten om het plangebied betreffende archeologie vrij te geven en de verwachtingswaarde bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan en archeologiebeleidskaart bij te stellen naar categorie 7 (zonder verwachting), met uitzondering van het gebied rond de bomengroep op het Prinetusplantsoen, die behoudt een middelhoge archeologische verwachting. Dit is weergegeven op de bijlage 'Verbeelding Dubbelbestemming Archeologie'.

Sinds het uitvoeren van het onderzoek hebben geen activiteiten meer plaatsgevonden op de locatie en zijn geen veranderingen meer in de bodem aangebracht, zodat het onderzoek nog steeds volstaat.

#### Conclusie

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

## 4.5 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste

aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. Het gemeentelijk beleid en dat van Waterschap Aa en Maas op dit punt zijn opgenomen in bijlage 4.

### **Situatie projectlocatie**

Op basis van de Keur van de Brabantse waterschappen, is de wateropgave als volgt:

- Het totale verhard oppervlak bedraagt circa 8.370 m<sup>2</sup> (terreinverharding, terras en dakvlakken). Voorheen was 4.100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig zodat de toename 4.270 m<sup>2</sup> is.
- Voor een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup> is de volgende rekenregel van toepassing:

*benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)*

- De gevoeligheidsfactor is 1 conform de Keurkaart
- Hieruit volgt dat de benodigde compensatie 256 m<sup>3</sup> is.

De gebruikelijke voorkeursvolgorde (hergebruik – infiltreren – retenderen – afvoeren) is gevolgd. 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 dit onderzoek 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, in combinatie met een aantal andere plannen in Gemert-Noord zoals de locatie Hove Vogelsanck en ontwikkelingen aan de Sportlaan en Predikant Swildensstraat. Er is een plan uitgewerkt voor afvoer richting de Molenbroeksloop (zie bijlage 5).

In de Pastoor Attendorenstraat is een hemelwaterriool aanwezig. Het hemelwaterriool wordt leeggepompt door een gemaaltje ter hoogte van de Vondellaan en de persleiding loost op oppervlaktewater bij de Molenbroeksloop. Bij de recente herinrichting van de Predikant Swildensstraat is een hemelwaterriool aangelegd, dat is gekoppeld aan het systeem van de Pastoor Attendorenstraat. Daarop zijn de ontwikkelingen aan de Sportlaan, Predikant Swildensstraat en Vicaris v.d. Asdonckstraat gekoppeld.

Omdat alleen een tracé in de Pastoor Attendorenstraat uiteindelijk niet toereikend is voor de totale wateropgave zal het water ook deels door de Pastoor Gautiusstraat geleid worden. De afvoercapaciteit van het (bestaande) HWA riool in de Pastoor Attendorenstraat is maatgevend. De afvoercapaciteit van de omgeving Pastoor Gautiusstraat kan bij de aanstaande vervanging van het riool verbeterd worden.

In totaal is voor de vier geplande ontwikkelingen in Gemert-Noord 1.219 m<sup>3</sup> berging noodzakelijk, is berekend in het rioleringsplan. Dit kan niet geheel in het HWA riool in Gemert-Noord worden gerealiseerd. Naast de berging in het HWA riool (713 m<sup>3</sup>) moet nog circa 506 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> berging zodat toekomstige ontwikkelingen ook nog mogelijk zijn zonder direct compensatie aan te leggen.

### *Conclusie*

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

## 4.6 Natuurwaarden

Op 1 mei 2017 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd (zie bijlage 7). De conclusie is de volgende.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten.

Tevens is de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten uitgesloten. In de hagen rondom het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig. De voorgenomen plannen zullen geen effect hebben op de vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen.

Negatieve effecten op foerageergebied van vogels zijn redelijkerwijs uit te sluiten; in de directe omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Doordat in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar blijft, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen of holtebomen aanwezig die kunnen dienen als vleermuisverblijfplaats.

Mogelijk functioneert het plangebied als (onderdeel van het) leefgebied van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van §3.3 wn egel, konijn en algemene muizensoorten; voor deze soorten van §3.3 wn geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen. Gezien de kenmerken van het plangebied en de ligging binnen de bebouwde kom kan het voorkomen van zeldzame en kritische soorten grondgebonden zoogdieren van §3.2 wn en §3.3 wn worden uitgesloten.

Mogelijk komt in het plangebied een enkel individu voor van de algemene amfibiesoort gewone pad of bruine kikker (§3.3 wn). Voor de gewone pad en bruine kikker geldt in Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen. Gezien de kenmerken van het plangebied en de ligging binnen de bebouwde kom kan het voorkomen van zeldzame en kritische soorten amfibieën van §3.2 wn en §3.3 wn worden uitgesloten.

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

### *Conclusie*

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

## 4.7 Verkeer en Parkeren

### *Verkeer*

De appartementen worden voor autoverkeer ontsloten vanaf de Pastoor Attendorenstraat, de woningen aan de noordzijde van het plangebied via de Pastoor Gautiusstraat. Het betreft erftoegangswegen. Het CROW heeft richtlijnen opgesteld voor de maximale intensiteit: voor erftoegangswegen is de maximale intensiteit 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Binnen deze intensiteit kan een doorstromende en verkeersveilige leefomgeving worden bereikt. Op beide wegen is in de huidige situatie een intensiteit gemeten van ca. 1.000 voertuigen per etmaal. Op basis van de kencijfers van het CROW voor verkeersgeneratie zijn als gevolg van de nieuwe woningen respectievelijk 4,5 (voor de appartementen) en 6,0 (sociale huurwoningen) verkeersbewegingen te verwachten. Dat zijn er 236 in totaal per dag. De totale intensiteit blijft daarmee ruim onder 4.000 voertuigen. Daarmee kan worden gesteld dat door toevoeging van de woningen een doorstromende en verkeersveilige leefomgeving blijft bestaan.

In zekere zin wordt de situatie wat betreft verkeersveiligheid verbeterd doordat de school is verplaatst. In een schoolomgeving is vaker sprake van onverwachte situaties, zoals overstekende kinderen en opstopping door ouders die hun kinderen komen brengen of halen. Het nieuwe plan kent een duidelijke structuur, waarbij een aantal inritten leiden naar parkeercoffers voor het parkeren van de auto's.



Afbeelding 4.6 Pastoor Attendorenstraat

#### *Parkeren*

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen initiatiefnemer Goed Wonen en de gemeente zijn afspraken gemaakt over de te hanteren parkeernorm. Deze is 1,7 parkeerplaats per woning. Bij maximaal 45 woningen moeten dus  $76,5=77$  parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze norm is middels een aanduiding op de verbeelding en in de planregels vastgelegd.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels, zoals in dit geval, moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied".

Hierbij moet in ogenschouw genomen worden dat conform het parkeerbeleid saldering van parkeerplaatsen mogelijk is, omdat de in het verleden aanwezige functies (de school) al een verdisconteerde parkeerbehoefte kenden. Omwille van het voorkomen van parkeerproblemen in de praktijk wordt de situatie benaderd alsof deze geheel nieuw is.

In het plangebied worden diverse parkeercoffers gerealiseerd, waar voor bewoners en bezoekers van alle woningen kunnen parkeren (zie bijlage 9 voor de situering).

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Parkeerkoffer Prinetusplantsoen        | 14 |
| Langsparkeren Prinetusplantsoen        | 9  |
| Parkeerkoffers bij appartementengebouw | 36 |
| Parkeerkoffer Pastoor Gautiusstraat    | 22 |
| Haaks parkeren Pastoor Gautiusstraat   | 18 |
|                                        |    |
| Totaal                                 | 99 |

Afbeelding 4.7 Parkeernormen uit Nota Parkeernormen

Er zijn op dit moment 17 parkeerplaatsen in het plangebied, die worden vervangen door de nieuwe parkeerplaatsen en dus verdisconteerd moeten worden. Aan de Pastoor Attendorenstraat verdwijnen als gevolg van de aan te leggen inrit naar de parkeerkoffer (maximaal) 3 parkeerplaatsen. Bij een aftrek van 20 parkeerplaatsen resteren 79 nieuwe plaatsen. Daarmee voldoet het plan aan de norm, zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst.

Overigens is met het vaststellen van de Nota Parkeernormen 2017 de algemene parkeernorm naar beneden bijgesteld. Daarmee kan dus ook gesteld worden dat het aantal parkeerplaatsen ruim voldoet aan het geldend gemeentelijk parkeerbeleid.

#### Conclusie

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

#### 4.8 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m<sup>3</sup>. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m<sup>3</sup>.



Afbeelding 4.8 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht. Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied er risicobronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

### *Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied*

Zoals weergegeven op de risicokaart (zie afbeelding 4.8) bevindt zich op ca. 275 meter van het plangebied een tankstation met LPG. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het vulpunt en van 15 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Het groepsrisico dient voor LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van de inrichting. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen. Het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.



*Afbeelding 4.9 Uitsnede risicokaart*

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

#### *Conclusie*

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

### **4.10 Groen en openbare ruimte**

In oktober 2015 is door Mauritz BV een inventarisatie gemaakt van het bomenbestand in het plangebied (bijlage 8). Alle bomen zijn per stuk beoordeeld op conditie en ook de stamomtrek is gemeten. De algemene conclusie was dat het bomenbestand divers is in soorten en in kwaliteit. De aanbevelingen zijn meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, hetgeen ertoe heeft geleid dat zoveel mogelijk bestaande grote bomen worden gehandhaafd. Vooral de beeldbepalende bomen in het huidige Prinetusplantsoen en de platanen op de voormalige speelplaats hebben een prominente plek in het ontwerp gekregen. Overigens moet onderzoek naar het wortelpakket nog uitwijzen in hoeverre alle bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd.



*Afbeelding 4.10 Platanen op de voormalige speelplaats.*

Op basis van de groeninventarisatie, het woningbouwprogramma en de meegenomen wensen van de bewoners is een inrichtingsplan gemaakt voor de openbare ruimte, dat in bijlage 9 is opgenomen. Dit groenplan is getoetst aan de groennorm van de gemeente, die stelt dat 75 m<sup>2</sup> openbaar groen per nieuwe woning opgenomen moet worden in het plangebied. In totaal wordt in het plangebied 3.467 m<sup>2</sup> groen gerealiseerd. Dit betekent dat voor 45 woningen er minimaal 77 m<sup>2</sup> groen per woning gerealiseerd wordt.

De gemeente Gemert-Bakel is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook hierbij wordt de bewoners en omwonenden de mogelijkheid geboden input te leveren. Daarbij is aandacht voor de inrichting van de parkeerhoven, de belevingswaarde van de plantsoenen en het spelen.

#### *Bluswater en bereikbaarheid*

Op 29 mei 2017 heeft de Brandweer Brabant-Zuidoost advies uitgebracht over het plan inzake het

bluswater en de bereikbaarheid. De bluswaterbehoefte voor deze bestemming is 60 m<sup>3</sup>/uur welke beschikbaar moet zijn 15 minuten nadat het eerste brandweervoertuig ter plaatse is. In de uitwerking van het inrichtingsplan houdt de gemeente rekening met de beleidsregels voor onder andere de rijbaanbreedte en bereikbaarheid van de bluswatervoorziening.

## **5. JURIDISCHE ASPECTEN**

---

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

- De bestemming Wonen regelt waar de woningen gerealiseerd mogen worden;
- De bestemming Verkeer regelt de situering van de verkeersruimte en de parkeerplaatsen;
- De bestemming Groen regelt waar het openbaar groen zijn plek krijgt in het plangebied.

## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

---

### *Exploitatie-overeenkomst*

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.

### *Planschade*

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente Gemert-Bakel de risico's en financiële lasten voortkomend uit eventuele planschadevorderingen van derden zal dragen. De gemeente heeft het recht van planologische medewerking af te zien als uit een planschaderisico-analyse is gebleken dat onaanvaardbaar hoge planschaderisico's zullen ontstaan. Indien hiervan sprake is zal initiatiefnemer tijdig op de hoogte worden gesteld. Dat is tot op heden niet aan de orde geweest.

### *Overleg omgeving*

Het plan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, met een sturende rol voor de aanwonenden van het plangebied en overige betrokkenen. In diverse bijeenkomsten hebben zij gewerkt aan een advies over de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw in de vorm van een stedenbouwkundig schetsplan met suggesties voor beoogde sfeer en identiteit. Dit proces is begeleid door Plannendokter Stedenbouw en Landschap. Een verslag met foto's van de bijeenkomsten is opgenomen in bijlage 10.



#### *Wettelijk vooroverleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg. In haar reactie van 22 juni 2017 geeft de provincie aan geen aanleiding te zien opmerkingen op het plan te plaatsen. De brief is opgenomen in de bijlagen.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas. Op 13 juni 2017 is de reactie ontvangen dat de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het plan “Hemelwaterriolering Gemert Noord” en dat de wateraspecten goed zijn verwerkt in het bestemmingsplan.



Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

