

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan "Virmundtstraat 18-20 Gemert"



Vastgesteld – maart 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 <i>Aanleiding.....</i>	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 <i>Locatie</i>	3
2.2 <i>Gebiedsbeschrijving.....</i>	5
2.3 <i>Planbeschrijving</i>	7
2.4 <i>Geldend bestemmingsplan</i>	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1 <i>Rijksbeleid.....</i>	10
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	11
3.3 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	14
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling.....</i>	19
4.2 <i>Bodem en Grondwater</i>	20
4.3 <i>Geluid</i>	21
4.4 <i>Luchtkwaliteit.....</i>	21
4.5 <i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	23
4.6 <i>Water</i>	26
4.7 <i>Natuurwaarden</i>	27
4.8 <i>Verkeer en Parkeren</i>	29
4.9 <i>Geur.....</i>	30
4.10 <i>Externe Veiligheid.....</i>	31
4.11 <i>Bedrijven en Milieuzonering.....</i>	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	34
6. UITVOERBAARHEID	34
7. CONCLUSIE	34
<i>Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing.....</i>	35

1. INLEIDING

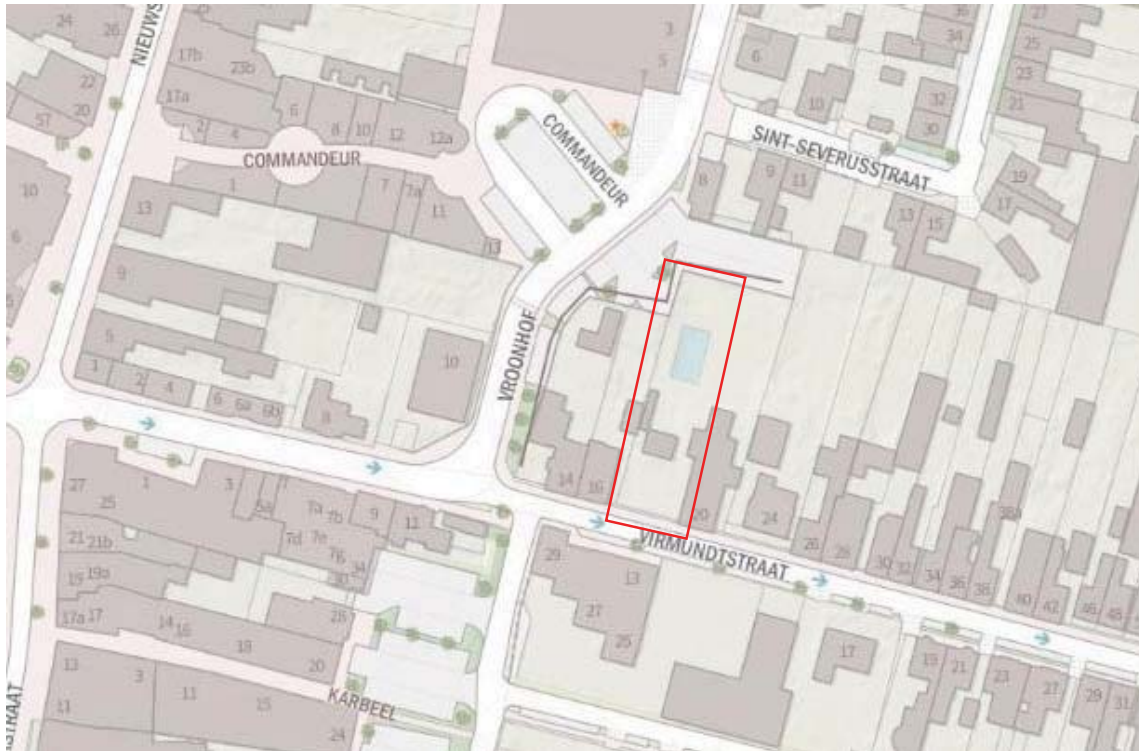
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel met het adres Virmundstraat 18-20. Doelstelling is om naast de huidige woning een seniorenwoning te bouwen. Het betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Gemert. Het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel heeft in principe haar medewerking verbonden door een positief besluit op het principeverzoek. Om de woning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ter onderbouwing van die aanvraag dient onderhavige notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de oostkant van het centrum van Gemert, aan de noordzijde van de Virmundstraat. Initiatiefnemer woont zelf op het adres. De diepe tuin grenst aan de achterzijde aan parkeerplaats Vroonhof.



Afbeelding 1. De planlocatie



Afbeelding 2. Foto's van de planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De Virmundtstraat is van oudsher een aanloopstraat van en naar het centrum van Gemert. De loop van de weg is door de jaren heen nauwelijks veranderd. De bebouwing van de Virmundtstraat is vanaf 1950 begonnen en het gebied eromheen is vanaf begin jaren zestig bebouwd. Eind jaren negentig is in het kader van de parkeerroute voor het Gemerts centrum de doorsteek tussen de Virmundtstraat en de Grootmeestersstraat gemaakt, waaraan parkeerplaats Vroonhof is gelegen.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige structuur

Eén van de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen is dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen naar de stedenbouwkundige structuur van de Virmundtstraat. Het karakteristieke van de straat is de korte afstand van de woningen tot de weg, maar ook de verspringing van de voorgevelrooilijn. Zie ook onderstaande figuur.



Afbeelding 5. De karakteristieke grillige gevellijn van de Virmundtstraat

Het plan voor de nieuwe woning is geënt op dit grillige verloop van de rooilijn in de straat.

Wat betreft bouwhoogte kan gesteld worden dat de helft van de woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en de helft uit twee bouwlagen met kap. Initiatiefnemers zijn voornemens een seniorenwoning te bouwen, waarbij de leefruimtes op de begane grond zijn gesitueerd (maar ook slaapkamers op de verdieping). Gebruik van een kap is stedenbouwkundig wenselijk. Gezien de overige specifieke locatiefactoren, zoals de relatief smalle kavel, is het ook wenselijk enige flexibiliteit in de bouwhoogte mogelijk te maken, zodat gekozen is voor een maximale bouwhoogte van 1,5 laag met kap.

De in de straat gehanteerde bouwstijl is zeer divers.



Afbeelding 6. Straatbeeld van de Virmundtstraat

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemers willen aan de westzijde van de huidige woning een nieuwe vrijstaande woning bouwen, die is voorzien van alle gemakken met het oog op de seniorenleeftijd (dus alle primaire leefruimtes op de begane grond). De rooilijn van de nieuwe seniorenwoning komt iets terug liggen ten opzichte van de straat. Hierdoor blijft ook stedenbouwkundig enige 'lucht' aanwezig in de Virmundtstraat en wordt rekening gehouden met de privacy van de burens. Het zicht vanuit het zijraam blijft gehandhaafd.

Het huidige zwembad blijft behouden en behoort straks bij de nieuwe woning. Op de achterzijde van het perceel is eventueel een carport en berging voorzien, te bereiken via het Vroonhof en een

nieuw aan te brengen poort. Hieronder een situatietekening van het plan. De beoogde inrichting is ook opgenomen in bijlage 1.



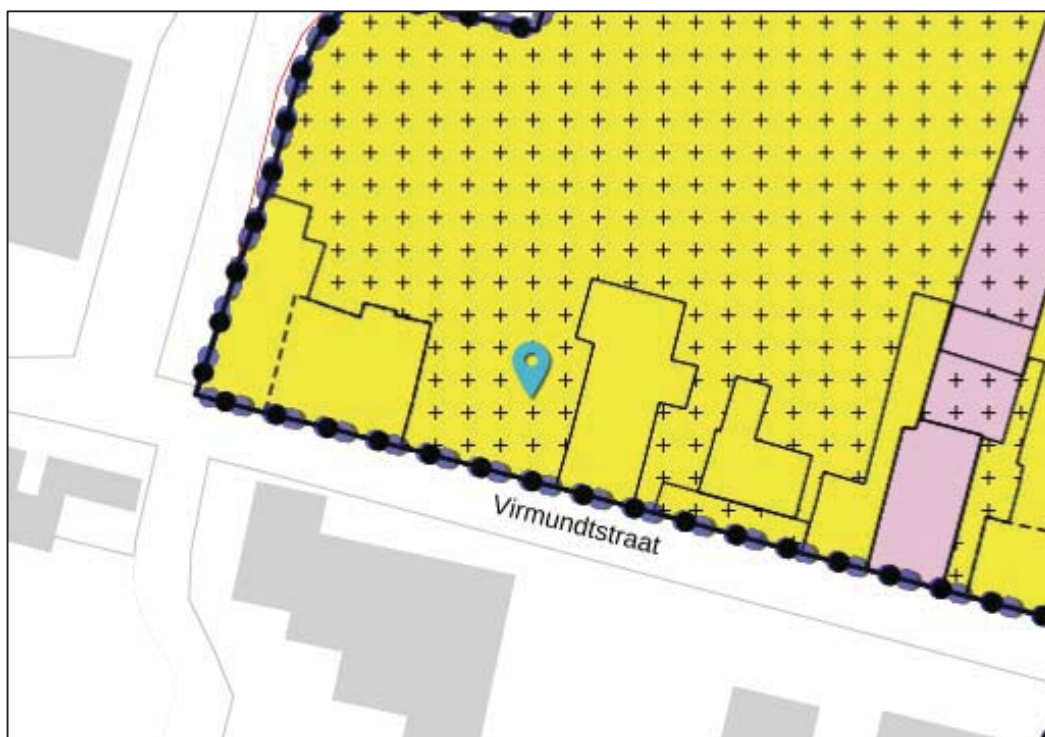
Afbeelding 7. Situatieschets woning

De bouwhoogte van de woning is maximaal 4,5 meter goothoogte met een kap.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011". De planlocatie heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

Nieuwbouw van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan (enkel bij de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' en die is hier niet aanwezig). Vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is.



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

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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.

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.

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 wordt één woning gerealiseerd, 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

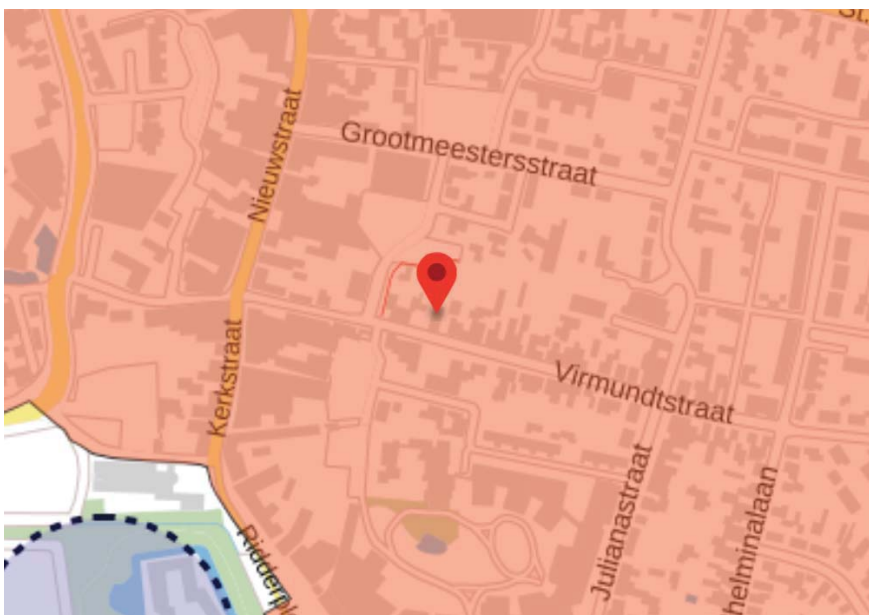
aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Door een goede inpassing van de nieuwe woning ontstaat een goede woonlocatie in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening. 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 Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als "Stedelijk gebied, landelijke kern" (oranje op onderstaande kaart).



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

Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.2) en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een gezonde en veilige leefomgeving.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moeten passen in de omgeving. Hieraan is gevolg gegeven door de maatvoering en ligging van de toekomstige woning.

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

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. In dit geval is sprake van inbreiding en leidt de ontwikkeling niet tot nieuw ruimtebeslag;
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De situering en vorm van de nieuwe kavel en woning zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Door onderhavige ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt voor een senioren huishouden om dicht bij het centrum met alle voorzieningen levensloopbestendig te wonen. Tevens wordt de groene inpassing van het parkeerterrein Vroonhof planologisch verankerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

- 1. Passende en betaalbare woningen*
- 2. Adequate huisvesting doelgroepen*
- 3. Duurzaamheid*
- 4. Gezonde woonomgeving*
- 5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woning aan de Virmundtstraat.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Op 26 maart 2019 heeft het college van Gemert-Bakel het woningbouwprogramma 2019 vastgesteld. De beoogde woning is in dat woningbouwprogramma opgenomen.

3.3.3 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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)

3.3.4 Gemeentelijke groennorm

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.

De tuinmuur aan de achterzijde biedt een zeer goede gelegenheid om de openbare ruimte te vergroenen. Aan deze tuinmuur is parkeerplaats Vroonhof gelegen. Hier kan een lengte van 30 meter x 2 meter hoog = 60 m² gevelgroen worden gerealiseerd. De overige benodigde 15 m² worden aan de voorzijde worden gerealiseerd, door middel van leilindes met onderbeplanting.

De muur is nu begroeid met beplanting die is aangebracht op gemeentegrond. Er is door initiatiefnemers geen toestemming gegeven dat deze beplanting aan de muur van initiatiefnemers vastzit. Het verwijderen van dit gevelgroen om het vervolgens opnieuw aan te planten op grond van de initiatiefnemer is als inefficiënt beoordeeld. Vandaar dat is afgesproken dat het betreffende gevelgroen als invulling van de groennorm voor de woning wordt beschouwd en in de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden. Daarmee wordt voldaan aan de groennorm.

Om te borgen dat de bestaande boom in de achtertuintuin wordt gehandhaafd, wordt de boom door de gemeente bij de periodieke herziening opgenomen in het Groene Kaart-register.

3.3.5 Beeldkwaliteitplan en Welstandsnota

In 2012 is het Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert opgesteld. Daarin is ook aandacht voor de kwaliteiten van de Virmundtstraat. De analyse luidt dat het historisch verloop van de straat als sinds lange tijd bestaat, als verbindingsweg naar Rooije Hoef en Lodderdijk. De straat heeft zich vanaf ca. 1920-1930 ontwikkeld als bebouwingslint. Direct eraan grenzend zijn de eerste uitbreidingswijken van het dorp geplaatst. De hoofdzakelijk uit woningbouw bestaande straat heeft samenhang door de dorpse uitstraling van de panden en een eenduidig architectuurbeeld. Het beleid is erop gericht het huidige karakter te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting op de directe omgeving na te streven.

Specifiek voor bebouwing aan de Virmundtstraat zijn de volgende ontwerprichtlijnen geformuleerd:

Massa en vorm

- De historische korrel en daaraan gerelateerde gevelbreedte is leidend, ook als de functie schaalvergroterend van aard is.
- De bouwhoogte is overwegend één bouwlaag met kap tot maximaal twee bouwlagen met kap.
- De maximale gevelbreedte tot 14 meter bij een bouwhoogte van één bouwlaag met langskap (rijtjeshuistypologie) en een maximale gevelbreedte van 8 meter bij twee bouwlagen met kap (woonhuistypologie).
- De gevel is verticaal geled en gesegmenteerd.
- Er is per pand een afwisseling in de nokrichting en kapvormen.

Gevelkarakteristiek

- Bouwplannen zijn historisch-traditioneel of eigentijdse-traditioneel en consequent uitgewerkt.
- De bestaande historische gebouwen zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Het bouw materiaal is natuurlijk en gebakken, zoals baksteen, keramische pannen en houten kozijnen.
- Kunststofbouwmaterialen zijn niet toegestaan.
- Er is sprake van een ambachtelijke detailering met nadruk bij de goot- en daklijn.

Welstandsnota

De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt getoetst aan de Welstandsnota Gemert-Bakel. Deze nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). Het beedkwaliteitsplan voor het centrum is opgehangen aan deze Welstandsnota en wordt bij de toetsing dus ook gehanteerd, de locatie ressorteert onder Welstandszone 2. De ontwerp-richtlijnen voor deze Welstandszone zullen bij het uitwerken van het ontwerp voor de nieuwe woning worden betrokken.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

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.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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 de bodem is een bijmenging van baksteen en kolengruis waargenomen. Op basis van de beoordeling van met name de baksteenresten is vastgesteld dat het niet om asbestverdachte bijmenging gaat. Een asbestonderzoek conform NEN5707 is niet verricht.

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond zijn gehalten aan cadmium, lood, PAK en PCB gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de baksteen- en kolengruishoudende ondergrond is een gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde. De verontreinigingsbron van de lichte verhogingen in boven- en ondergrond moet gezocht worden in het gebruik door de jaren heen en ligging in oud-stedelijk gebied. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van één peilbuis is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit

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

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. Door de nabijheid van een samenstel van centrumstraten is de snelheid ter plaatse beperkt. Het betreft bovendien eenrichtingsverkeer (in de richting van het centrum), zodat alleen een enkelvoudige verkeersstroom een eventueel akoestisch effect geeft.

Industrielawaai

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen met een akoestische uitstraling op de planlocatie. Ter plaatse van de autohandel aan de overzijde (Virmundtstraat 17) worden geen werkplaatswerkzaamheden verricht.

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' (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 bezien 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 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.





Afbeelding 11. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

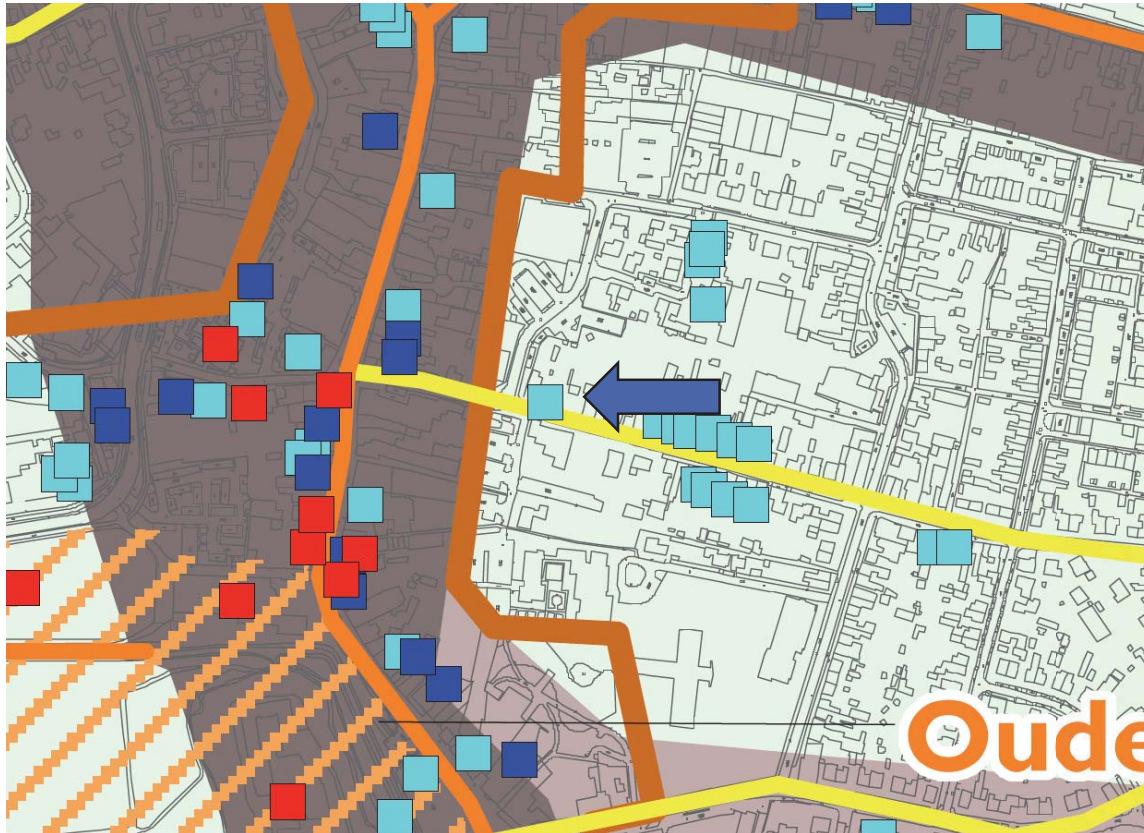
Conclusie

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 de 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 planlocatie is gelegen ten oosten van het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gemert. De Virmundstraat wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur), omdat het van oudsher een aanloopstraat betreft. Het pand Virmundstraat 14-16 is met een lichtblauw blokje aangeduid als beeldbepalend pand en ook als zodanig opgenomen in de bij de Erfgoedkaart behorende lijsten en tabellen.

Ook de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart kent onder de noemer 'historische geografie-lijnen) betekenis toe aan de Virmundstraat als lijn van redelijk hoge waarde.

De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande woningen bescheiden van maatvoering en ligt ook enkele meters terug ter opzichte van de Virmundstraat en de rooilijn van onder andere Virmundstraat 14-16. De beoogde bebouwing doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden en wordt opgenomen in de historische structuur van de straat, die bestaat uit een aaneenschakeling van (voornamelijk) woningen, soms op zeer korte afstand van elkaar, in diverse

stijlen en maatvoering. De nieuwe bebouwing voegt een eigentijds element toe aan dit bebouwingslint. De toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan Gemert Centrum en de Welstandsnota (zie paragraaf 3.3.5) borgt de aansluiting op de historische omgeving.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Het plangebied is gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting. De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht 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 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

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 ontsteden 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.

Voor onderhavige ontwikkellocatie is nog geen concreet bouwplan aanwezig. 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 ca. 300 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 18 m³. Dit zal opgevangen worden in kratten onder de verharding van de inrit aan de oostzijde van de nieuwe woning. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $18 \text{ m}^2 : 0,5 = 36 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. De overstort van de infiltratievoorziening wordt bovengronds gerealiseerd, zodat duidelijk zichtbaar wordt wanneer de eigen infiltratievoorziening vol zit en overstort naar openbaar terrein.

Door Bodem-Inzicht is een infiltratie-onderzoek verricht op het perceel, om te beoordelen of de infiltratiewaarde voldoende is voor het tijdig inzijgen van het water in de bodem. In dat onderzoek is uitgegaan van inzijging ter plaatse van de inrit. Uit de verrichte infiltratieproeven kon de doorlaatbaarheid bij een volledige verzadigde bodem worden vastgesteld (de k-waarde). Aangenomen wordt dat infiltratie in de bodem bij een k-waarde groter dan 0,8 m/dag in veel gevallen goed is te noemen. De gemiddelde Ksat van 0 tot 120 cm minus maaiveld bedraagt op deze locatie 1,36 m/dag. Dit is goed.

Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in

gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 12 kilometer.

In Januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht, bedoeld om initiatiefnemers, gemeente en provincie te ondersteunen bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie. De Handreiking bevat een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze. Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Soortenbescherming

IJzerman Advies heeft in oktober 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit onderzoek kon worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Naar aanleiding van het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of

verblijfslocaties op de planlocatie aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.

- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden uitgevoerd. Ten tijde van de inspectie zijn er geen broedende vogels of in gebruik zijnde nesten aangetroffen. In potentie is de locatie wel geschikt om als broedlocatie voor algemene soorten te kunnen dienen. Bij kapwerkzaamheden in het broedseizoen moet vooraf worden vastgesteld of er sprake is van broedgevallen.

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

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woning heeft haar ontsluiting op de Virmundtstraat. Er zijn nu al twee inritten aanwezig, die beide blijven bestaan. Het in- en uitrijden van auto's op deze plek is, vanwege de huidige woning, geen nieuwe activiteit en derhalve heeft de nieuwe woning geen effect op de verkeersveiligheid.

Aan de achterzijde van het perceel wordt een poort geplaatst ten behoeve van het parkeren op eigen terrein. Deze poort komt uit op parkeerterrein Vroonhof, zodat ook hier de verkeersveiligheid geen rol speelt.

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 'centrum'. De stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk'.

De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Op het perceel is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen aan te leggen. Zie ook de situatietekening in bijlage 1. Aan de voorzijde wordt één parkeerplaats gerealiseerd, deze is mede voor bezoekers. Aan de achterzijde wordt op eigen terrein ook (tenminste) één parkeerplaats aangelegd voor eigen gebruik. Deze is te bereiken via de poort die grenst aan parkeerterrein Vroonhof. De huidige woning behoudt eveneens 2 parkeerplaatsen.

Conclusie

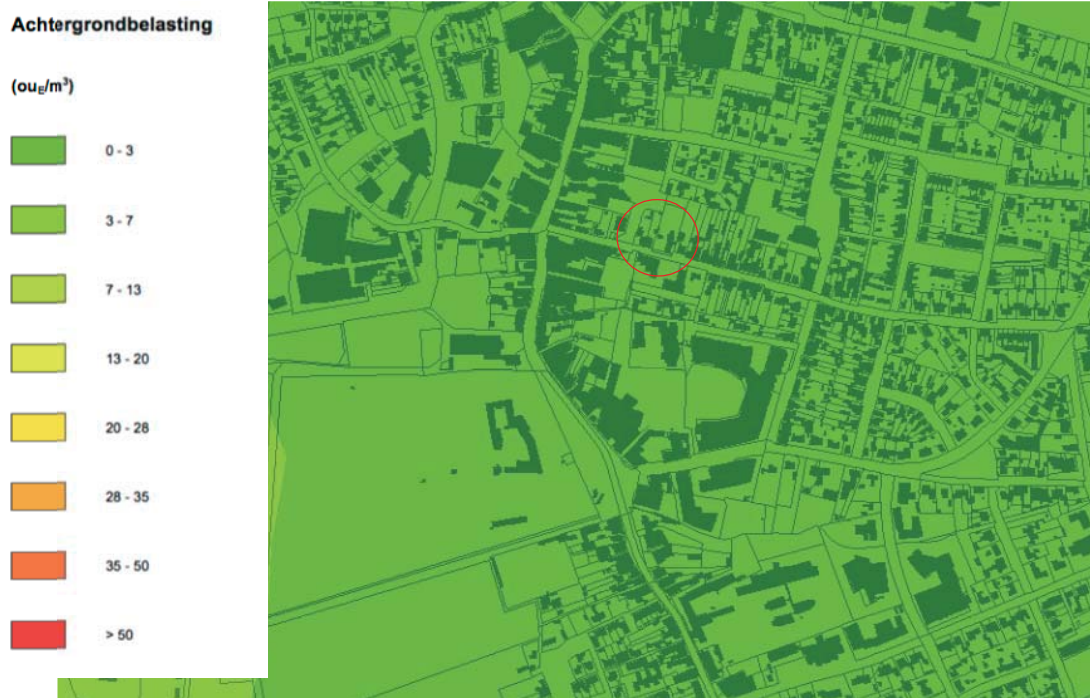
Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 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 0 en 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

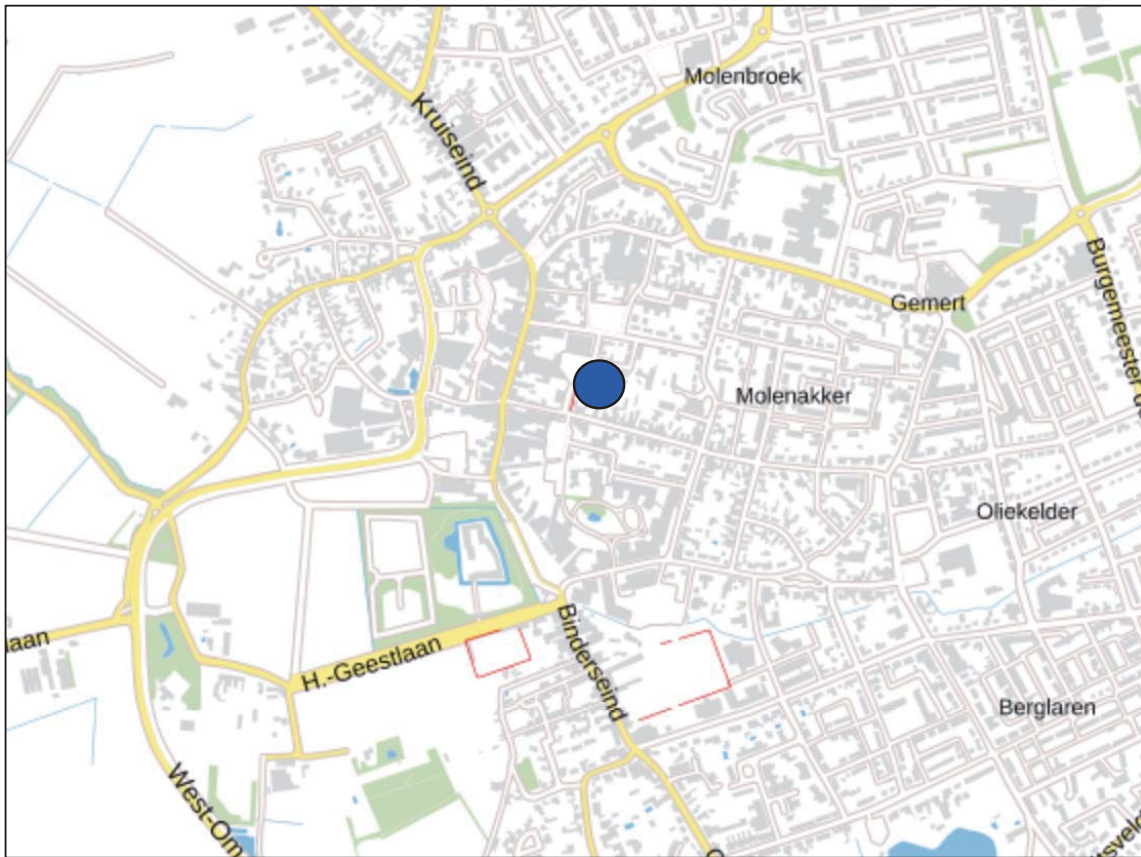
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Er zijn geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde.



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl), de blauwe stip geeft de planlocatie aan

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

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. Aan de overzijde van de planlocatie is een bedrijfsbestemming gelegen op Virmundtstraat 17. Het betreft

een autohandel, die volgens het geldend bestemmingsplan wordt gecategoriseerd onder milieucategorie 2.

Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. In een gemengde omgeving, en daarvan is hier sprake, kan de milieucategorie met één afstandsstep worden verlaagd (categorie 1). Dat betekent dat een richtafstand van 10 meter aangehouden kan worden. De afstand is meer dan 10 meter.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woning mogelijk gemaakt. Het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke bepaling aan de planregels gekoppeld, zodat de inrichting van het groen duurzaam geborgd is.

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

De initiatiefnemers hebben in juli 2020 de direct omwonenden, zes in totaal, geïnformeerd over hun plannen voor de bouw van een nieuwe woning op hun perceel. Daarbij is gelegenheid gegeven om op een formulier eventuele bedenkingen aan te geven of aan te geven dat men geen bezwaar heeft. Er zijn 6 formulieren retour ontvangen. Vijf personen gaven aan geen bezwaren te hebben tegen de verwachte ontwikkeling, waarvan een aangaf wel de bouwtekening van de nieuwe woning te willen afwachten.

Eén van de burens heeft een bijlage toegevoegd aan het formulier, waarin een aantal bedenkingen zijn geuit. Men vreest door de plannen inkijk en schaduwwerking en pleit ook voor het aanhouden van een lagere goothoogte. Deze persoon heeft ook een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De genoemde punten zijn beargumenteerd weerlegd in de Nota van Zienswijzen. Naar aanleiding van de bedenkingen van de indiener is besloten om ter tegemoetkoming de maximum bouwhoogte terug te brengen van 10 meter naar 9 meter.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een woning, op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen past een levensloopbestendige seniorenwoning goed. Door een bescheiden bouwhoogte (maximaal 1,5 laag met kap) en doordat de voorgevel van de nieuwe woning iets terug ligt ten opzichte van de buurpercelen voegt de nieuwe ontwikkeling zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Virmundtstraat. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Situatietekening (1a) en tekening Landschappelijk inpassing (1b)
2. Verkennend bodemonderzoek, Bodem-Inzicht, oktober 2019
3. Infiltratieonderzoek waterdoorlatendheid, Bodem-Inzicht, oktober 2019
4. Quick scan Flora en Fauna, IJzerman Advies, oktober 2019

