

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Herstructureringslocaties Goed Wonen, locatie Pastoor van de Eindestraat 14-16, De Mortel"



Vastgesteld – Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.3 Planbeschrijving.....	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	11
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Bodem en Grondwater	18
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	21
4.6 Water.....	22
4.7 Natuurwaarden	24
4.8 Verkeer en Parkeren	25
4.9 Geur.....	26
4.10 Externe Veiligheid.....	27
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	28
4.12 Gezondheid.....	28
5. JURIDISCHE ASPECTEN	29
6. UITVOERBAARHEID	29
7. CONCLUSIE	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

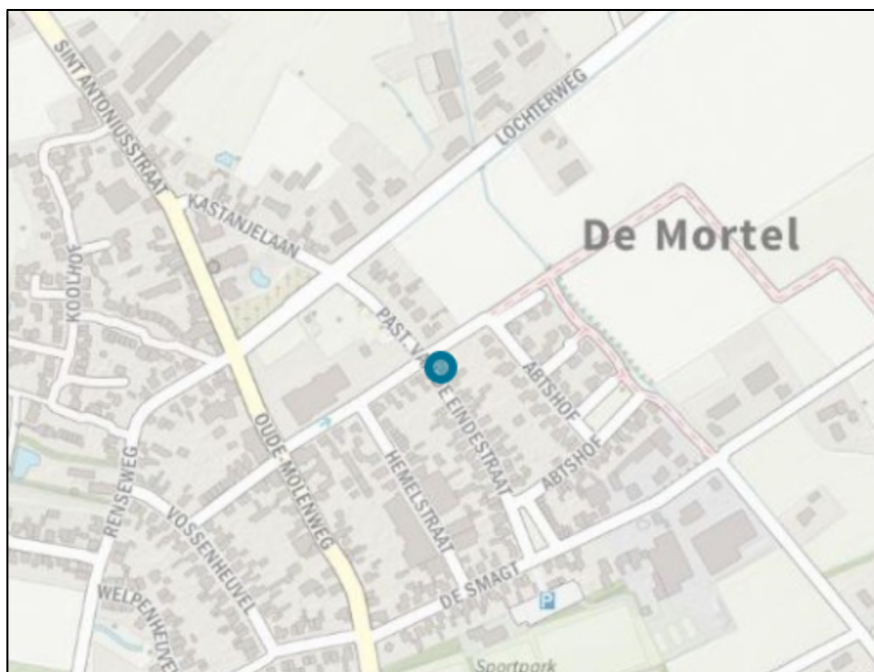
Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed 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 twee woningen aan de Pastoor van de Eindestraat in De Mortel te vervangen door 5 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 Pastoor van de Eindestraat, op de hoek met de Sprenksteeg. De woningen zijn inmiddels al enige tijd onbewoond, de huurders hebben andere huisvesting.



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

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie F., nummer 877 en heeft een oppervlakte van 920 m². In de beschouwing van het projectgebied wordt niet alleen het eigendom van Goed Wonen, maar ook de direct aangrenzende openbare ruimte meegenomen.



Afbeelding 2. Projectgebied (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 3. Foto's planlocatie. De boom op de onderste foto staat op de Groene Kaart

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De Pastoor van de Eindestraat is de straat aan de oostzijde van het dorpslint van De Mortel die als eerste tot ontwikkeling is gebracht met seriematige woningbouw. Aan het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw zijn de woningen hier gebouwd. Als gevolg van de toenmalige stedenbouwkundige principes en woonbehoefte zijn woningen met diepe achtertuinen ontstaan. De structuur van de jaren '60 is ook nu nog herkenbaar aanwezig.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1965) (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 5. Een oude luchtfoto van De Mortel. Met een pijl is de planlocatie aangeduid.

Stedenbouwkundige structuur

De Pastoor van de Eindestraat is een relatief smalle woonstraat, met een voor de bouwperiode kenmerkende bebouwingsstructuur van eengezinswoningen (tweekappers en vrijstaand) en diepe achtertuinen. Het onbebouwde terrein aan de noordwestzijde van het plangebied is al sinds jaren in gebruik als algemeen openbare centrumruimte voor het dorp (een aantal jaren geleden ingericht ten behoeve van parkeren, schoolplein, avontuurlijk spelen en een wadi) en zal dat ook blijven.

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 2 woningen komt een rijtje van 3 gezinswoningen, twee bouwlagen met kap. Daarachter, met de voorzijde naar de Sprenksteeg, worden twee kleine starterswoningen gerealiseerd van één bouwlaag met een kap. Deze zijn wat oppervlakte betreft vergelijkbaar met 'tiny houses' maar worden permanent gerealiseerd. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de behoefte binnen De Mortel en binnen de gemeente aan betaalbare woningen voor met name starters.

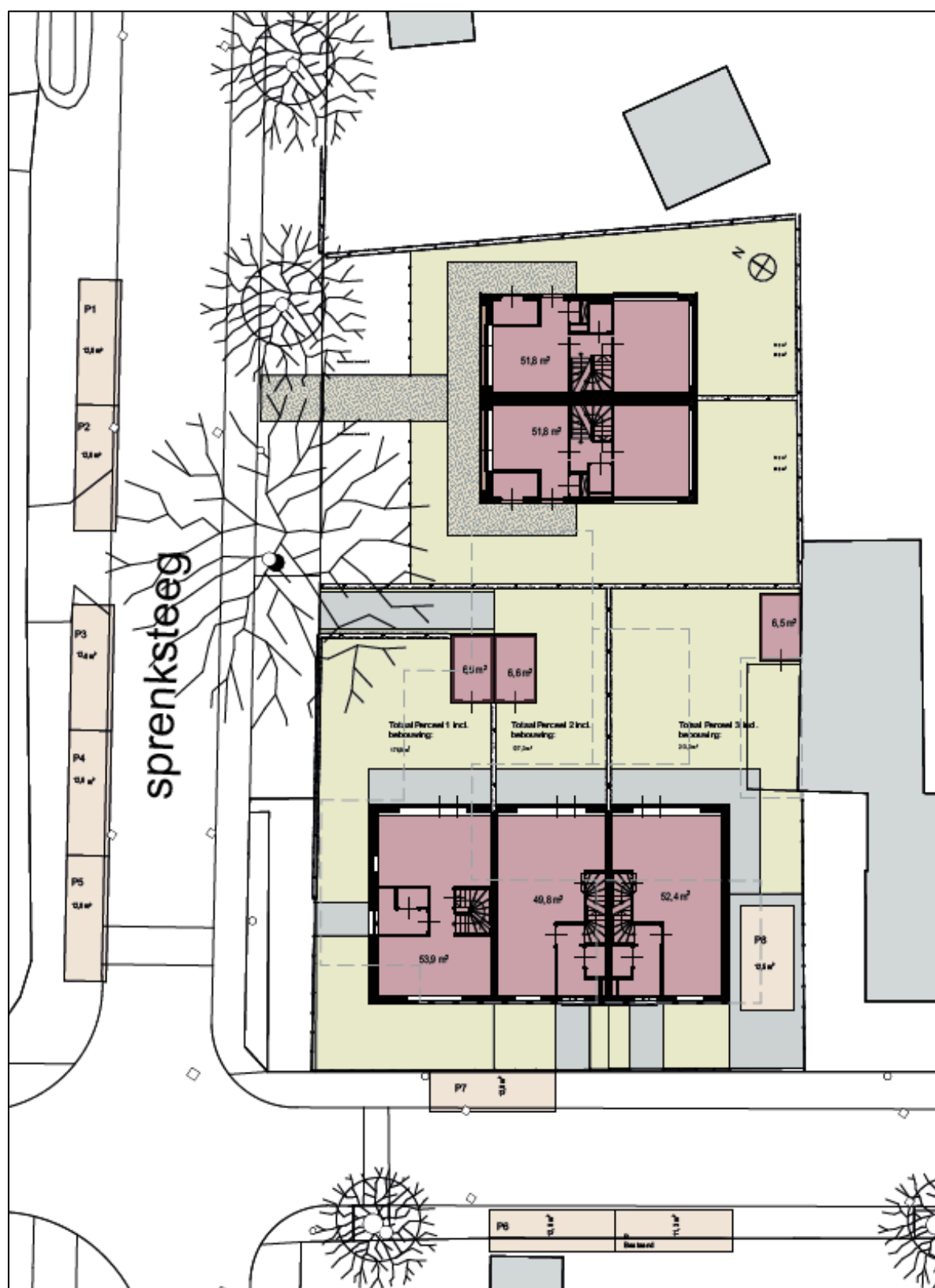
Uit oogpunt van beeldkwaliteit is in het ontwerp aandacht besteed aan de hoekoplossing. Hierdoor krijgt de bebouwing zowel een uitstraling naar de Pastoor van de Eindestraat als naar de Sprenksteeg.

Belangrijk uitgangspunt voor de planvorming was het behoud van de waardevolle eik, aangeduid op de Groene Kaart. Bekeken is hoe de aanwezigheid van de boom benut kan worden om de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Aanvankelijk waren drie parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeercoffer voorzien. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is ervoor gekozen om drie van de benodigde parkeerplaatsen aan de overzijde, in de berm van de Sprenksteeg neer te leggen. Deze parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling door uitvoering in grasbetonstenen.

Door deze parkeeroplossing blijft onder en rondom de boom ruimte voor een groene, meer openbaar beleefbare invulling die een versterking geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van de boom. De berm aan de noordzijde is momenteel aangewezen in het kader van bijvriendelijke gemeente (vergroting biodiversiteit), deze functie wordt dus verlegd naar de overzijde.

In de uitwerkingsfase zal bepaald worden met elke inrichtingsmaatregelen en eventuele mitigerende maatregelen de bescherming van de boom het meest gediend is, omdat binnen de kroonprojectie gewerkt zal worden. Het in de huidige situatie onverharde gebied binnen de ruime kroonprojectie van de beschermde eik dient als 'no-go-area' tijdens de bouwfase met bouwhekken beschermd te worden. Het toezicht wordt in overleg met de gemeente geregeld. Uit het overleg met de gemeente moet komen op welke manier de boom duurzaam behouden kan worden tijdens de bouwfase en tijdens de gebruiksfase.

*ROB "Gemert-Bakel Herstructureringslocaties Goed Wonen, Past. van de Eindestraat 14-16,
vastgesteld*



Afbeelding 6. Stedenbouwkundige planschets

Onderstaand een 3D-impressie van de nieuwe bebouwing.

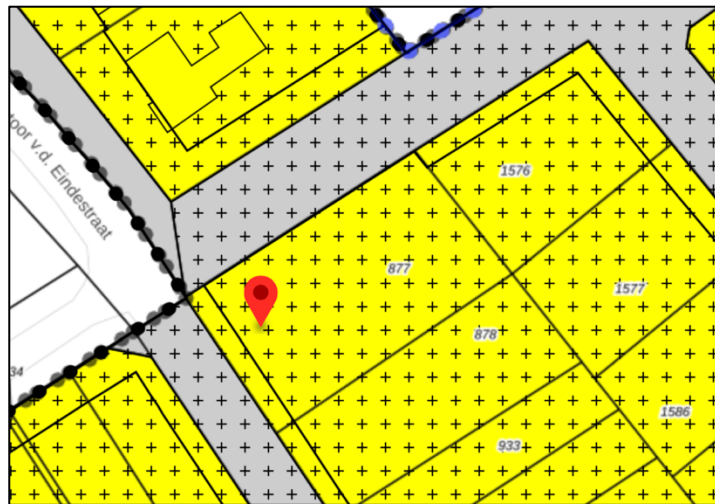


Afbeelding 7. 3D-impressie van de nieuwe bebouwing

Zie ook de bijlagen voor een presentatie van het plan.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp" en de enkelbestemming is Wonen. Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' aanwezig.



Afbeelding 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp' (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.

3.1.2. 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 vijf nieuwe woningen gerealiseerd, nadat de twee 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.

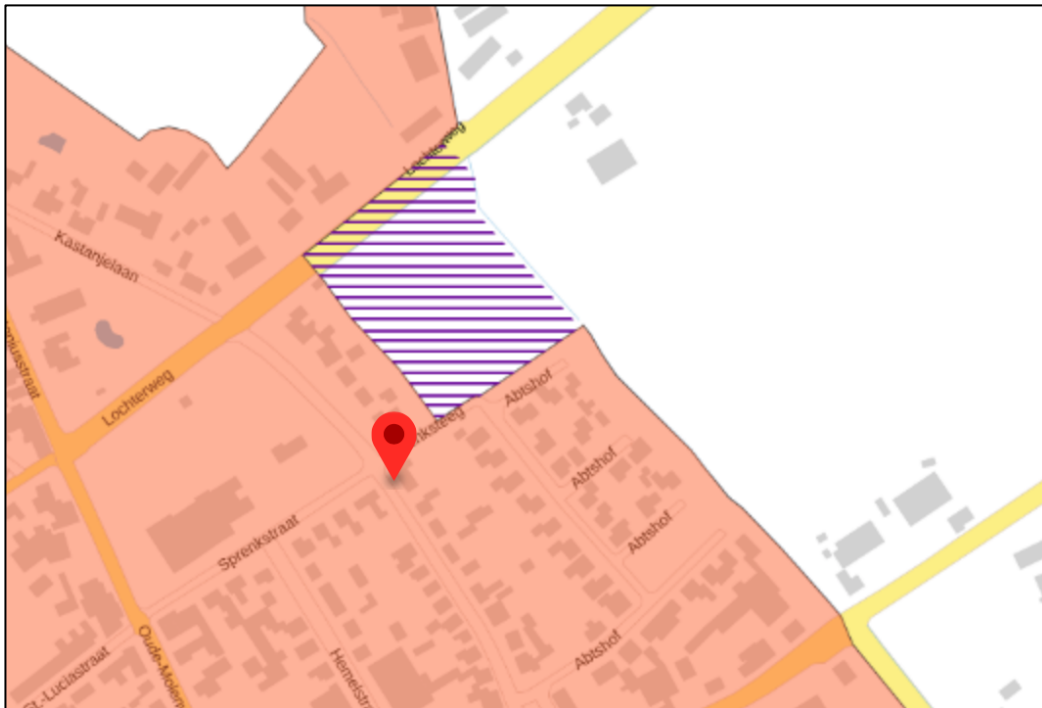
De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan de nadruk te leggen op het bevorderen van duurzame initiatieven, in plaats van de nadruk op het tegenhouden van niet-duurzame initiatieven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen, waardoor er vooral 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. Twee verouderde woningen met diepe achtertuinen worden vervangen. Er wordt voorzien in openbaar 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, de ster betreft de MFA-ontwikkeling)

3.3.3. 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 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden. Dit kan ook opgaand groen zijn. Het aantal nieuwe woningen is 3, zodat in totaal 225 m² aan openbaar beleefbaar groen moet worden gerealiseerd. Het openbaar beleefbaar groen wordt aan de Spreksteeg gerealiseerd, met een verbijzondering onder de waardevolle eikenboom. Deze strook draagt bij aan het versterken van het groene karakter van de straat. Het betreft een oppervlakte van ca. 60 m² (exacte oppervlakte nog te bepalen in de nadere uitwerking). Er is kwantitatief een tekort op de groennorm.

Omdat de locatie op een loopafstand van minder 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000m² is gelegen, kan ten aanzien van het tekort gekozen worden voor maatregelen ter vergroening (op basis van een goed te keuren uitgewerkt plan) of een geldelijke 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

In december 2021 is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is in de bijlagen bijgevoegd. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het bodemonderzoek zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt in monster ASB1 een gehalte boven de grenswaarde voor nader asbestonderzoek en ook boven de interventiewaarde is aangetoond. Dit is ter plaatse van de schuur in de tuin aangetroffen. Er wordt gesproken van een verontreiniging met asbest. Nader asbestonderzoek is formeel gezien noodzakelijk. Omdat de bron van de verontreiniging de afwatering van een asbestdak is (afspoeling asbestvezels) wordt vaker voor dergelijke gevallen, in overleg met het bevoegd gezag, een nader onderzoek overgeslagen en middels een praktische oplossing overgaan tot sanering van de afwateringszone. Middels een plan van aanpak (zorgplicht) en onder milieukundige begeleiding dient de grond te worden gesaneerd. Voor deze werkwijze is goedkeuring nodig van het bevoegd gezag. Een en ander wordt voorafgaand aan de sloop afgestemd.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat. 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.

Industrielawaaai

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

Conclusie

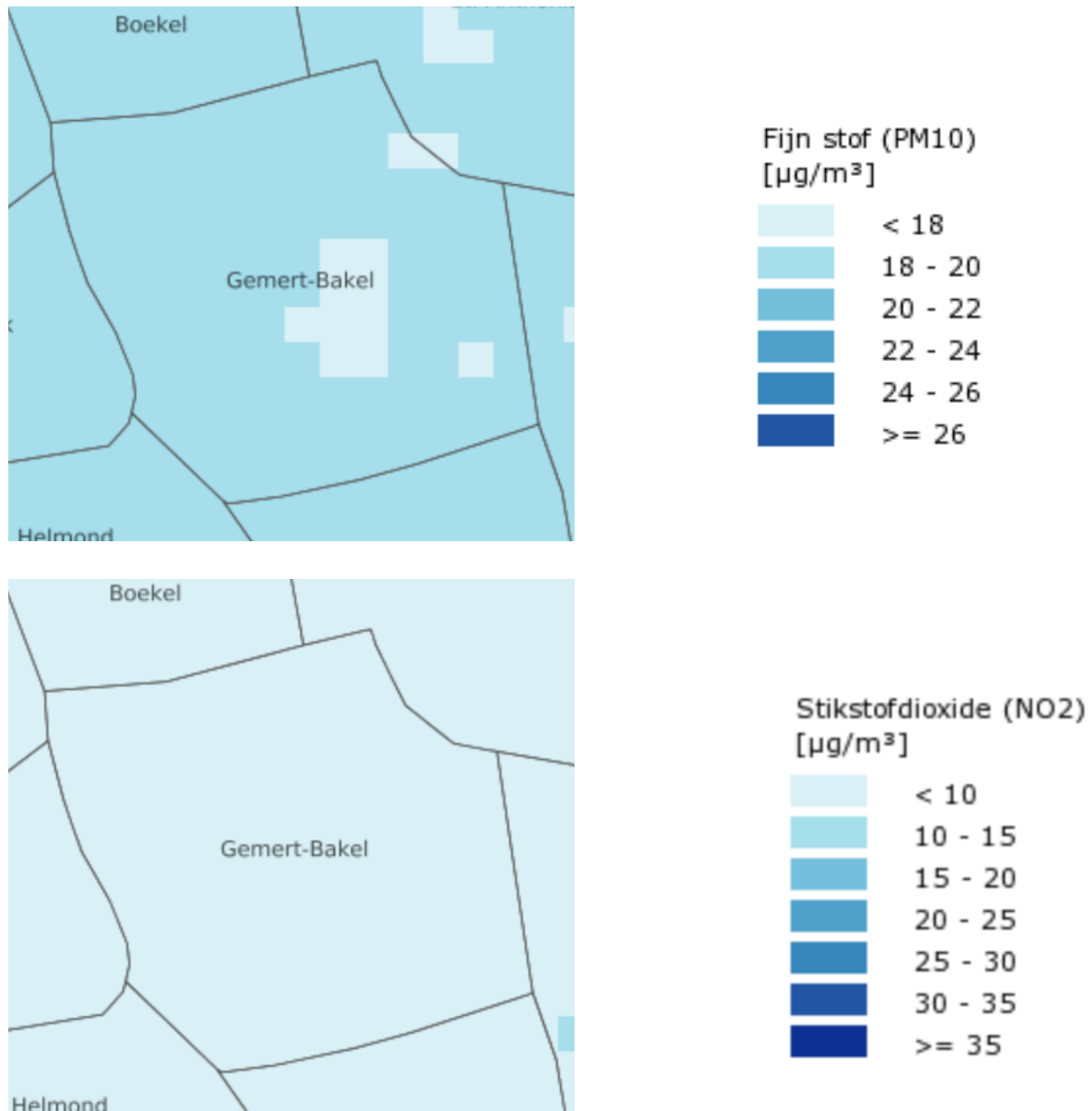
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 11. Concentratie PM10 en NO₂ (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 Pastoor van de Eindestraat, de Sprenkstraat en in het verlengde daarvan de Sprenksteeg worden als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur), omdat het de oudere wegenstructuren van De Mortel betreft. Het plan doet geen afbreuk aan deze waarde; het bouwen van woningen met de voorzijde gericht naar de Sprenksteeg versterkt zelfs het straatbeeld omdat de gebruikswaarde en de belevingswaarde van de straat vergroot worden.

Er is geen cultuurhistorisch belangwekkende bebouwing aanwezig in of om het plangebied.

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.



Afbeelding 13. Uitsnede Archeologiebeleidskaart 2016 (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 m² 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. 552 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van ca. 33 m³. Dit zal opgevangen worden in een voorziening onder het groen en de tuinverharding. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $33 \text{ m}^3 : 0,5 = 66 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. De exacte oppervlakte wordt nog nader uitgewerkt en is afhankelijk van de gekozen technische oplossing. Volgens beschikbare gegevens is de gelegen tussen 80cm – 120cm onder maaiveld.

In het verkennend bodemonderzoek van Milon is ook de infiltratiewaarde meegenomen. De doorlatendheid van de bodem is 7,15 meter per dag. Dit wordt beoordeeld als goed doorlatend.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Door Florauna is in november 2021 een verkennend onderzoek naar het voorkomen van beschermde dier- en plantsoorten uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op ruim 9 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 748 meter en ligt ten zuiden van het plangebied. Deze beschermde natuurwaarden zijn echter op dusdanige afstand gelegen van het plangebied en tussen het plangebied en deze natuur is eveneens bebouwing aanwezig welke verstoring beperkt, dat er geen negatieve effecten aannemelijk zijn op deze beschermde natuurwaarden.

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.

Binnen het plangebied worden geen bomen geveld. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van gemeente Gemert-Bakel. Daaruit volgt dat het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is voor de voorgenomen plannen.

Soortenbescherming

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. 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 overige zoogdieren, 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.

De bestemmingsplanwijziging zelf heeft verder geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden is het noodzakelijk dat bekend is wat de exacte functie van beschermde soorten is en dient indien noodzakelijk een ontheffing te zijn verleend.

Dit aspect is niet belemmerend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe bewoners worden geacht hun auto te parkeren op eigen terrein, op de parkeerkoffer voor de starterswoningen of in de berm naast de Sprengsteeg. Er is geen aanpassing van de wegen nodig om dit mogelijk te maken, verkeerskundig is er geen sprake van een onveilige situatie, temeer daar op de straten een snelheidsregime van 30 km/u geldt. De Pastoor van de Eindestraat en Sprengsteeg kunnen de groei van het verkeer als gevolg van de uitbreiding 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 rest bebouwde kom overige kernen volgens de Nota Parkeernormen 2017 is 1,5 pp per woning. Voor het totale plan van 5 woningen geldt dan een parkeerbehoefte van 7,5 parkeerplaatsen (afgerond 8). Binnen het plangebied is op eigen terrein plaats ingeruimd voor 1 parkeerplaats. Daarnaast worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd in de berm van de Sprengsteeg en 1 aan de overzijde aan de Pastoor van de Eindestraat. Tevens kan de parkeerplaats die nu al aanwezig is voor de woningen toegerekend worden aan de ontwikkeling (wordt geacht al verdisconteerd te zijn in de omgeving). Er zijn dus 8 parkeerplaatsen aanwezig, zodat voldaan wordt aan de parkeernorm. De keuze om de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Sprengsteeg te leggen is het gevolg van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. Op deze wijze ontstaat meer groene ruimte rondom de waardevolle boom, zodat duurzame instandhouding beter geborgd is.

Conclusie

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

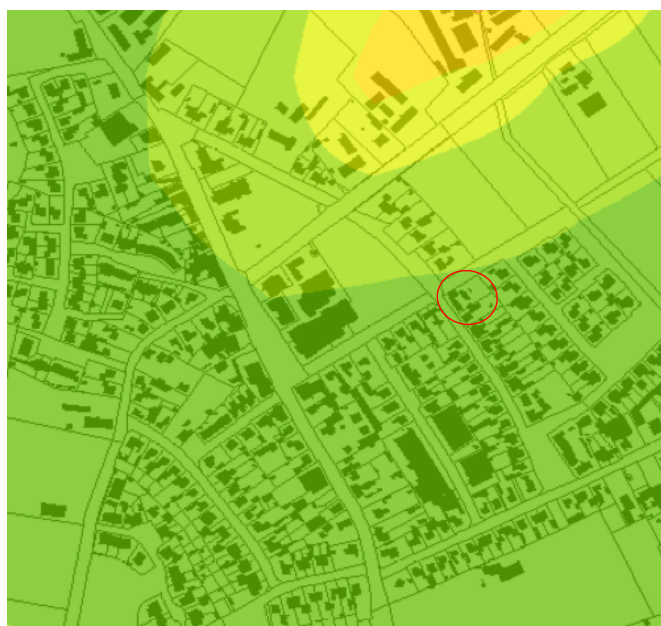
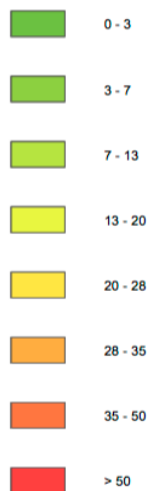
4.9 Geur

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/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op ruim 250 meter aan de Lochterweg. Gezien het feit dat tussen de ontwikkellocatie en de veehouderij vele woningen zijn gelegen, is van een belemmering in de ontwikkeling van die veehouderij geen sprake. 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/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 en 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm. Een recent door de Omgevingsdienst uitgevoerd geuronderzoek voor de oostzijde van De Mortel bevestigt deze uitkomst.

Achtergrondbelasting

($\mu\text{g}/\text{m}^3$)



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. Het dichtst bij gelegen bedrijf is gelegen aan de Hemelstraat, op 100 meter. Het betreft een opslagbedrijf (categorie 1). Een daar nabij gelegen metaalbewerkingsbedrijf moet conform de richtafstandenlijst van de VNG aangemerkt worden als een bedrijf in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter is gegeven. De afstand is voldoende groot en er zijn geen milieu-effecten te verwachten.

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/m³) 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 zou op minder dan 250 meter, aan de Lochterweg, een varkensbedrijf zijn gevestigd, maar dat is niet (meer) het geval. Verder zijn er geen pluimvee- of geitenhouderijen in de omgeving. 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.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart endotoxinekader. De groene cirkels verbeelden een afstand van 250 meter tot een varkensbedrijf. Het aangegeven varkensbedrijf bestaat niet meer.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor vier herstructureringslocaties 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 23 maart 2022 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Uit de reacties bleek waardering voor het plan, er zijn geen bezwaren uit het overleg naar voren gekomen. Omwonenden vinden het een mooi en passend ontwerp. Goed dat er rekening wordt gehouden met de bestaande boom. Bewoners begrijpen ook dat het parkeren naar de groenstrook wordt verplaatst in verband met de boom.

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het inrichtingsplan, ter plaatse van de parkeerstrook wordt de bestaande inrit verlegd en daarmee ook de parkeerplaatsen.

7. CONCLUSIE

De herontwikkeling van de woningen aan de Pastoor van de Eindestraat 14-16, die om meerdere redenen 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. 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 bodemonderzoek, De Roever omgevingsadvies, december 2021
3. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Florauna Advies, november 2021
4. Planpresentatie Archifoor

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Projectaandrijving