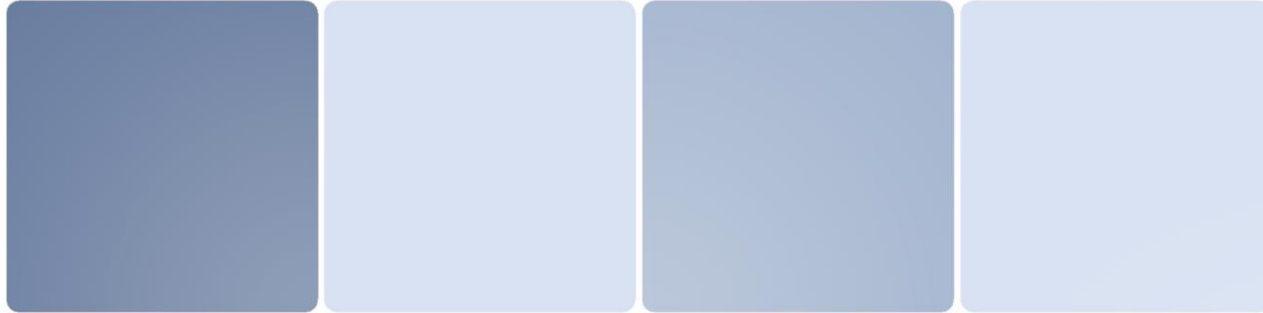
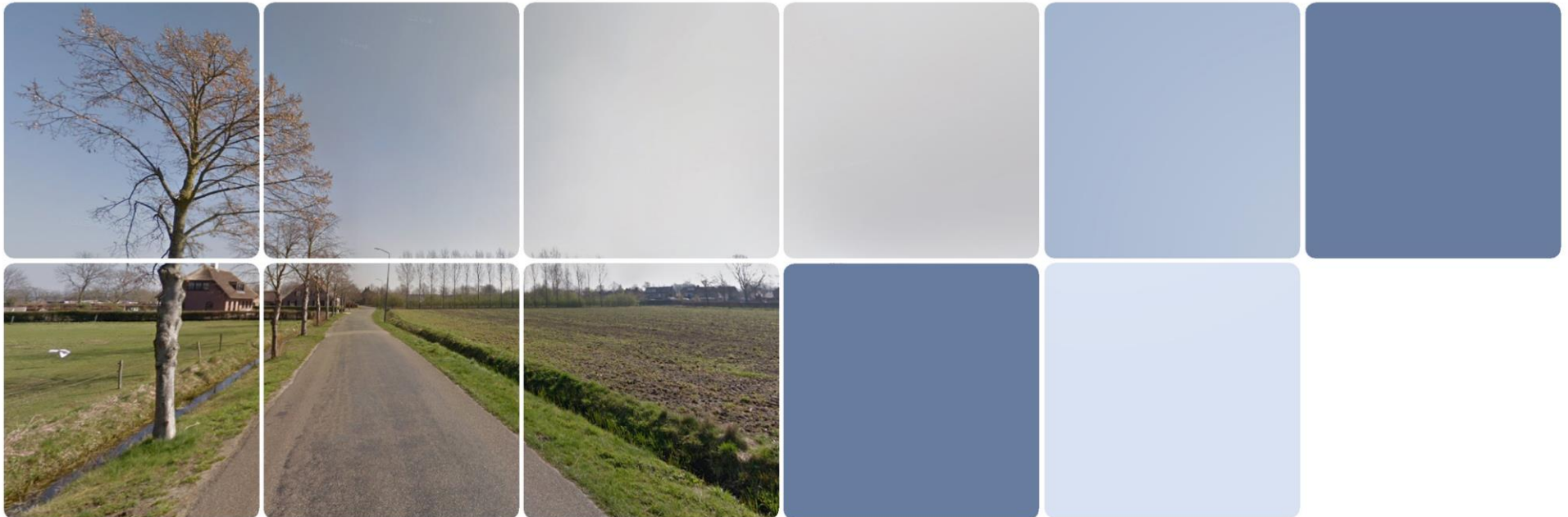




INITIATIEFPLAN

Gronden aan de Deel

Gemert



Inhoud

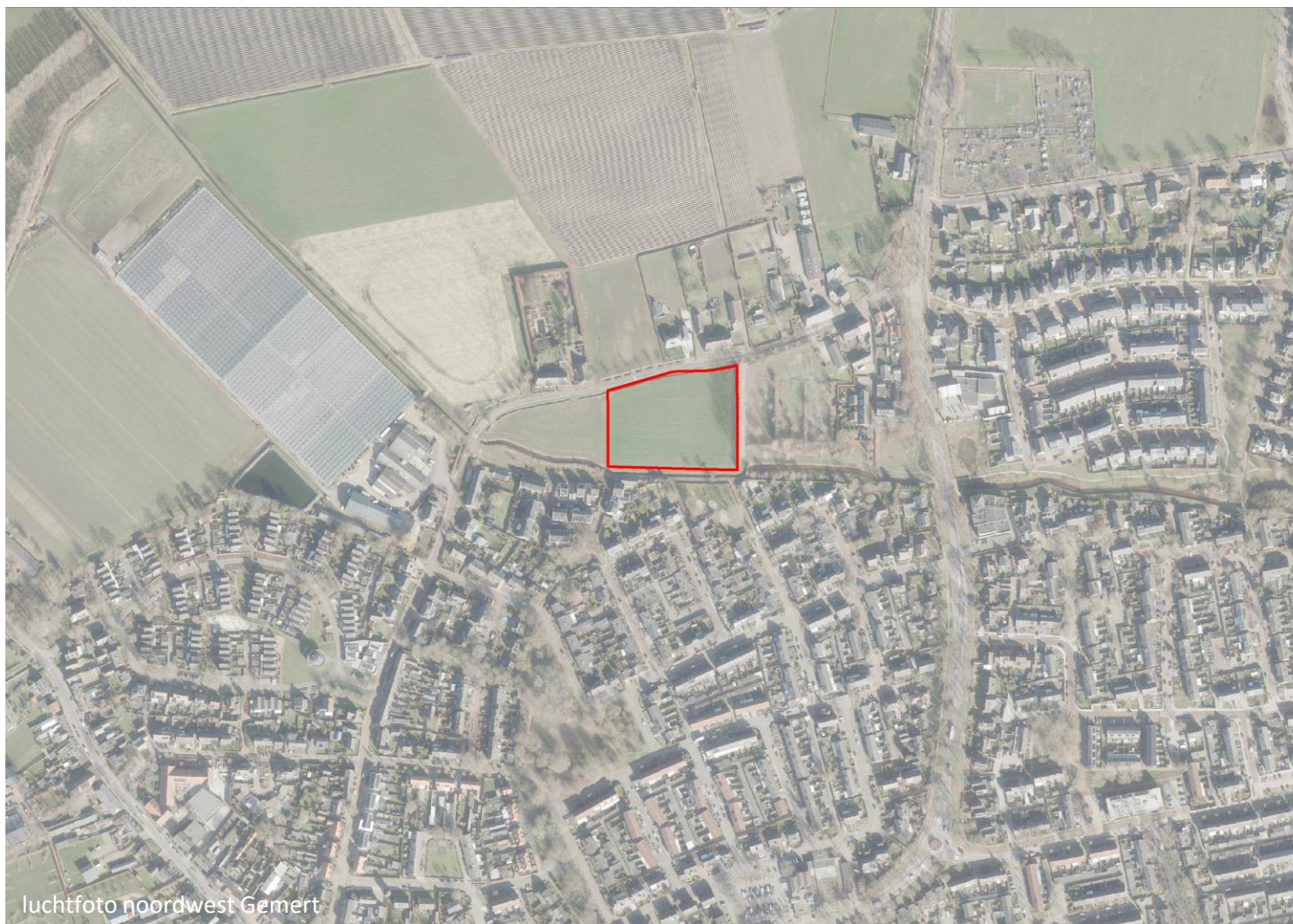
- Aanleiding
- Ruimtelijke kwaliteit
- Verkaveling
- Parkeren
- Relatie met andere plannen
- Molenbiotoop
- Waterretentie

Onderwerp: Initiatiefplan voor de ontwikkeling van gronden aan de Deel
gemeente Gemert-Bakel

Opdrachtgever: de heer P. Kuijpers

Werknummer: S/21.060.00

Datum: 02-03-2022



Aanleiding

In het noordwesten van Gemert liggen een aantal gronden die momenteel als agrarisch bestemd zijn. Dit initiatiefplan betreft het rood omkaderde gebied. De locatie sluit aan aan de huidige bebouwing ten zuiden van de Molenbroekseloop. Aan de noordzijde van de Deel liggen een aantal (woon) boerderijen, als meest noordelijke bebouwing van het dorp.

De initiatiefnemer is voornemens de gronden geschikt te maken voor woningbouw. Dit initiatief is eerder met de gemeente Gemert-Bakel besproken en positief ontvangen. Dit document is een nadere uitwerking van het initiatief.



Deel met plangebied links



Deel met plangebied rechts

Ruimtelijke kwaliteit

De Deel is een typische landweg die het Kruiseind met de Boekelseweg verbindt. Kenmerkend is de openheid en weidsheid van het landschap. Slechts enkele bomenrijen markeren wegen of lijnen in het landschap.

De bebouwing bestaat uit (originele) boerderijen, stallen en schuren. Richting de Boekelseweg en het Kruiseind verandert de bebouwing naar voornamelijk woonhuizen.

Verkaveling

Bij de opzet van de verkaveling is de ruimtelijke kwaliteit, de weidsheid van het landschap als uitgangspunt genomen. De positie van de woningen in relatie tot de beleving van de omgeving is hierop afgestemd. Dit heeft geresulteerd in een plan waarin 5 kavels aan de Deel en 5 aan de Molenbroekseloop liggen. Vanaf deze kavels is maximaal contact met de omgeving mogelijk en wordt de kwaliteit van de locatie optimaal benut. Aan de oostzijde liggen nog 2 kavels centraal in het plangebied.

Er is één hoofdontsluiting die aftakt vanaf de Deel en in het zuiden een knik maakt. Hieraan liggen alle woningen in het plan, behalve de 4 vrijstaande woningen die direct aan de Deel liggen. Deze hebben



per 2 woningen een gemeenschappelijke oprit, wat het aantal uitritten aan de Deel beperkt. In het westen ligt een route voor langzaam verkeer, die tevens als calamiteiten ontsluiting dient.

In het zuiden is afstand gehouden tot het pad dat langs de Molenbroekseloop loopt, deels door een groenstrook en deels door de weg. Hierdoor liggen de woningen op redelijke afstand van de loop, wat de ruimtelijke kwaliteit vergoot. Hiermee wordt tevens voldaan aan de Uitwerking Groennorm Gemert-Bakel. Hierin staat aangegeven dat per woning 75m² hoogwaardig openbaar groen gerealiseerd moet worden. Aangezien hier sprake is van een uitbreiding in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is een storting in het Groenfonds ongewenst. Door de clustering van het groen en de ligging langs de Molenbroekseloop, kan de natuurlijke omgeving van de loop worden versterkt. Hierdoor is sprake van een hoogwaardig groene omgeving.

Doelgroep

Het plan richt zich op een brede doelgroep in Gemert-Bakel en omgeving. Gezien de schaal van het dorp ligt de locatie dichtbij voorzieningen maar toch in een landelijke omgeving, grenzend aan het buitengebied. De keuze voor zelfbouwkwavels kent twee redenen. Ten eerste sluit deze verkavelings- en bebouw-



ingsvorm het beste aan bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving, versterkt het de landelijke uitstraling en is in overeenstemming met de naastgelegen woningbouwplannen. Daarnaast blijkt onder andere uit consultatie van lokale makelaars dat er in deze regio veel vraag is naar zelfbouwkavels, terwijl het aanbod hiervan al jaren zeer beperkt is.

De naastgelegen bouwplannen gaan ook uit van zelfbouwkavels, echter bevinden deze zich in een duidelijk hoger marktsegment. Door de kleinere kavels is dit plan voor een grotere doelgroep bereikbaar en een welkome aanvulling op de ontwikkelingen. Tevens kan hiermee een bijdrage worden geleverd aan de doorstroming in de lokale markt.

Parkeren

Op basis van de parkeernorm rest bebouwde kom Bakel en Gemert uit 2017 zijn 28 parkeerplaatsen benodigd:

$$12 \times 2,3 = 28 \text{ pp}$$

Het parkeren wordt maximaal op eigen terrein opgelost. Per woning zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen wat resulteert in 24 parkeerplaatsen. In het openbaar gebied liggen 8 bezoekers parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.



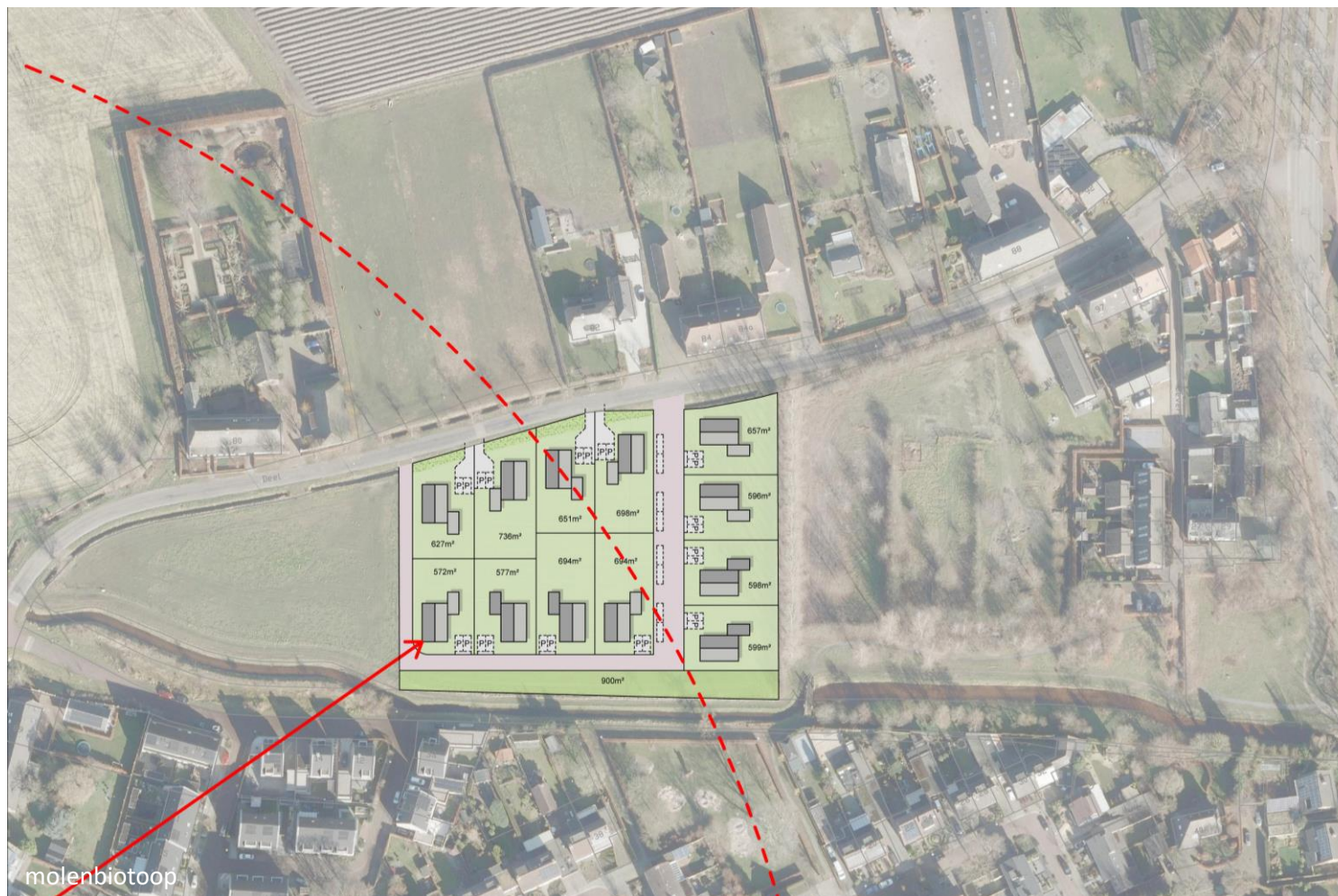
Relatie met andere plannen

Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied is een ander woningbouwplan in ontwikkeling.

In het westen is men voornemens 3 ruime bouw kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. De woningen worden ontsloten vanaf de Deel en liggen met hun achterkant naar de Molenbroekseloop.

In het oosten ligt een verkavelingsplan voor 8 vrijstaande woningen. De woningen worden deels ontsloten vanaf de Deel en deels door een aan te leggen ontsluiting die vanaf de Deel het plangebied inloopt.

In de aansluiting met het westelijke plan is sprake van een zijkant-zijkant situatie, waartussen een langzaamverkeersroute ligt. In het oosten is sprake van een achterkant-zijkant en achterkant-achterkant situatie. Hier worden de kavels gescheiden door een bestaande bomenrij. Het pad langs de Molenbroekseloop blijft in alle plannen gehandhaafd en vrij toegankelijk.



Molenbiotoop

Aan Den Elding staat een molen, De Bijenkorf. Vanwege het kunnen functioneren van deze molen is in het bestemmingsplan een molenbiotoop opgenomen. Op de kaart links is deze aangegeven met de rode stippellijn.

De maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – bijenkorf– molenbiotoop 2' is de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + (3,24).

Hieruit volgt dat de maximale bebouwingshoogte ter plaatse van de rode pijl in de afbeelding hiernaast 9,9 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte neemt toe naar mate de afstand tot de molen groter wordt. Ten westen van de rode stippellijn geldt, wat de molenbiotoop betreft, geen maximale bouwhoogte meer.

Waterretentie

In de Keur van het waterschap is opgenomen dat het in beginsel is verboden om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- a. Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d. De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (=1) x 0,06

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- I. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- II. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- III. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

- a. Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente Gemert-Bakel bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

- b. Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Geschatte benodigde retentiecapaciteit

In het kader van de watertoets wordt 50% van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak – bebouwing) van de woningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijgebouwen en tuin/erfverharding. Bij ontwikkelingen in stedelijk gebied wordt er altijd gerekend met een gevoeligheidsfactor van 1. Onderhavig plangebied is volgens de provinciale Omgevingsverordening echter gelegen in landelijk gebied, het kan daarmee zo zijn dat er in de werkelijke watertoets wordt gerekend met een gevoeligheidsfactor van ½ of ¼. Uitgaande van een worst-case scenario wordt er in de onderstaande tabel wordt gerekend met een gevoeligheidsfactor van 1.

De tabel is opgenomen op de volgende pagina.

Conclusie

Het plangebied is in de bestaande situatie nagenoeg volledig onverhard. Uitgaande van bovenstaande tabel zal het plangebied naar schatting voor 6.202 m² worden verhard. Aangezien de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² 10.000 m² is dienen er volgens het Waterschap compenserende maatregelen te worden getroffen om de versnelde afvoer van het hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) =
toename verhard oppervlak (in m²) x
gevoeligheidsfactor (=1) x 0,06

Voor het gehele plangebied zal dit naar schatting neerkomen op een bergingseis van maximaal circa 372 m³. Ervan uitgaande dat er 12 kavels worden gerealiseerd, komt dit neer op een benodigde waterbergingscapaciteit van circa 31 m³ per kavel. Bij een gevoeligheidsfactor van ½ en ¼ is de benodigde waterbergingscapaciteit respectievelijk circa 16 en 8 m³.

Type verharding	Oppervlakte (m ²)	Norm per m ² (mm)	Bergingseis (m ³)
Bebouwing	1.446	0,06	86,76
Wegen	1.420	0,06	85,2
Tuin/erfverharding	3.127	0,06	187,62
Totaal			359,58

Verzoek

Op verzoek van de initiatiefnemer, de heer P. Kuijpers, vragen wij uw medewerking voor een bestemmingswijziging van de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert-Bakel, Sectie O, perceelnummers 942, 650 en 250.

Het betreft een bestaand agrarisch perceel welke in eigendom is van de eigenaar. Samengevat vragen wij of u in principe medewerking wilt verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de aangegeven percelen. De bestemming zal worden gewijzigd naar 'wonen'.

Bureau Dhondt is onafhankelijk. Het stedenbouwkundig werkterrein van Bureau Dhondt bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Bureau Dhondt houdt zich op architectonisch vlak bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van stedenbouw en architectuur, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen.