

# Ruimtelijke onderbouwing

## Bestemmingsplan

### **"Gemert-Bakel Herstructureringslocaties Goed Wonen, locatie Julianastraat 9-13 Gemert"**



*Vastgesteld – Januari 2022*

## INHOUDSOPGAVE

---

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                      | 3         |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING.....</b>          | <b>3</b>  |
| 2.1 Locatie .....                        | 3         |
| 2.2 Gebiedsbeschrijving.....             | 5         |
| 2.3 Planbeschrijving.....                | 6         |
| 2.4 Geldend bestemmingsplan .....        | 9         |
| <b>3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....</b>    | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid.....                     | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid.....              | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....            | 13        |
| <b>4. UITVOERINGSASPECTEN .....</b>      | <b>16</b> |
| 4.1 M.e.r.-beoordeling.....              | 16        |
| 4.2 Bodem en Grondwater .....            | 16        |
| 4.3 Geluid .....                         | 17        |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                 | 17        |
| 4.5 Cultuurhistorie en Archeologie ..... | 19        |
| 4.6 Water.....                           | 20        |
| 4.7 Natuurwaarden .....                  | 22        |
| 4.8 Verkeer en Parkeren .....            | 23        |
| 4.9 Geur.....                            | 24        |
| 4.10 Externe Veiligheid.....             | 24        |
| 4.11 Bedrijven en Milieuzonering .....   | 25        |
| 4.12 Gezondheid.....                     | 25        |
| <b>5. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>      | <b>27</b> |
| <b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>27</b> |
| <b>7. CONCLUSIE .....</b>                | <b>27</b> |

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

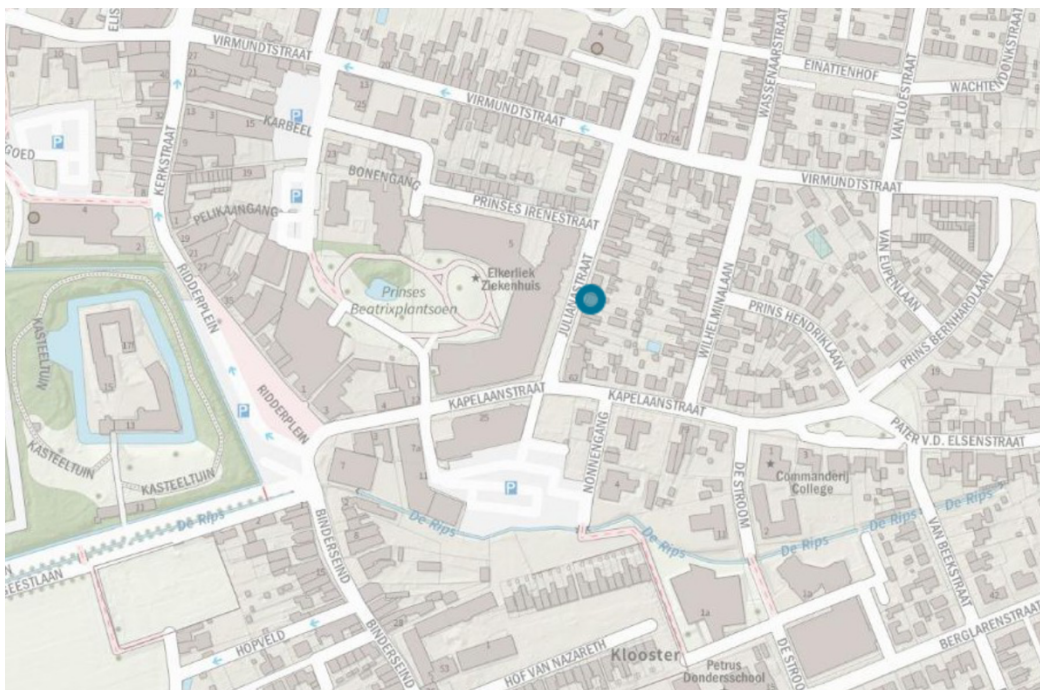
Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed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

Dit wordt onder andere verkregen door herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Goed Wonen heeft het initiatief genomen om drie woningen aan de Julianastraat in Gemert te vervangen door 7 nieuwe wooneenheden, die beter aansluiten bij de woningvraag, de demografische ontwikkelingen en de duurzaamheidsprincipes.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Julianastraat, tegenover zorgcentrum Ruijschenbergh, aan de rand van het centrum van Gemert.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 3020 en heeft een oppervlakte van 1.206 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 2. Projectgebied (bron: kadastralekaart.com)

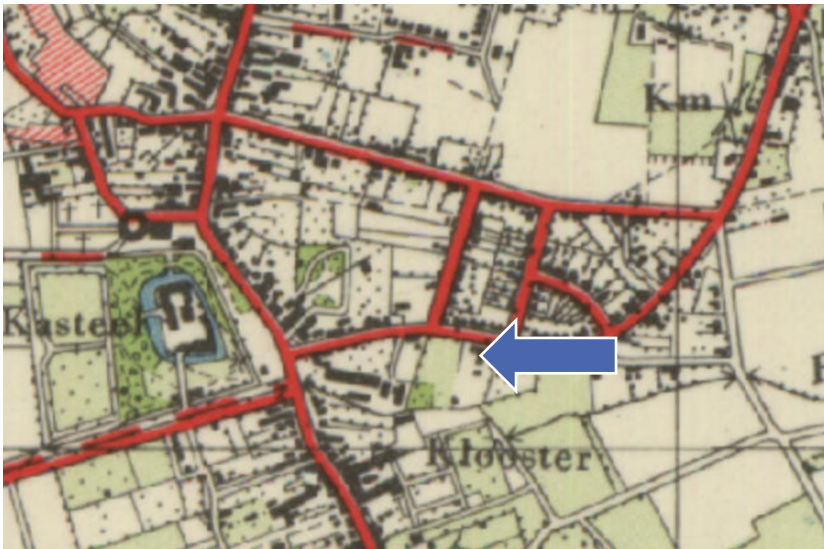


Afbeelding 3. Foto planlocatie

## 2.2 Gebiedsbeschrijving

### **Historische structuur**

Tot aan het begin van de jaren '50 concentreerde de bebouwing van de kern Gemert zich aan de doorgaande weg, de huidige centrumstraten Binderseind-Ridderplein-Kerkstraat. Aanloopstraten als de Virmundtstraat en Kapelaanstraat zorgden voor de verbinding met het achterland. De Julianastraat is een van de eerste straten daartussen waarlangs het dorp is uitgebreid. In de jaren '40 van de vorige eeuw zijn de woningen hier gebouwd. Als gevolg van de toenmalige stedenbouwkundige principes en woonbehoefte zijn woningen met diepe achtertuinten ontstaan. De structuur van die jaren is ook nu nog herkenbaar aanwezig. Aan de overzijde is in de jaren '70 bejaardencentrum Rijschenbergh gebouwd, wat circa vijftien jaar geleden bijna volledig is vernieuwd, inclusief uitbreiding van het daar weer achter gelegen Beatrixplantsoen (tussen het zorgcentrum en het gemeentehuis).



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1955) (bron: topotijdreis.nl)

### **Stedenbouwkundige en functionele structuur**

De Julianastraat is een aanloopstraat in de periferie van het centrum en onderdeel van de parkeerroute van het Gemertse centrum. De rooilijn van de bebouwing is aan de zijde van de planontwikkeling gelegen direct aan de openbare ruimte; er is beperkte ruimte tussen de bouwblokken en de panden hebben geen voortuin. De woonfunctie overheerst, aan de zijde van de Kapelaanstraat zijn een rijwielhandel en de ingang van het zorgcentrum met de diverse zorgfuncties gelegen. Op de hoek met de Virmundtstraat is een kleinschalig appartementencomplex gelegen. De bebouwingshoogte varieert van een- of tweelaags met kap aan de oostzijde van de straat tot vier bouwlagen aan de westzijde. Aan beide zijden van de straat kan bijna over de volledige lengte geparkeerd worden. Het groen wordt gevormd door hagen rond de parkeerplaatsen en aan de voorzijde van het zorgcentrum staan een aantal bomen.



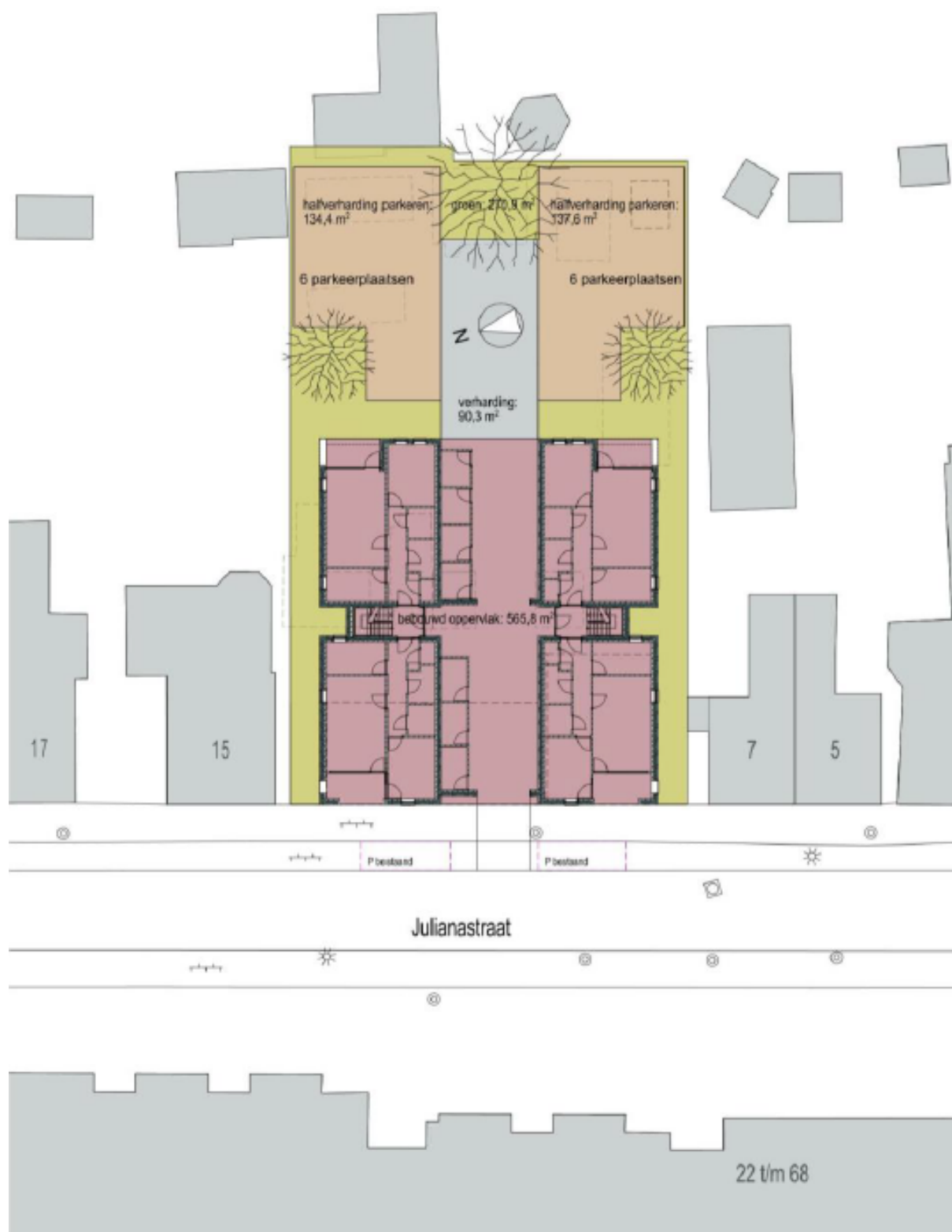
*Abbeelding 5. Het straatbeeld van de Julianastraat (bron: Google Streetview)*

Goed Wonen kiest bewust voor sloop en nieuwbouw van woningen op deze plek omdat de bestaande woningen woon- en bouwtechnisch sterk verouderd zijn. Renovatie is geen optie. Herontwikkeling op deze plek biedt mogelijkheden voor het toevoegen van een aantal duurzame woningen aan de woningvoorraad in het dorp en in de gemeente.

## **2.3 Planbeschrijving**

Op de plek van het blok van 3 woningen komt een nieuw gebouw waarin 7 wooneenheden worden gerealiseerd. Het gebouw blijft in dezelfde rooilijn als de huidige woningen, dus direct aan de straat. De appartementen worden in twee bouwlagen gerealiseerd, met de tweede bouwlaag onder een mansarde kap (zorgvuldig opgebouwd vanuit een lagere goothoogte tot een bouwhoogte van maximaal 9 meter) zodat het aansluit op het straatbeeld van de Julianastraat. De afstand van het hoofdgebouw tot de naburige bouwblokken is een halve meter minder ten opzichte van de huidige situatie, maar aangezien de bouw mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan bebouwing op de erf grens mogelijk maken is dit te verantwoorden. Bebouwing op korte afstand van elkaar past in het gesloten straatbeeld van de Julianastraat. Aan de voorzijde zijn twee appartementen gelegen, op de verdieping drie. Verbijzondering is de onderdoorgang om het achterterrein te bereiken, dat wordt ingericht met groen en parkeren. Vanuit de onderdoorgang wordt het pand ook ontsloten. Op de begane grond aan de achterzijde komen ook nog twee appartementen. In verband met de privacy ten opzichte van de burens komt op dit bouwdeel geen verdieping. Dit wordt ook in de planregels uitgesloten. In totaal komt het aantal woningen daarmee op 7: vijf aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.

Op deze manier wordt invulling gegeven aan de behoefte binnen Gemert naar betaalbare huurwoningen voor een- en tweepersoons huishoudens nabij het centrum en worden de huidige diepe tuinen binnen de stedenbouwkundige structuur optimaal opnieuw benut.



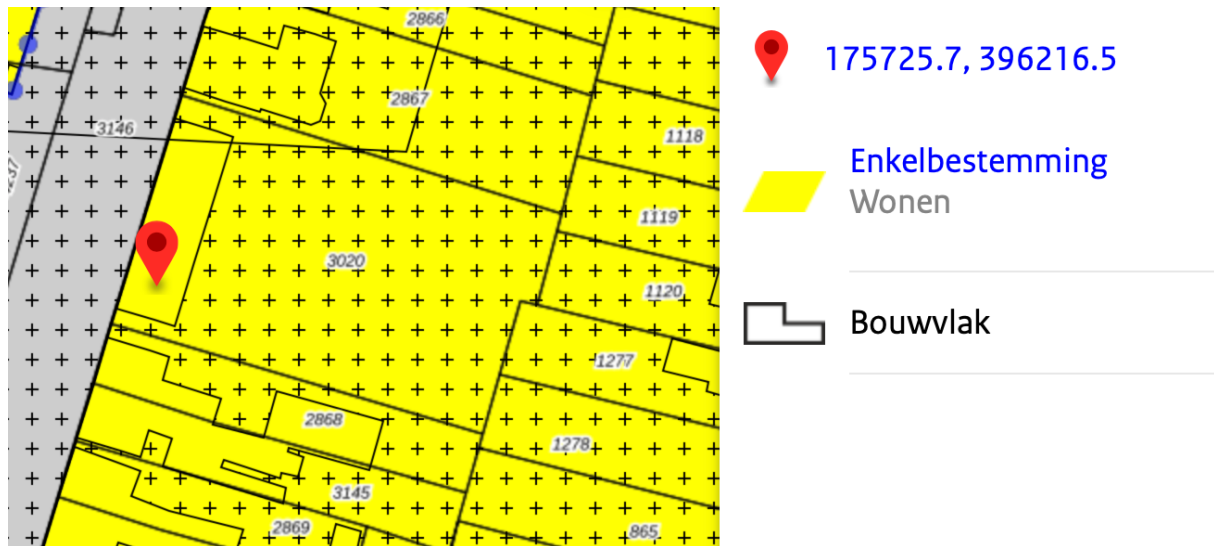
Afbeelding 6. Stedenbouwkundige planschets



Afbeelding 7. 3D-impressie van de nieuwe bebouwing

## 2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is "Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011" en de enkelbestemming is Wonen. Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' aanwezig op het perceel.



Afbeelding 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen van nieuwe woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

### **3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID**

---

#### **3.1 Rijksbeleid**

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

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 rijksvaarwegen. 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. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

##### **3.1.2. Radarverstoringsgebied**

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

##### **3.1.3. 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).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie worden zeven nieuwe woningen gerealiseerd, nadat de 3 bestaande woningen zijn gesloopt, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Brabant**

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

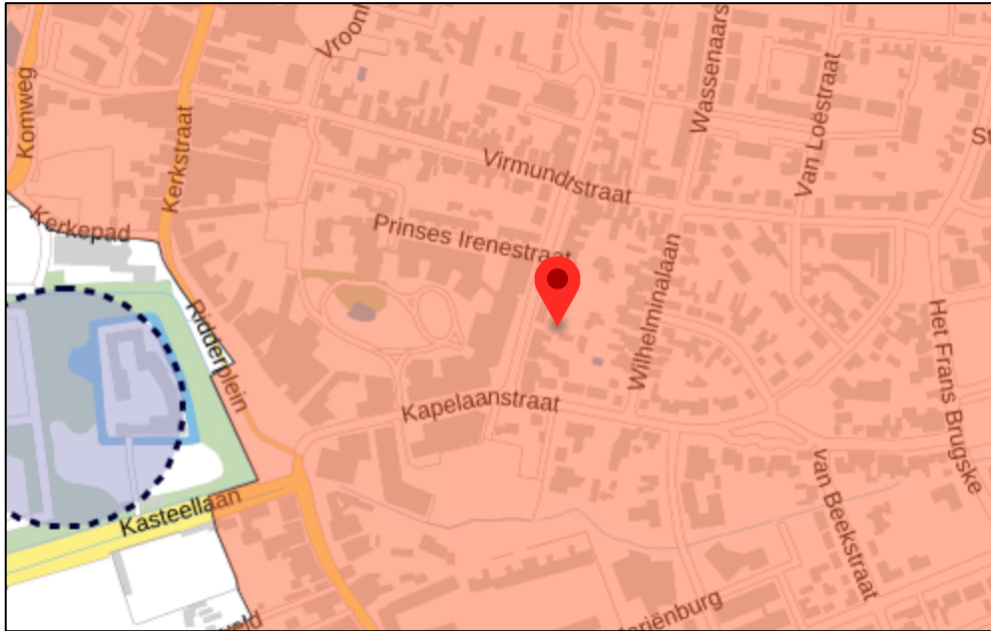
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan de nadruk te leggen op het bevorderen van duurzame initiatieven, in plaats van de nadruk op het tegenhouden van niet-duurzame initiatieven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen, waardoor er vooral interessante kansen liggen voor herbestemmings- en transformatieopgaven binnen het bestaand stedelijk gebied om te voldoen aan bijvoorbeeld de forse woningbouwopgave. Onderhavig plan voldoet aan deze doelstellingen.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening**

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 15 april 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied' (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 9. Verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeenten hebben binnen bestaande stedelijk gebied een hoge mate van beleidsvrijheid voor het faciliteren van stedelijke ontwikkeling. De verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is gelegen binnen Stedelijk gebied. Daarbij dient invulling gegeven te worden aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit.

### **Ruimtelijke kwaliteitsverbetering**

Het project voegt kwaliteit toe aan de woonomgeving. Drie verouderde woningen met diepe achtertuinen worden vervangen. Er wordt voorzien in beleefbaar groen en nieuwe parkeerplekken. Door vervanging van de verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee het plan een toonbeeld is van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening is nog niet in werking getreden, dat gebeurt tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2023).

Aanleiding voor de Omgevingsverordening is gelegen in de komst van de Omgevingswet, waardoor ook de provincie haar regelsysteem moet aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Het ontwerp van de Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. Voor de planlocatie bevat de omgevingsverordening geen nieuwe regels die tot een andere afweging leiden ten aanzien van het initiatief.

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024**

In juli 2020 is de Woonvisie 2020-2024 voor Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld dat de gemeente samen met de partners in het wonen tijdig moet inspelen op de woningbehoefte die op Gemert-Bakel afkomt. Omdat de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt, is er een noodzaak om woningen aan de voorraad toe te voegen. Er zijn woningen nodig voor alle doelgroepen en er wordt ingezet op een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale woningvoorraad van voldoende omvang en van de juiste kwaliteit. Onderhavig plan speelt hierop in door vervanging van verouderde sociale huurwoningen en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen die voldoen aan de voorwaarden van eigentijds wooncomfort.

De Woonvisie 2020-2024 vermeldt dat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt hoe de gemeenten de regionale verdeling van woningen afstemmen. Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bijbouwen. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht". In de regio is afgesproken dat er voor inbreidingsplannen binnen de 100% harde plancapaciteit geen belemmeringen worden opgeworpen. Daaraan voldoet dit plan.

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Gemert-Bakel haar Woonvisie op. De tweede stap is dat de corporatie op basis van haar inzicht en bedrijfsvoering een voorstel doet van hun (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Bij het bod zit tevens een financiële paragraaf waarin duidelijk wordt wat de investeringsruimte van de corporatie is.

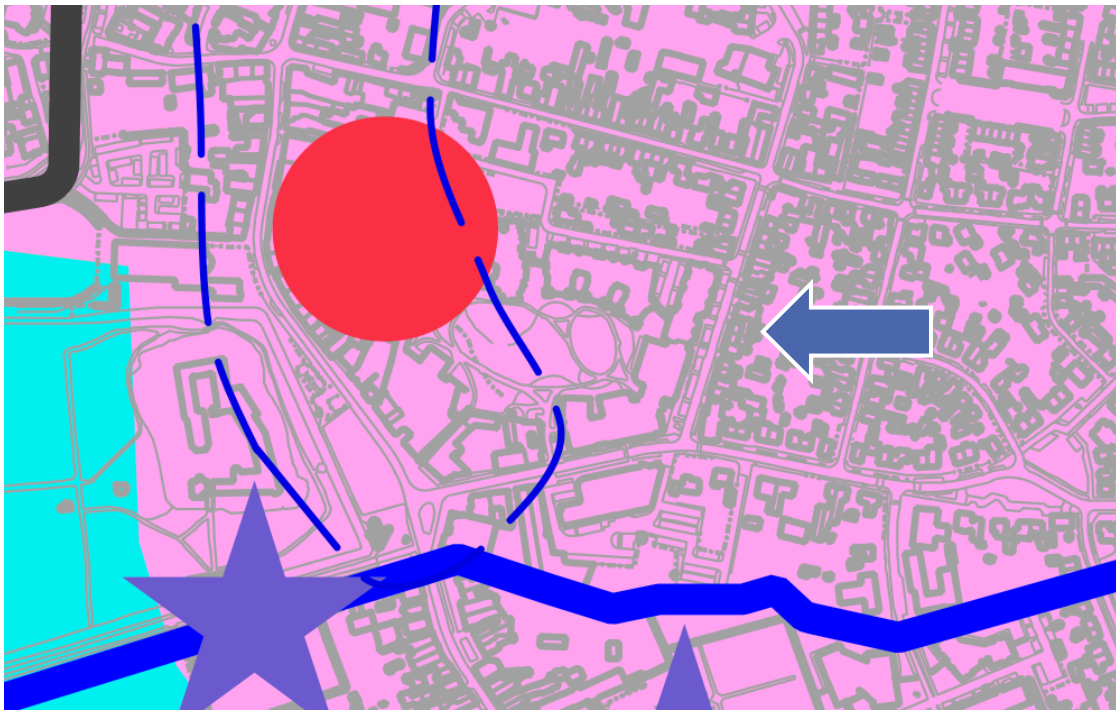
Het bod gaat gepaard met een uitnodiging richting gemeente en de huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. In 2019 hebben Goed Wonen, Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel en gemeente meerjaren prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2020-2025. Deze meerjaren prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en er is een actielijst die jaarlijks geactualiseerd wordt. De prestatieafspraken worden dus gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij de herijking worden telkens de acties in de eerstkomende een tot twee jaar nader geconcretiseerd, de voorgenomen acties in de daarop volgende jaren worden meer in globale zin benoemd. Onderhavig plan past in de prestatieafspraken.

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woningen.

### 3.3.2. Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen 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.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied)

### 3.3.2. Groenbeleid

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend

'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid 75 m<sup>2</sup> volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden. Dit kan ook opgaand groen zijn. Het aantal nieuwe woningen is 4, zodat in totaal 300 m<sup>2</sup> aan beleefbaar groen moet worden gerealiseerd. Gezien de stedenbouwkundige inpassing in het straatbeeld van de Julianastraat is openbaar beleefbaar groen hier niet te realiseren. Het groen binnenhof is mogelijk semi-openbaar, maar voornamelijk bedoeld voor de bewoners zelf. Er resteert dus een tekort ten opzichte van de groennorm.

Omdat de locatie op een loopafstand van minder 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000m<sup>2</sup> is gelegen (het Prinses Beatrixplantsoen), wordt ten aanzien van het tekort gekozen voor een bijdrage in het Groenfonds. Afspraken hierover worden door de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd in de exploitatie-overeenkomst.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

---

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### ***Drempelwaarden Besluit m.e.r.***

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Deze toets is vormvrij. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

#### ***Gevoelig gebied***

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

### 4.2 Bodem en Grondwater

Door Milon is verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Plaatselijk zijn zintuiglijk in de grond bijmengingen aangetroffen met baksteen, puin, kolengruis en glas. Op basis van het soort en de beperkte hoeveelheid bijmenging en het sporadisch voorkomen zonder een duidelijke kern of bron is de bodem beoordeeld als niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging als gevolg van de bodemvreemde bijmengingen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er is naast enkele licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond een sterk verhoogd gehalte aan zink in de ondergrond aangetoond. Er is sprake van een historische verontreiniging, niet zijnde een geval. De verontreiniging hoeft niet gesaneerd te worden. Er gelden ter plaatse van de ernstige zinkverontreiniging beperkingen, er mag niet in ernstig verontreinigde grond gegraven worden.

Indien grond ontgraven dient te worden moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van sterk verontreinigde grond. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden in de zinkverontreiniging dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag en is voor het grondverzet onderzoek naar PFAS nodig.

Het bestemmingsplan is op dit onderdeel uitvoerbaar.

### **4.3 Geluid**

#### ***Wegverkeerslawaai***

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een 30 km-sstraat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Er zijn ook geen aanwijzingen dat het geluidaspect hier toch een rol speelt.

#### ***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 het vaststellen van het bestemmingsplan.

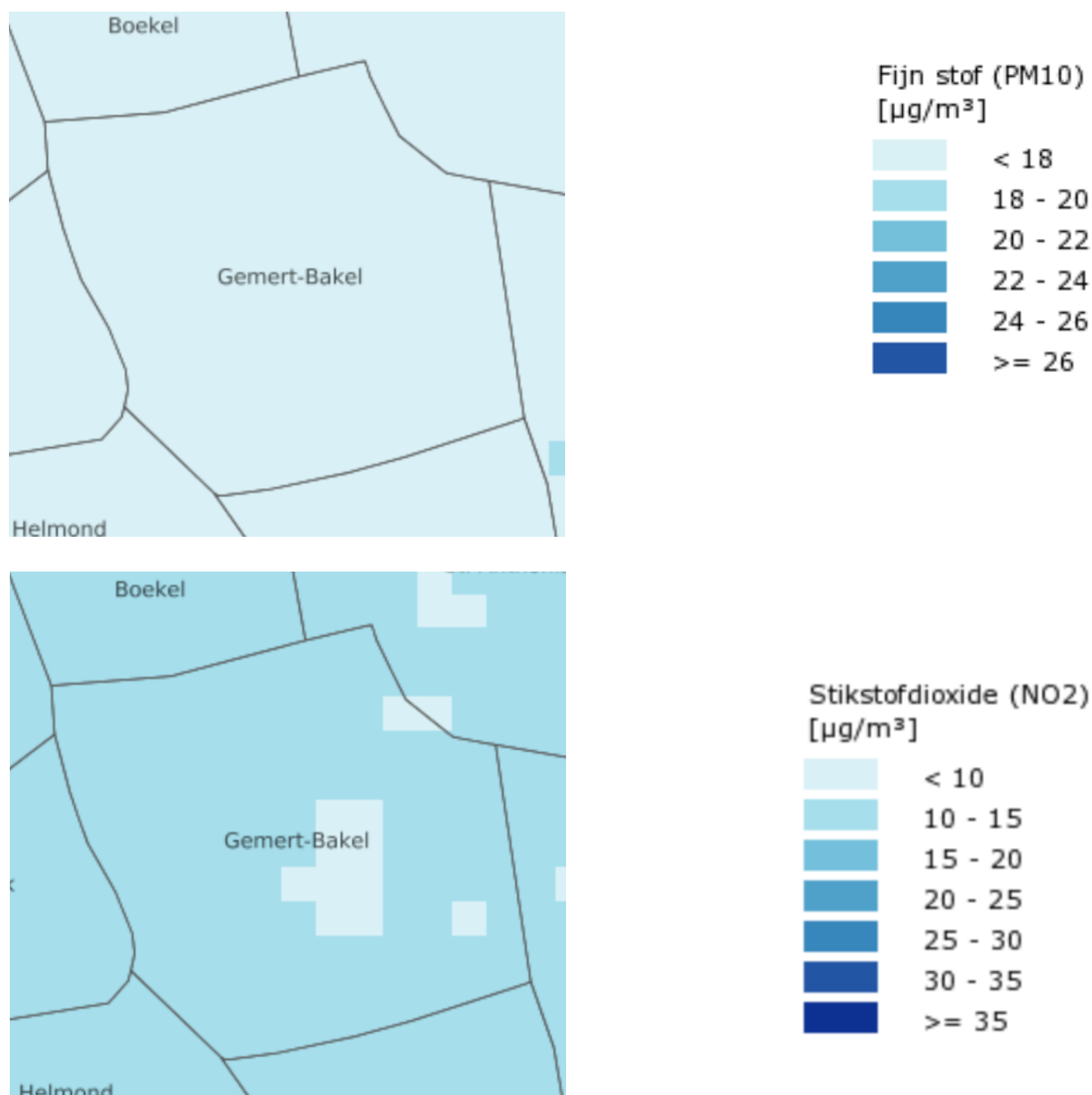
### **4.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (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 Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m<sup>3</sup> en is de concentratie NO<sub>2</sub> binnen de gemeente 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 GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 11. Concentratie PM10 en NO<sub>2</sub> (bron: GCN/GDN)

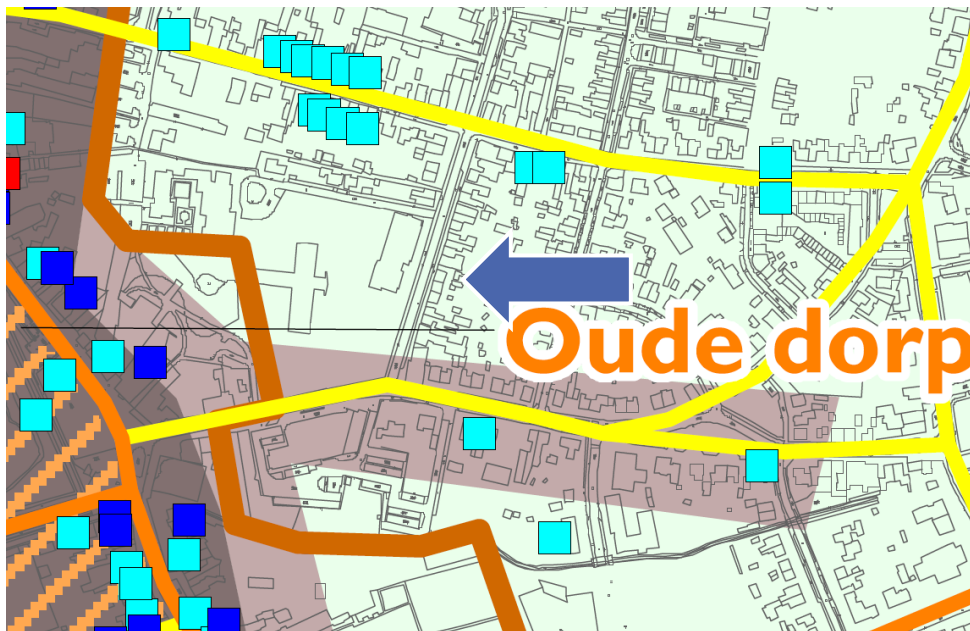
### **Conclusie**

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

## **4.5 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.



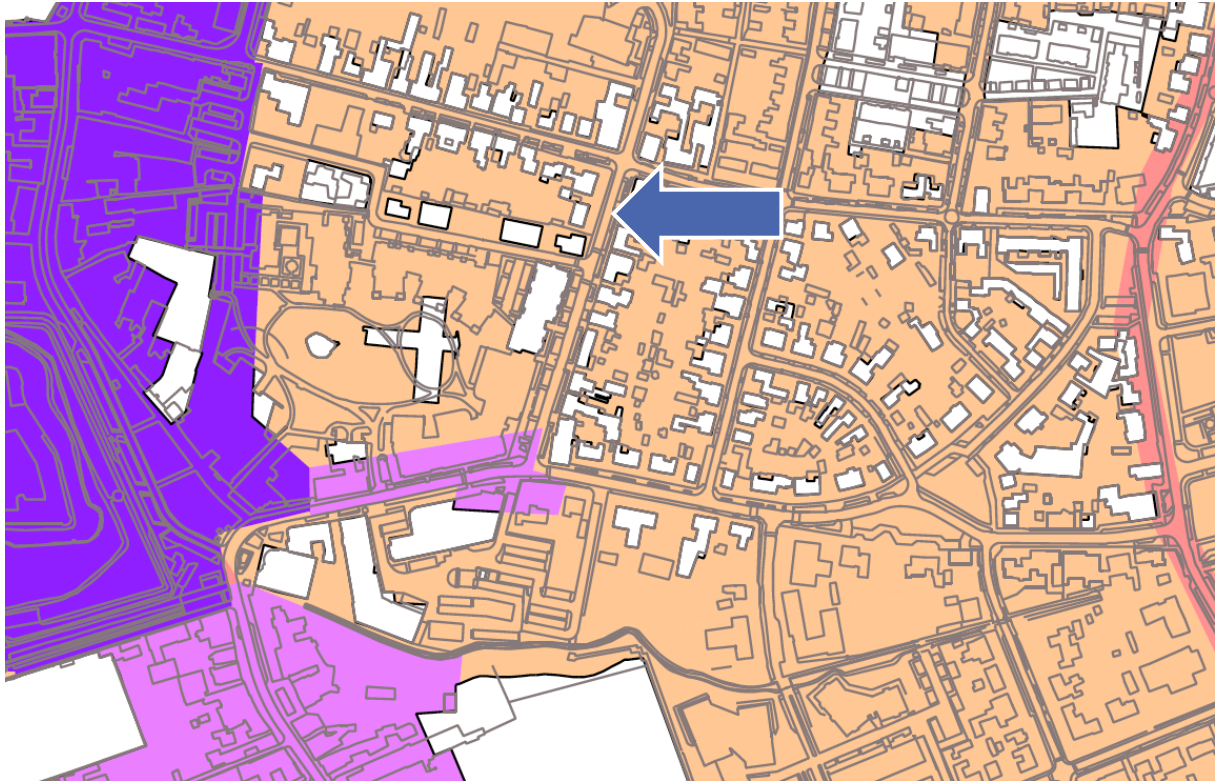
Afbeelding 12. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Virmundtstraat en de Kapelaanstraat worden als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur), omdat het de oudere wegenstructuren van Gemert betreft. De Julianastraat als verbingsstraat daartussen heeft geen specifieke kwalificatie meegekregen. Er is geen cultuurhistorisch belangwekkende bebouwing aanwezig in of om het plangebied. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

### **Archeologie**

Het plangebied is op de Archeologiebeleidskaart van 2016 gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoekspllicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet. Dit betekent dat er vooraf geen rekening

hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente. De archeologische waarde wordt middels een dubbelbestemming geborgd in het bestemmingsplan.



Abbeelding 13. Uitsnede Archeologiebeleidskaart2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

### Conclusie

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

## 4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

### **Berging hemelwater**

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m<sup>2</sup> aan te leggen verhard oppervlak.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en het maximaal bebouwingspercentage is het een reële inschatting dat het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woningen ca. 723,6 m<sup>2</sup> zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van ca. 43,4 m<sup>3</sup>. Dit zal opgevangen worden in kratten onder de verharding van de parkeerplaatsen. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet  $43,4 \text{ m}^3 : 0,5 = 86,8 \text{ m}^2$  van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. De exacte oppervlakten worden nader bepaald in de uitwerking en zijn mede afhankelijk van de technische oplossing die wordt gekozen. Uit gegevens van eerder uitgevoerde ruimtelijke plannen in de omgeving blijkt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand te liggen op meer dan -1,30m onder maaiveld.

Het verkennend bodemonderzoek toont aan dat de infiltratiewaarde van de ondergrond 3,99 is, dat betekent dat de doorlatendheid als goed wordt beoordeeld.

### **Afvalwater**

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

## 4.7 Natuurwaarden

### **Soortenbescherming**

In januari 2022 is door Florauna Natuuradvies een quick scan uitgevoerd om inzichtelijk te maken of beschermde soorten dieren en planten aanwezig zijn op de locatie. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken voor de amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en de flora. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Daarom moet onderzocht worden of ze er daadwerkelijk voorkomen. Vervolgens kunnen op basis van zulk nader onderzoek de eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden bepaald, en kan zo nodig een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming worden aangevraagd.

### **Gebiedsbescherming**

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op ruim 12 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 560 meter ten zuidwesten van de planlocatie. Deze beschermde gebieden zijn op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten van het plan kunnen worden uitgesloten voor wat betreft verstoring door licht, geluid en trillingen. Daarnaast zijn geen effecten te verwachten voor wat betreft vernatting en verdroging.

Middels het rekenmodel AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden bepaald voor vier herstructureringslocaties van Goed Wonen (Julianastraat, Boskant, Pastoor van de Eindestraat, Kortestraat). Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat er geen depositie wordt berekend en de stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase dus ook niet boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Van effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

## **4.8 Verkeer en Parkeren**

### **Verkeer**

De nieuwe bewoners worden geacht hun auto te parkeren in het binnenhof aan de achterzijde. Dit hofje wordt ontsloten via de Julianastraat, middels een onderdoorgang (met een breedte van 300-485 cm). Daarvoor dient een parkeerplaats aan de straat te verdwijnen, die wordt gecompenseerd op het binnenhof. Verkeerskundig is er geen sprake van een onveilige situatie, temeer daar op de straten een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Het verkeer op de Julianastraat heeft voorrang op de auto's die vanuit het binnenhofje komen. De Julianastraat kan de groei van het verkeer als gevolg van de toename van het aantal wooneenheden goed verwerken.

### **Parkeren**

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

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

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

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

De norm voor nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de bebouwde kom van Gemert volgens de Nota Parkeernormen 2017 is 1,6 pp per woning. Voor het totale plan van 7 woningen geldt dan een parkeerbehoefte van 11,2 parkeerplaatsen (afgerond 11). Binnen het plangebied is op eigen terrein plaats ingeruimd voor 12 parkeerplaatsen. Eén van die plaatsen betreft de compensatie van de parkeerplaats die aan de straatzijde verloren gaat. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

### **Conclusie**

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/m<sup>3</sup>. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m<sup>3</sup> (goed) of 9-11 ouE/m<sup>3</sup> (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m<sup>3</sup>. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

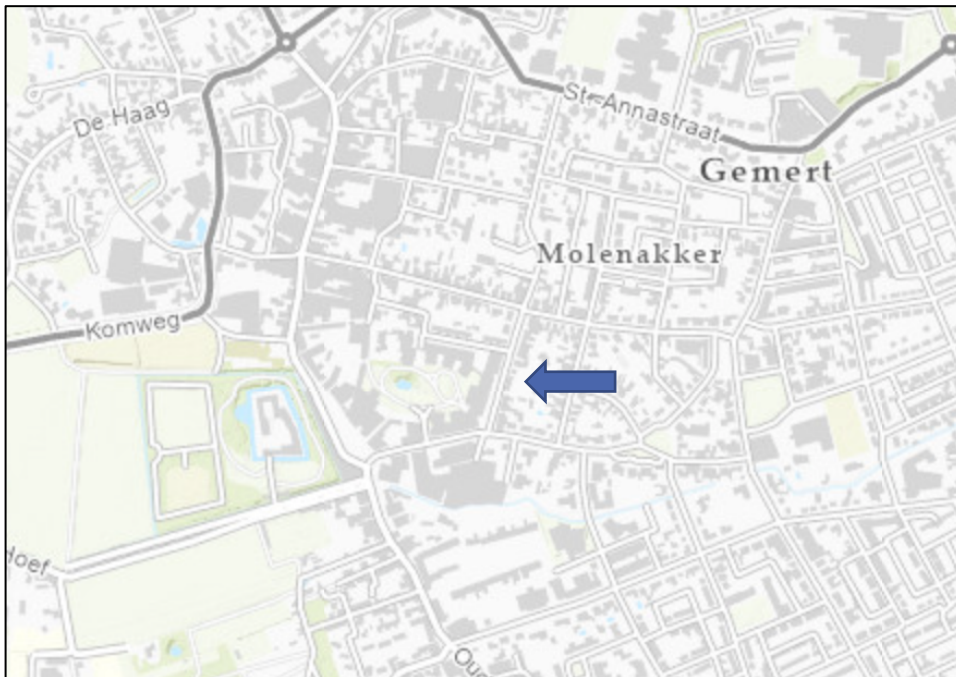


Afbeelding 14. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

## 4.10 Externe Veiligheid

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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

#### 4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen.

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

#### 4.12 Gezondheid

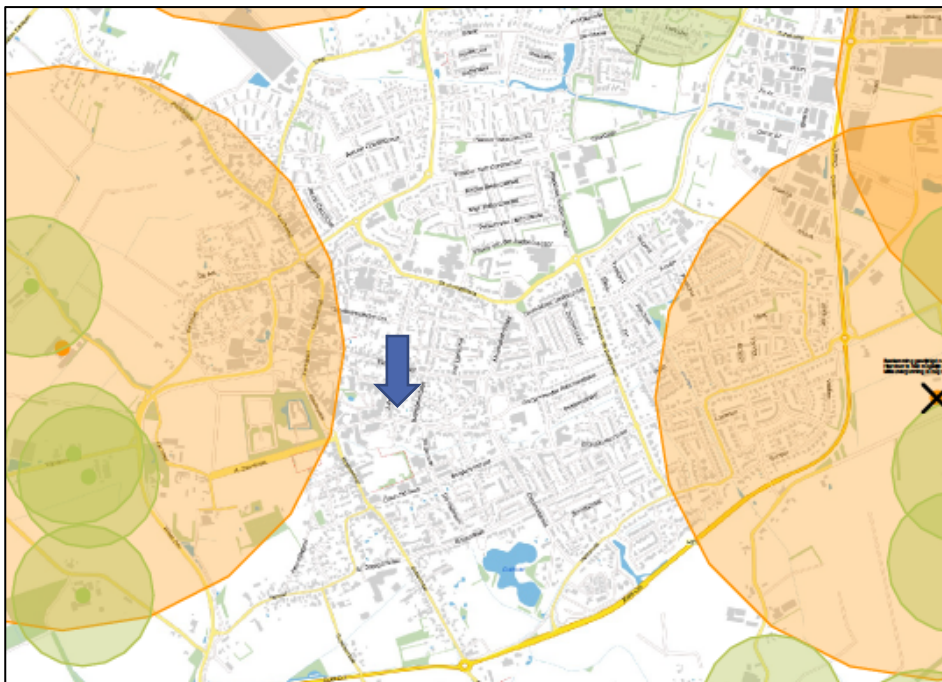
Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen (en boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen, maar die zijn in deze omgeving niet aan de orde).

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m<sup>3</sup>) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid:

Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Voor de gemeente Gemert-Bakel is een kaart opgesteld, waarin afstanden tot de relevante veehouderijen zijn aangegeven.

Het plan omvat een nieuw, milieugevoelig object. Volgens de endotoxinekaart zijn geen varkensbedrijven, pluimvee- of geitenhouderijen in de omgeving gevestigd. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart endotoxinekader. De oranje cirkels verbeelden een afstand van 1 kilometer tot pluimveehouderijen.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

---

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor vier herstructureringslocaties van Goed Wonen in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woningen mogelijk gemaakt, op basis van het geaccordeerde stedenbouwkundig plan. Binnen de doeleindenomschrijving van deze bestemming kunnen ook het groen en de parkeerplaatsen worden aangelegd. Middels een inrichtingsplan dat gekoppeld is aan de regels wordt vastgelegd waar het groen en de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

## 6. UITVOERBAARHEID

---

### ***Exploitatie-overeenkomst***

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

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Op 29 maart 2022 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Men vindt het een mooi en passend ontwerp. Er zijn vragen gesteld over het type erfscheiding richting de achterburen. Hierop is aangegeven dat het uitgangspunt is om een groene erfafscheiding terug te plaatsen. Daarnaast was er enige zorg van aanwonenden of er geen onbevoegden op het achterterrein gaan komen via de onderdoorgang. Aangegeven is dat dit niet verwacht wordt en dat er vooralsnog geen poort geplaatst wordt. Dit is later nog altijd mogelijk, mocht het nodig zijn. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt tijdens of na de bijeenkomst.

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze binnengekomen, die heeft geleid tot een aanpassing in de goot- en bouwhoogte van het achterste gedeelte van de nieuwbouw. De hoogte is verlaagd.

## 7. CONCLUSIE

---

De herontwikkeling van de woningen aan de Julianastraat 9-13 uit 1941, die om meerdere redenen (wet- en regelgeving, duurzaamheid) niet meer aansluiten bij de huisvestingsbehoeften van deze tijd, past in het beleid van woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente om adequate huisvesting te bieden aan diverse doelgroepen in de sociale sector, in dit geval ook nabij het centrum van Gemert.

De omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls met het ontwikkelde plan, onder meer omdat er ruimte is ingenomen voor groen en parkeren. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die realisatie van dit plan op dit moment in de weg staan.

### **Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing**

1. Schetsontwerp / inrichtingstekening
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Milon, 6 april 2022
3. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Florauna Natuuradvies, 27 januari 2022
4. Planpresentatie Archifoor

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Projectaandrijving