

Onderbouwing ETFAL

Herstructurering Wassenaarstraat 1 t/m 11 (oneven) en 2 t/m 48 (even) Gemert

ETFAL-onderbouwing ten behoeve van de nieuwbouw van 53
woningen (na sloop van 29 woningen)



Mei 2026

aanvraag

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Historische ontwikkeling.....	7
2.2 Huidige situatie.....	8
2.3 Planbeschrijving.....	8
2.4 Geldend tijdelijk omgevingsplan.....	10
2.5 Stedenbouwkundige verantwoording.....	12
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	25
4.1 M.e.r.-beoordeling	25
4.2 Bodem.....	25
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.6 Water.....	32
4.7 Natuurwaarden	34
4.8 Verkeer en Parkeren	36
4.9 Geur	37
4.10 Externe Veiligheid.....	38
4.11 Milieubelastende activiteiten	39
4.12 Gezondheid	40
4.13 Explosieven	41
4.14 Trillingen.....	42
5. UITVOERBAARHEID	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43

6. AFWEGING	45
<i>Bijlagen:</i>	<i>46</i>

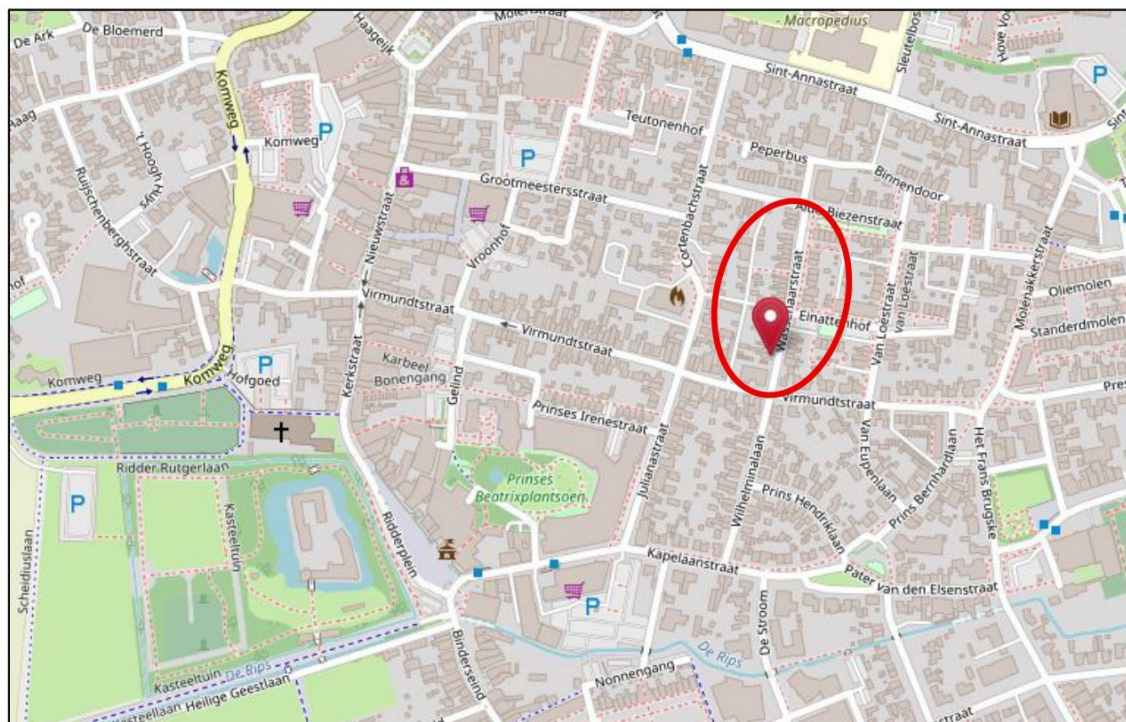
1. INLEIDING

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 een locatie in de wijk Molenakkers in ontwikkeling te nemen. Het betreft een deel van de Wassenaarstraat. De herstructureringsopgave voor Berglaren-Molenakkers is al in 2007 in een eerste fase uitgevoerd. Voorliggende plannen betreffen een volgende fase om de woningen en de woonomgeving aan te passen aan de eisen van deze tijd. Daartoe worden woningen gesloopt en komen er meer courante woningen voor terug. Voorliggende aanvraag betreft het projectgebied Wassenaarstraat. Gelijktijdig is een gelijksoortige, separate aanvraag ingediend voor herontwikkeling van een gebied aan de Predikherenstraat-Bisonstraat.

1.2 Ligging plangebied



Afbeelding 1. De planlocatie (in afbeelding 2 een precieze begrenzing van het plangebied op de luchtfoto)

De planlocatie Wassenaarstraat is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Gemert. Het betreft de adressen Wassenaarstraat 1 t/m 11 (oneven) en 2 t/m 48 (even) te Gemert. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Alde-Biezenstraat en aan de zuidzijde door de Virmundtstraat.



Afbeelding 2. Het plangebied met kadastrale ondergrond (bron: kadastralekaart.com). In geel de begrenzing van het plangebied.

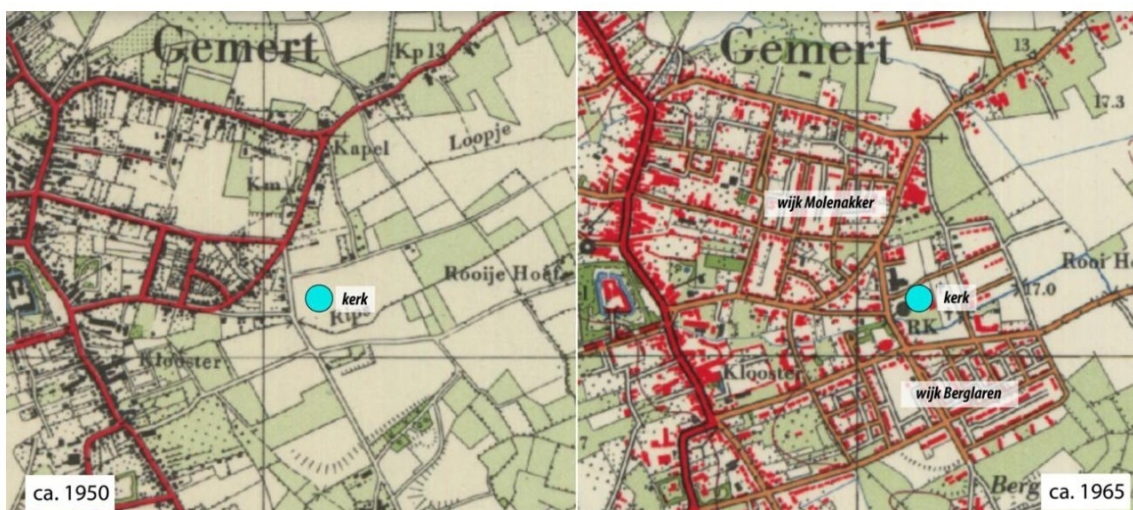
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het beoogde plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende sectorale beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische ontwikkeling

De wijken Berglaren en Molenakker kunnen getypeerd worden als typisch voor de naoorlogse dorpsuitbreiding van de kern Gemert. Op 27 oktober 1950 besluit de gemeenteraad van Gemert om 120 KNIL-gezinnen een woning aan te bieden. In ruil daarvoor mag de gemeente van de regering 132 woningen bouwen voor de eigen inwoners. Dat betekent een flinke uitbreiding van Gemert met de twee nieuwe wijken Molenakker en Berglaren. Centraal tussen deze twee woonwijken werd het St.-Gerardusplein met de Gerardus Majellakerk gecreëerd.



Afbeelding 3. De ontwikkeling van Gemert tussen ca. 1950 en ca. 1965 (bron: topotijdreis.nl)

De wijken hebben meerdere decennia goed gefunctioneerd, vooral als het gaat om het sociale aspect. Er wordt een sterk gevoel van gemeenschap ervaren. De burens kennen elkaar.



Afbeelding 4. Een oude foto van de Wassenaarstraat (bron: indischhistorisch.nl)

2.2 Huidige situatie

Hoewel de sociale cohesie nog steeds intact is gebleven, zijn de woningen in steeds slechtere staat gaan verkeren. Ze zijn gehorig en hebben vochtproblemen. Bovendien voldoen ze niet meer aan de woonwensen van de doelgroep. Zo is er sprake van lange, diepe tuinen en zijn de woningen niet levensloopbestendig.



Afbeelding 5. Foto van de Wassenaarstraat (bron: website Goed Wonen)

In een deel van de wijk heeft in 2007 al een vrij grootschalige herstructurering plaatsgevonden. Ook toen zijn woningen gesloopt en zijn er nieuwe woningen, grondgebonden en appartementen, voor teruggekomen die wel voldoen aan de eisen van de tijd. De tweede fase sluit hier nu op aan.

2.3 Planbeschrijving

Participatie

Aan de totstandkoming van het plan is een uitgebreid participatietraject vooraf gegaan. Goed Wonen heeft daarbij bureau KAW uit Eindhoven ingeschakeld. Bewoners zijn persoonlijk, of in kleine groepjes, geïnformeerd over de plannen. Daarbij is aangegeven of het plan is om hun woning te gaan slopen of op een andere manier aan te pakken (bijv. verduurzamen). Ook is er gesproken over verhuizen naar een andere woning, het sociaal plan dat bij dit project hoort en hoe lang het duurt voordat de nieuwe wijk en woningen klaar zijn. Ook zijn er gesprekken aan de keukentafel gevoerd. Daarbij is onder andere veel informatie verkregen over parkeren, groen, kindvriendelijkheid, dorpscultuur en veiligheid. De bewoners is ook gevraagd om hun reactie op de eerste plannen voor nieuwbouw.

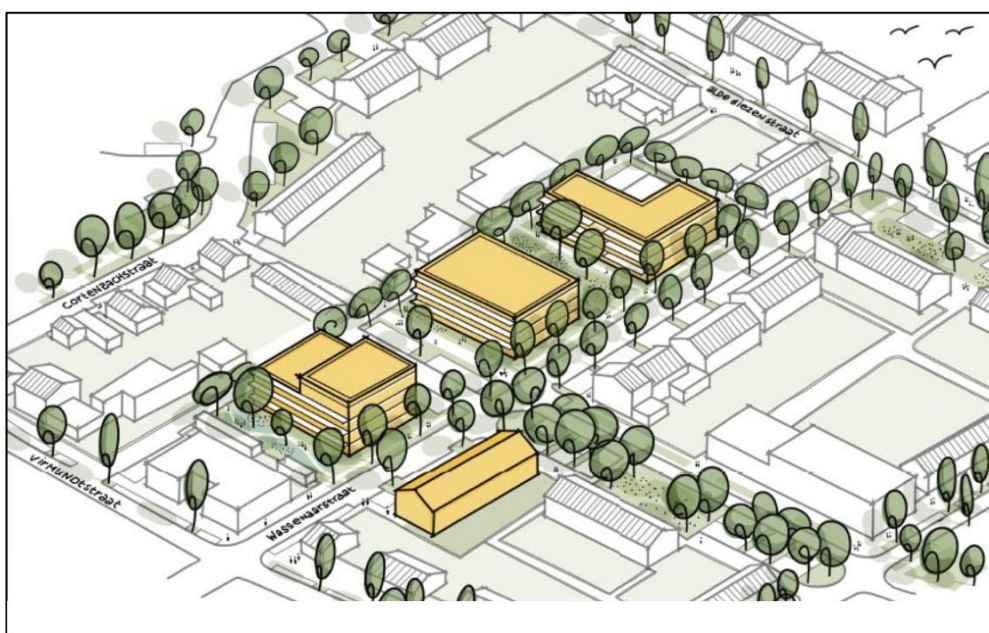


Afbeelding 6. Foto van het participatieproces

In bijlage 10 zijn de uitkomsten van het participatieproces weergegeven in de rapportage van KAW.

Het plan

Het uitgangspunt voor de planvorming was 'Samen aan de slag voor een energiezuinige, betaalbare en gezonde woning in een klimaatvriendelijke buurt waar bewoners prettig (samen)wonen. Dat heeft geresulteerd in een plan voor de Wassenaarstraat waar in plaats van de 29 bestaande woningen 53 nieuwe woningen worden teruggebouwd. Dat gebeurt in de vorm van 6 grondgebonden woningen en 47 appartementen. Het betreft dus een toename van 24 woningen. De appartementen worden aan de westzijde van de Wassenaarstraat gepositioneerd,



Afbeelding 7. Vogelvlucht-impressie van het stedenbouwkundig plan

in drie woongebouwen. Zie de rapportage van KAW (bijlage 1) voor een uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige principes.

Twee appartementengebouwen hebben een bouwhoogte van 3 bouwlagen, het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw heeft deels een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Deze bouwlaag wordt (als uitkomst van de omgevingsdialoog) met een ruime 'setback' uitgevoerd. Dat betekent dat aan de zijde van de Cortenbachstraat het gebouw in drie lagen wordt uitgevoerd, en aan de zijde van de Wassenaarstraat in vier bouwlagen. Een bouwhoogte van drie lagen is al herkenbaar in de buurt aanwezig.

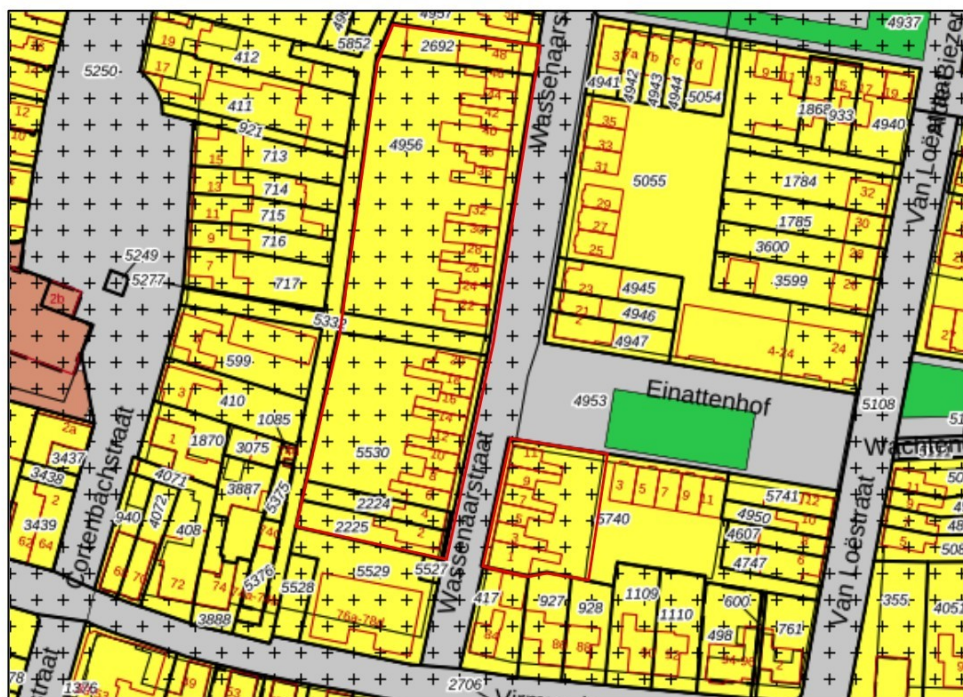
Een belangrijk onderdeel van het plan is de vergroening van de tussenruimtes tussen de woongebouwen, in combinatie met de ruimte voor parkeren en infiltratie van het hemelwater. Het parkeren wordt gegroepeerd in drie parkeerkeers: twee tussen /achter de nieuwe woonblokken en eentje aan de straatzijde voor de grondgebonden woningen. De nieuwbouw wordt ingesloten in twee rijen bomen. De groene tussenruimtes bieden gelegenheid tot ontmoeting tussen de buurtbewoners.

Het plan bestaat in zijn geheel uit sociale huurwoningen.

Bijlage 1a is een plankaart waaruit de maatvoering en de ligging van de functies zijn op te maken.

2.4 Geldend tijdelijk omgevingsplan

Op het projectgebied is het tijdelijk omgevingsplan "Woongebied Gemert 2011" van toepassing. Hierin heeft de planlocatie de bestemming "Wonen" met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5". Binnen de bestemming wordt de bestaande situatie vastgelegd, het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding huidig bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan (bron: omgevingsloket). Met een rode lijn is de planbegrenzing aangegeven.

De aanvraag wijkt op de volgende punten af van het geldende omgevingsplan:

- 19.1.a. De gronden zijn bestemd voor de functie wonen; een deel van het plangebied wordt niet als Wonen maar als openbaar groen, waterberging (wadi) en verblijfsgebied (parkeren) ingericht.
- 19.2.2.a. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan; er worden 24 woningen toegevoegd;
- 19.2.2.b. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de rijwoningen wordt het bouwvlak aan de Einattenhof met maximaal 1,3 meter overschreden;
- 19.2.2.c. Hoofdgebouwen dienen maximaal 1 meter voor en/of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd. De hoofdgebouwen worden op grotere afstand van de bouwgrens gebouwd.
- 19.2.2.d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte; de goot- en bouwhoogte worden hoger, er worden woongebouwen in 3 c.q. 4 bouwlagen gebouwd. De bestaande woningen hebben een goothoogte van 4,75 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De appartementenblokken hebben een bouwhoogte van 10,5 (drielaags) respectievelijk 13,5 meter hoogte en de rijwoningen hebben een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter.

- 19.2.2.h.4. In geval van aaneengebouwde woningen dient het hoofdgebouw op een hoek aan één zijde minimaal 3 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. De gevel van de rijwoning aan Einattenhof staat op een kortere afstand dan 3 meter.

De nieuwe bebouwing blijft behalve een klein deel aan de Einattenhof binnen de geldende bouwvlakken. Dit is ook weergegeven in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan van KAW in bijlage 1 op pagina 7.

Om de bouw van de nieuwe woningen en de herinrichting van het openbaar gebied binnen de woonbestemming (groen, water, parkeren) in afwijking van de bovengenoemde punten mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Van deze laatstgenoemde mogelijkheid wordt in dit geval gebruik gemaakt. De vergunning wordt op een later moment opgenomen in het voor de gehele gemeente Gemert-Bakel nog vast te stellen omgevingsplan. Voorliggende aanvraag omvat enkel de afwijkingen van de regels van het omgevingsplan. De aanvragen ten behoeve van de bouwactiviteit omgevingsplan en de technische activiteit worden op een later moment ingediend.

In de bij deze BOPA-aanvraag horende bijlage Stedenbouwkundig plan (bijlage 01) is weergegeven waar de grenzen van de nieuwe bebouwing komen en de functies groen en parkeren, alsmede de betreffende goot- en bouwhoogte.

Op de locatie is tevens het paraplu-bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan "Parkeren Gemert-Bakel" van toepassing, dat de Nota Parkeernormen 2017 juridisch verankert. Planontwikkelingen dienen aan het beleid in deze nota te voldoen.

2.5 Stedenbouwkundige verantwoording

De afwijkingen, zoals genoemd in voorgaande paragraaf, worden op volgende wijze verantwoord:

Bouwhoogte

De woningen ten westen van de Wassenaarstraat hebben diepe tuinen. Daarmee ontstaat de ruimte voor het introduceren van een appartementen-typologie. In de nabije omgeving zijn tijdens verschillende vernieuwingen al verschillende drielaagse appartementenblokjes gerealiseerd, bijvoorbeeld aan het Einattenhof en De Peperbus. Om zoveel mogelijk op de context aan te sluiten is die typologie als basislaag genomen.

Om invulling te geven aan de prestatie-afspraken tussen gemeente en corporatie en aangezien dit een van de laatste verdichtingslocaties op eigen bezit van Goed Wonen is, is onderzocht waar toch nog een accent toegevoegd kan worden. Enerzijds om invulling te geven aan de woningbouwopgave, maar anderzijds ook omdat het niet alleen ruimtelijk ook moet kunnen,

maar ook dynamiek brengt in het straatprofiel. De kruising Einattenhof en Wassenaarsstraat is daarvoor een logische plek, omdat er door het parkeren wat meer lucht om het volume zit.

In eerdere studies is het middelste blok ook hiervoor in beeld geweest. Dat bracht nog een iets subtielere dynamiek. Na gesprekken met de buurtbewoners is het toch blok A geworden, omdat het hiermee tegenover de nieuwe grondgebonden woningen komt te liggen. Hierdoor zijn er zo min mogelijk bestaande bewoners die een verandering van hun leefomgeving gaan ervaren.

Om de hoogte richting de Cortenbochstraat te verzachten is ervoor gekozen om het vierlaagse blok een setback te geven, waardoor ook aan de zijde van de Corthenbachstraat de beleving vooral drielaags zal zijn.

Terugliggende rooilijn appartementengebouwen

Om de toegevoegde hoogte goed te laten aansluiten in het straatprofiel, liggen de gebouwen ongeveer 6 meter terug ten opzichte van de bestaande rooilijn. Daarnaast ontstaat er ook ruimte voor een goede overgang naar de straat. Deze laat ruimte voor een goede stoep, groen en het doorzetten van de laanstructuur vanuit de Wilhelminalaan.

Overschrijding bouwvlak en afstand zijgevel perceelsgrens grondgebonden woningen

De zijgevel van de te slopen woningen ligt op 1,3 meter van de erfgrens. In de nieuwe situatie schuift de zijgevel nog iets op, tot 0,3 meter uit de erfgrens. De rooilijn van de zijgevel ontmoet de rooilijn van de voorgevel van de bestaande woningen aan de Einattenhof, waardoor deze aanpassing alsnog goed aansluit in het bestaande straatbeeld. De ruimte tussen zijgevel en trottoir wordt ingevuld met heesters.

Terugliggende rooilijn grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen sluiten aan bij de rooilijn van de eerder gerealiseerde woningen aan de Wassenaarstraat. Op deze manier ontstaat ruimte in het straatprofiel voor haaks parkeren, een kleine voortuin en vergroening van de openbare ruimte.

De keuze voor deze rooilijn komt primair voort uit de wens om van langsparkeren naar haaksparkeren te gaan. Dat maakt het mogelijk om meer parkeerplaatsen én meer groen toe te voegen. Bovendien sluit de parkeeroplossing zo beter aan bij het bredere straatbeeld, waar haaksparkeren ook elders al voorkomt.

Bij de wijkvernieuwing Fase 1, aan de oostelijke zijde van de Wassenaarstraat, zijn vanuit de dorpse korrel al verspringingen in de rooilijn geïntroduceerd. Er is daarmee geen eenduidige rooilijn meer in dit straatbeeld, wat ruimte biedt om hier contextueel mee om te gaan. Dit bouwblok is te klein om zelf staffels in te voeren; daarom sluit het aan op de eerstvolgende rooilijn ten noorden van het Einattenhof.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving, met een focus op klimaatbestendigheid, energie, en circulaire economie.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) onderscheidt de volgende nationale belangen in de fysieke leefomgeving:

1. Duurzame ontwikkeling van Nederland en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Goede leefomgevingskwaliteit, waarbij natuur, milieu en gezondheid centraal staan.
3. Internationale en grensoverschrijdende relaties versterken en waarborgen.
4. Gezonde en veilige leefomgeving, inclusief risicobeheersing en milieubescherming.
5. Passende woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften van verschillende bevolkingsgroepen.
6. Veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem dat efficiënt en toekomstbestendig is.
7. Hoofdinfrastructuur voor mobiliteit behouden en ontwikkelen, inclusief wegen, spoorwegen, luchtruim en vaarwegen.
8. Goede toegankelijkheid van de leefomgeving voor alle burgers.
9. Nationale veiligheid waarborgen en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Klimaatverandering beperken door adaptatie en mitigatie.
11. Betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening realiseren, met een CO₂-arme energievoorziening in 2050.
12. Transportinfrastructuur voor stoffen via (buis)leidingen waarborgen.
13. Toekomstbestendige, circulaire economie ontwikkelen.
14. Waterveiligheid en klimaatbestendigheid borgen, inclusief infrastructuur voor water en mobiliteit.
15. Goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening garanderen.

Deze nationale belangen vragen om samenwerking tussen Rijksoverheid, provincies, gemeenten en andere belanghebbenden. Voorliggend planvoornemen draagt bij aan een goede leefomgevingskwaliteit en duurzame ontwikkeling door herontwikkeling van verouderde woningen. Tevens levert het plan een aanzienlijke bijdrage aan een passende woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften van Gemertse woningzoekenden.

Instructieregels Rijk

Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen.

Instructieregels gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering

van een instrument uit de Omgevingswet. De Instructieregels zijn uitgewerkt in het Bbl, het Bkl en het Bal. Daar waar deze aan de orde zijn voor de omgevingswaarden die op deze locatie van toepassing zijn, zijn ze verwoord in paragraaf 4 (Fysieke leefomgeving).

3.1.2 Radarverstoringsgebied

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. Dit volgt uit artikel 5.155 van het Bkl. Het projectgebied is 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 een bouwwerk is de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. De planlocatie ligt op 26 meter +NAP. De hoogte van het gewijzigd plan is minder dan 23 meter en blijft dus al onder de hoogte van de antenne zelf. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In *artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving* staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet een beschrijving worden opgenomen van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt (trede 1 van de Ladder). Die behoefte is prominent aanwezig. Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle

huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. Dientengevolge wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. In de huidige bevolkingsprognose van de Provincie (actualisatie 2020) zijn voor Zuidoost-Brabant 72.800 woningen afgesproken (tot 2040). Voor de Peel (exclusief Helmond) zijn 5.600 woningen (56.730 – 51.135) afgesproken. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 1.265 woningen in de periode 2022-2032. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost-Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn, waarvan 23.300 woningen is opgenomen als harde plancapaciteit. Binnen deze regio zijn de eerder gemaakte Woonafspraken De Peel geactualiseerd. Deze woonafspraken zijn al in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Dit loopt goed en naar tevredenheid van alle partijen. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan onder andere over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

De Brabantse Agenda Wonen constateert ook dat bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen vaak gekeken wordt naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ruim baan voor dergelijke plannen. Dit heeft ook geresulteerd in een actualisering van de Woonafspraken De Peel, waarvan de gemeente Gemert-Bakel mede-ondertekenaar is. In de afspraken is vastgelegd dat de Peelgemeenten samenwerken als regionale woningmarkt, waarbij wel vanuit de lokale behoeften wordt gestart. De individuele gemeenten besluiten daarbij zelf over de eigen plannen. Programmatische en planningsafspraken worden op Peelniveau alleen in hoofdlijnen gemaakt.

De woningbehoefte en -programmering voor de gemeente Gemert-Bakel wordt uiteengezet in paragraaf 3.3.1. van deze toelichting. Daarin wordt onder meer de afspraak aangehaald die is gemaakt tussen de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen over de bouw van sociale huurwoningen binnen de gemeente. Voorliggend plan is hier onderdeel van.

Nu de behoefte aan de woningbouwontwikkeling is aangetoond, dient in trede 2 van de Laddertoets bepaald te worden of de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Dat is het geval. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder en is verdere toetsing en onderbouwing niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

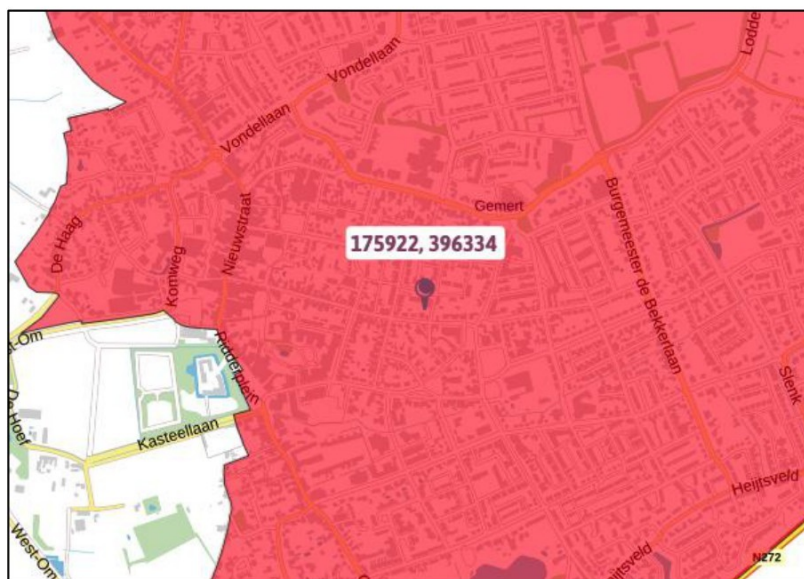
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op 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 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening (geldende versie 7 maart 2026) is het toetsingskader voor de provinciale regels in het kader van de fysieke leefomgeving. Het plangebied is op de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied' (rood op onderstaande kaart).



Afbeelding 9. Verbeelding Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: omgevingsloket.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 volgens de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.1.2) in het kader van een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening te worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- De waarden in een gebied met gebruikmaking van de lagenbenadering
- Meerwaardecreatie

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk ruimtebeslag voor bebouwing. Dat is hier het geval. Als gevolg van het plan is sprake van verdere verdichting doordat er meer woningen terugkomen dat het bestaande aantal. Dat rekening wordt gehouden met de *waarden in het gebied* blijkt uit de onderbouwing van de plannen die in deze notitie wordt gegeven, in hoofdstuk 4 nog eens uiteengezet in diverse sectorale aspecten (o.a. bodem, cultuurhistorische waarden, verkeer). Ook is er met dit plan sprake van *meerwaardecreatie* omdat het plan een bijdrage levert aan vergroening van de buurt en klimaatadaptatie door het afkoppelen van het hemelwater door opvang binnen het plangebied.

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening en is niet strijdig met het beleid op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonzorgvisie Gemert-Bakel

In november 2024 heeft de gemeenteraad de 'Samen Thuis in Gemert-Bakel' vastgesteld. In de woonzorgvisie brengt de gemeente de samenhangende opgaven en urgentie in beeld, analyseert men de woon- welzijn- en zorgbehoefte en wordt deze vertaald naar ambities en speerpunten. Door deze opgaven met elkaar te verbinden, wil de gemeente ervoor zorgen dat iedere doelgroep prettig kan wonen, werken en verblijven in Gemert-Bakel. De visie geeft sturing en richting in dit voortdurende streven. Met de woonzorgvisie wordt inzicht gegeven in de woonwensen van Gemert-Bakel gemeente. Hiermee beschikt Gemert-Bakel over een actueel volkshuisvestingsbeleid. Deze visie legt de basis voor verdere prestatieafspraken voor het woningbeleid met partijen (zoals initiatiefnemer voor voorliggend plan Goed Wonen) en een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma.

Speerpunten voor de doelstelling 'passende woningen' zijn:

- Voldoende woningen
- Bouwen voor iedere doelgroep
- Doorstroming stimuleren

Het inwonersaantal van Gemert-Bakel neemt toe van 31.870 inwoners in 2025 naar 33.995 inwoners in 2040. Dit is een toename van ruim 6,5% in 15 jaar. De regio bereidt zich voor op een schaa sprong. De gemeente Gemert-Bakel streeft na om te groeien naar 35.000 inwoners in 2032. Groei is wenselijk omdat we versneld woningen willen bouwen voor eigen inwoners, werknemers en voor de regio, zodat in de behoefte voorzien wordt. Voor de periode 2022 tot en met 2032 is de totale woningbouwbehoefte volgens de provinciale prognose in Gemert-Bakel 1.950 woningen. Regionaal is afgesproken dat dit de minimale bouwopgave is, waarbij de gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit. Er is echter ook een regionale schaa sprong voorzien, waar Gemert-Bakel zich ook voor inzet. De totale woningbouwopgave wordt daarmee verhoogd tot 2.400 woningen in de periode 2022 tot en met 2032.

De huishoudenssamenstelling verandert (meer eenpersoonshuishoudens) en de leeftijdsopbouw verandert door de vergrijzing. De Woonzorgvisie constateert dat er vooral behoefte is aan sociale huurwoningen. Om te zorgen voor meer balans in de woningvoorraad zijn gemeenten vanuit het Rijk verplicht om in de nieuwbouwopgave minimaal 67% betaalbare woningbouw en 30% sociale huur op te nemen. In voorliggend plan betreft het 100% sociale huur.

Bij nieuwe woningbouwprojecten stimuleert de gemeente de bouw van levensloopbestendige woningen. Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is, of eenvoudig geschikt te maken is, voor een bewoner om tot op hoge leeftijd te blijven wonen. Daarnaast kunnen deze woningen bewoond worden door bewoners met een fysieke handicap of

chronische ziekte. In welke levensfase de bewoner zich ook bevindt, de levensloopbestendige woning voorziet in de behoefte van de bewoner. De appartementen in voorliggend plan worden levensloopbestendig uitgevoerd.

De gemeente Gemert-Bakel en woningcorporatie Goed Wonen maken prestatie-afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad. De bouw van de beoogde woningen is passend in het gemeentelijk woonbeleid.

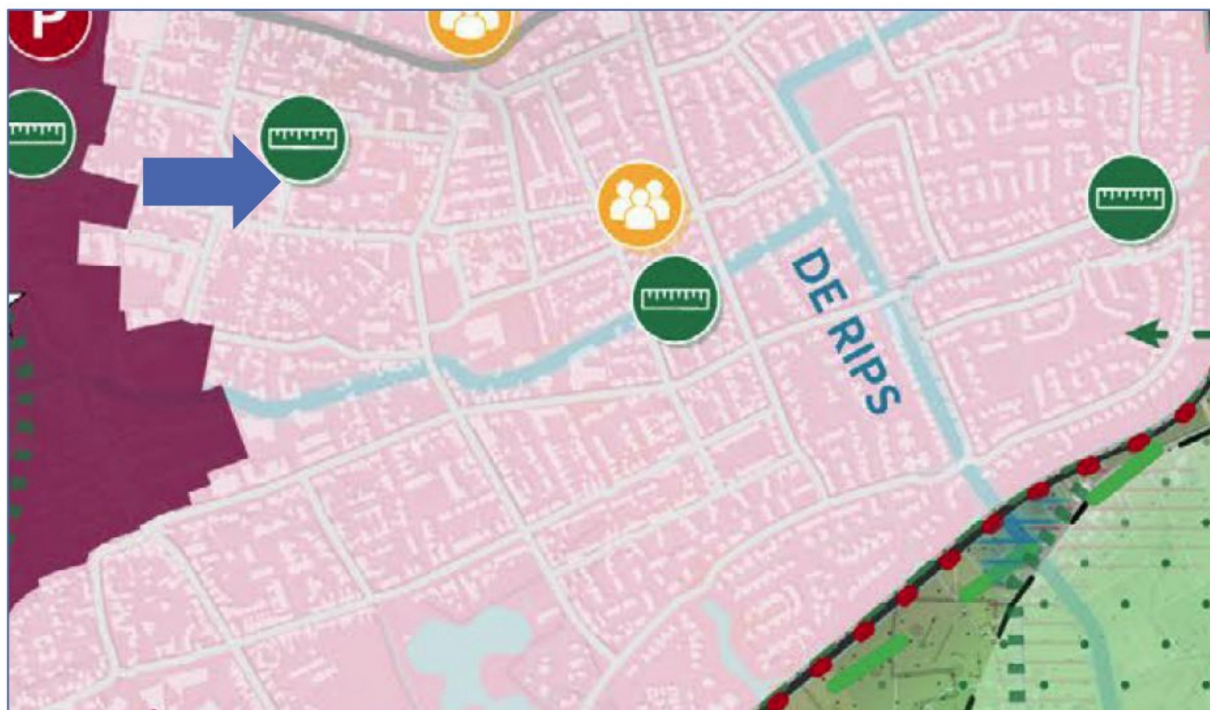
3.3.2 Omgevingsvisie Gemert-Bakel

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 vastgesteld. In dit document wordt richting gegeven aan de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. De omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente de gestelde doelen wil bereiken en hoe de visie zich verhoudt tot de andere instrumenten uit de Omgevingswet, zoals het omgevingsplan en de omgevingsprogramma's. De belangrijkste bouwstenen voor de kernen zijn:

- een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet;
- (sport)voorzieningen in de buurt;
- voldoende groen in de omgeving;
- een openbare ruimte die de sociale interactie tussen en de gezondheid van inwoners in stand houdt of verbetert.

In deel III van de Omgevingsvisie worden de gebiedsgerichte keuzes per kern belicht. De (lokale) woningbouwbehoefte en de identiteit van de kern is richtinggevend voor de keuzes over woningbouw. Het Koersdocument zegt daarover 'binnen de kernen wordt verdicht met oog voor de leefbaarheid en randen van de kernen worden beschermd of afgerond met nieuwe aanbredingswijken, waarbij kwaliteit voorop staat'. Bij de afweging van woningbouwprojecten geeft de gemeente Gemert-Bakel een hogere prioriteit aan het ontwikkelen van inbreidingslocaties, waarbij toevoeging van kwaliteit essentieel blijft. Gemert-Bakel heeft voor de periode 2022-2032 als ambitie de realisatie van 2.400 woningen. De omgevingsvisie heeft het jaar 2040 als stip op de horizon en kijkt daarmee ongeveer 15 jaar vooruit. Voorliggende aanvraag voegt 24 woningen toe.

Op de kaart bij de Gebiedsgerichte uitwerking zijn voor de planlocatie geen specifieke bijzonderheden opgenomen, zij het dat aangegeven is dat bebouwing hier plaatsvindt buiten 300 meter van een park of groter groengebied. Doelstelling is om te onderzoeken hoe de toegankelijkheid van groen te vergroten is. Vergroening van de wijk is onderdeel van voorliggend



plan.

Afbeelding 10. Uitsnede kaart gebiedsgerichte uitwerking Omgevingsvisie. De blauwe pijl geeft de planlocatie aan.

3.3.3 Groenbeleid

Groennorm 2.0

De groennorm uit 2019 is door de gemeente vastgesteld om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor alle inwoners te waarborgen. Het doel van de groennorm is om met nieuwe woningen ook de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen door voldoende groen te creëren op de woningbouwlocaties. Uit de evaluatie van de groennorm in 2021 is gebleken dat bij woningbouw op inbreidingslocaties de groennorm moeilijk haalbaar is, omdat de vereiste hoeveelheid aan te leggen groen niet in verhouding staat tot het projectgebied. Dit leidde tot afwijkingen van de groennorm en stagnatie van de woningbouw. Ook was de groennorm soms onduidelijk en voor meerdere interpretaties vatbaar. Daarom is een Groennorm 2.0 vastgesteld, waarbij:

- Het niet kunnen voldoen aan de groennorm bij inbreidingsinitiatieven opgelost is door de uitgangssituatie anders mee te wegen voor de hoogte van de groennorm (bestaand groen, te slopen gebouwen en verharding);

- Een vooral kwantitatieve norm voor groen is omgezet in een norm waar kwaliteit meer waarde krijgt waardoor gelaagdheid van en diversiteit aan groen wordt gestimuleerd. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving;
- Onduidelijkheden in de huidige groennorm zijn opgelost;
- De afkoop van de groennorm door storting in het Groenfonds is alleen mogelijk als een (gedeeltelijke) fysieke invulling van het groen onmogelijk of onlogisch is. Door in te zetten op kwaliteit zijn er voor een initiatiefnemer meer mogelijkheden om wel te kunnen voldoen aan de groennorm.

De Groennorm bedraagt in de basis 75 m² extra groen per toe te voegen wooneenheid. Deze norm kan worden bijgesteld door het inbrengen van te slopen verharding en/of bebouwing en/of transformatie van gebouw(en). In de bijlage 1 Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan is een specificatie van de groeninvulling opgenomen. Er is door de gemeente bij de vaststelling van de Groennorm 2.0 een Rekentool ontwikkeld, waarin een waarderingstabel is opgenomen. Hiermee wordt zowel bestaand als nieuw aan te leggen groen gewaardeerd. De Rekentool is voor voorliggend plan ingevuld en opgenomen in bijlage 2. Hieruit blijkt dat het plan ruim voldoet aan de groennorm: er is 1.564,25 m² groen nodig en het plan kent een groenscore van 8.467 m². De definitieve groene invulling vindt plaats in overleg met de afdeling Openbaar Beheer van de gemeente.

Bestaande bomen

Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd om te bezien wat de effecten van de plannen zijn op de bestaande bomen. Deze is als bijlage 11 opgenomen. Uit de analyse komt naar voren dat de bomen in het plangebied onder voorwaarden te behouden zijn. Die voorwaarden betreffen beschermende maatregelen tijdens de bouwwerkzaamheden, waaraan invulling gegeven zal worden.

Groene kaart

Om de meest waardevolle houtopstanden te beschermen en te behouden werkt de gemeente Gemert-Bakel sinds oktober 2018 met de Groene Kaart. Het kappen of rigoureuus snoeien van de houtopstanden opgenomen op deze kaart is aan strenge voorwaarden verbonden. Binnen het plangebied zijn geen elementen van de Groene Kaart opgenomen.

3.3.4 Parkeerbeleid

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Dit is ook juridisch verankerd middels het paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel'. De parkeernormen zijn aangegeven in bijlage 1 van de Nota Parkeernormen. Voor de planlocatie is het gebiedsprofiel 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert' van toepassing.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 24 woningen toegevoegd ten opzichte van het planologisch kader. De appartementen zijn opgenomen in de wooncategorie kleine appartementen. Dit zijn appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² bruto vloeroppervlakte. Hiervoor is een parkeernorm van 1,4 per woning van toepassing, waarvan 0,3 als bezoekersparkeerplaatsen wordt aangemerkt. Voor de 6 grondgebonden woningen (categorie sociale huur) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor de bestaande woningen mag verdisconteerd worden in de parkeerbalans, aangezien deze parkeerplaatsen geacht worden aanwezig te zijn in de buurt. Bestaande openbare parkeerplaatsen die meegenomen worden in de herontwikkeling dienen 1-op-1 gecompenseerd te worden. Daarnaast zijn er nog enkele parkeergelegenheden op eigen terrein in het gebied. Dit betreft een enkele oprit en een aantal vergunde garages die via het achterpad te bereiken zijn. Deze parkeerplaatsen tellen voor een bepaald deel mee in de berekening en moeten voor dat getal gecompenseerd worden. Dit leidt tot de volgende parkeerberekening:

	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Nieuwe functie			
Huur, appartement klein (= woonoppervlakte tot 100 m ² bvo), huur sociale sector	47	1,4	65,8
Grondgebonden woningen, Huur sociale sector	6	1,6	9,6
Totaal			75,4
Bestaande functie			
Grondgebonden woningen, Huur sociale sector	29	1,6	46,4
Saldo			29
1-op-1 compenseren openbaar gebied			4
Parkeerplaatsen op eigen terrein:			
- Garages zonder oprit	5	0,4	2
- Enkele oprit zonder garage	1	0,8	0,8
Parkeernorm			35,8

De parkeernorm bedraagt 36 parkeerplaatsen. Het aandeel voor bezoekers bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning, deze zijn in de normberekening meegenomen.

Er zijn 36 parkeerplaatsen opgenomen in het plan, verdeeld over drie centrale parkeerplekken. Eén ligt er voor de nieuwe rijwoningen, één tussen de appartementengebouwen in het verlengde van de Einattenhof en de laatste ten noorden van het meest noordelijk gelegen appartementengebouw. De parkeerplekken zijn vrij toegankelijk.

3.3.5 Welstand en beeldkwaliteit

De gemeente heeft een Nota Welstand en Beeldkwaliteit. Daarin zijn gebieden opgenomen waar een welstandszone geldt. Er zijn ook gebieden die welstandsvrij zijn in het huidige gebruik. Als er een nieuwe planontwikkeling in procedure komt, wordt ook het aspect welstand en beeldkwaliteit betrokken in de ruimtelijke afweging. Het plangebied kent geen welstandszone.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid op gemeentelijk niveau.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient bepaald te worden of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de vergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Woningbouw valt in beginsel onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Of een woningbouwproject onder de categorie stedelijke ontwikkelingsproject valt hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het is niet afhankelijk van de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is er geen sprake van een omvangrijke transformatie van functies: het gebied is aangemerkt als woongebied en dat blijft het. Het aantal woningen neemt toe door een meer efficiënt ruimtegebruik. De diepe privé-achtertuinen worden goeddeels vervangen door ruimte voor groen en water in de openbare ruimte. De bebouwde oppervlakte wordt ook sterk verminderd (van ca. 4.600 m² naar ca. 2.500 m²). Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat het hier geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit betreft.

Er is derhalve geen mer-plicht noch een mer-beoordeling van toepassing. Overigens zal uit de navolgende paragrafen blijken dat het uitvoeren van de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving.

4.2 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de

gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Ten behoeve van voorliggende aanvraag is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milon. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk zwakke tot sterke bijmengingen van baksteen en sporen beton waargenomen. Analytisch zijn maximaal licht verhoogde gehalten zink, cadmium, lood, PAK en PCB aangetoond. De bodem voldoet conform de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit naar verwachting aan kwaliteitsklasse variërend tussen Landbouw/natuur en industrie.

Omdat noordelijk van de onderzoekslocatie een grondwaterverontreiniging met VOCl (vanuit de wasserij aan de Lodderdijk) is gesitueerd, is aan de noordelijke onderzoeksgrens een aanvullende peilbuis geplaatst. Daar geen van de onderzochte parameters analytisch is aangetoond in gehalten boven de detectielimiet, kan worden gesteld dat de grondwaterverontreiniging zich op freatisch niveau niet uitstrekt tot aan de onderzoekslocatie. In het tweede grondwatermonster zijn geen verhoogde concentraties (boven de sbg-waarde) aangetoond.

De aanwezige kas op de onderzoekslocatie was tijdens de uitvoering van het onderzoek niet toegankelijk. De bodem ter plaatse van deze kas dient in een later stadium alsnog conform NEN 5707 onderzocht te worden op aanwezigheid van asbest.

Behoudens (mogelijk) de bodem ter plaatse van bovengenoemde kas, is middels onderhavig bodemonderzoek afdoende vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormen voor het huidig en toekomstig gebruik.

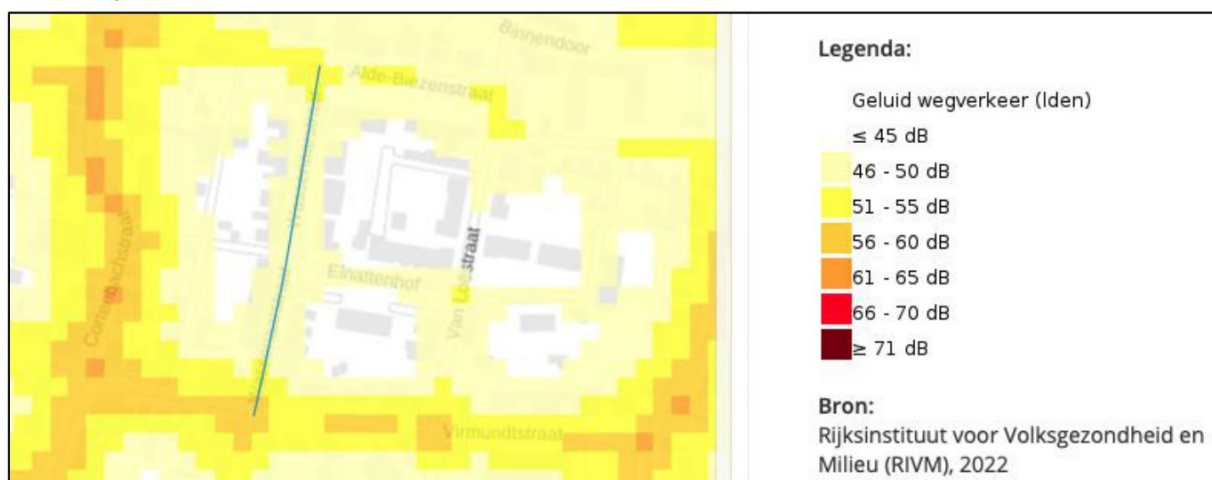
Voorgenomen graafwerkzaamheden kunnen uitgevoerd worden met inachtneming van de basishygiëne volgens de CROW400.

Wat betreft dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.3 Geluid

Op basis van geluidaandachtsgebieden wordt bepaald welke spoorwegen, wegen en industrieterreinen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de gewenste woning. Deze gezoneerde bronnen beschikken over een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)). Als een projectlocatie is gelegen binnen een geluidaandachtsgebied dan dient er bij het plan nader onderzoek gedaan te worden naar de geluidbelasting van de bijbehorende bron (art 5.78s Bkl). De omvang van het geluidaandachtsgebied van een weg staat beschreven in artikel 3.5 van de Omgevingsregeling (Or). De geluidaandachtsgebieden zijn weergegeven op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG), maar die is nu (medio 2025) nog nauwelijks gevuld. Voor gemeentelijke wegen en waterschapswegen geldt dat de verantwoordelijke overheden nog enkele jaren de tijd hebben om de basisgeluidemissies en de bijbehorende geluidaandachtsgebieden vast te leggen. In tegenstelling tot het begrip geluidzone is de reikwijdte van een geluidaandachtsgebied afhankelijk van de geluidsemissie van de bron en niet van het aantal rijstroken, zoals onder de Wet geluidhinder het geval was. 30 km/u wegen zijn gemeentelijke wegen en worden onder de Omgevingswet betrokken bij de toetsing aan standaardwaarden en grenswaarden.

Voor deze planlocatie geldt dat spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde zijn. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai. Wat betreft het aspect wegverkeerslawaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat. De standaardwaarde bedraagt 53 Lden en de grenswaarde 70 Lden. Er zijn geen aanwijzingen dat het geluidaspect hier een rol speelt. Onderstaande kaart uit de Atlas van de Leefomgeving toont aan dat de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling de 50 Lden niet overschrijdt.



Afbeelding 11. Geluidbelasting wegverkeer, de blauwe lijn is de Wassenaarstraat (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Aangenomen kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

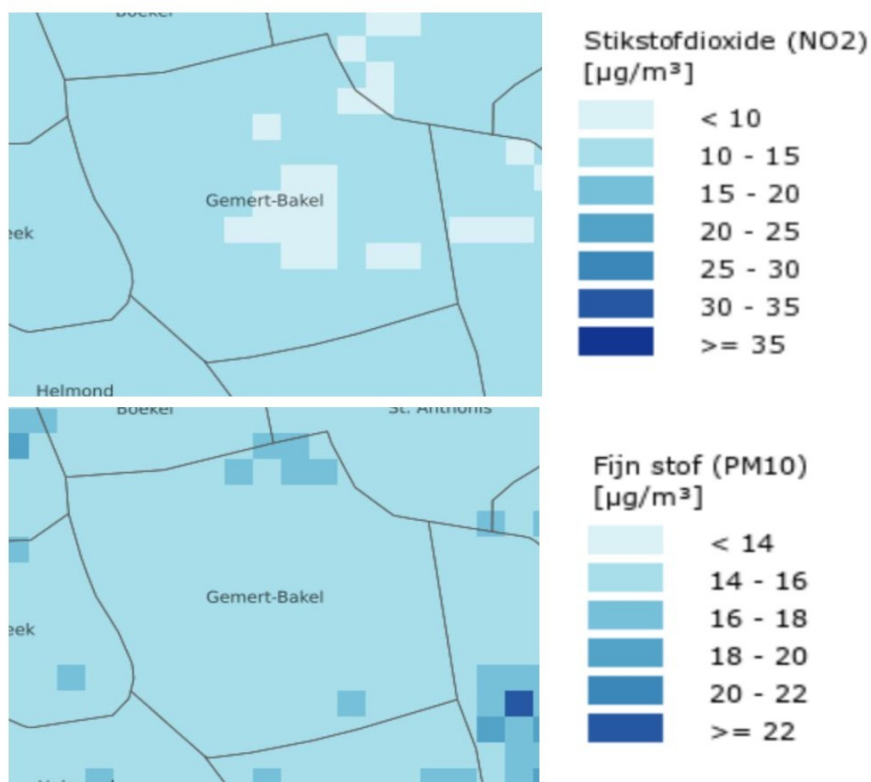
Projecten moeten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig.

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Voor de activiteit wonen geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig. Die grens betreft 1.500 woningen indien één ontsluitingsweg aanwezig is.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Het betreft hier een toevoeging van 24 woningen, dat zijn er veel minder dan 1.500 zodat toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet nodig is. Het betreft een NIBM-ontwikkeling.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM₁₀ in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie stikstofdioxide NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In het Besluit kwaliteit leefomgeving 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 12. Uitsnede Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart (bron: rivm)

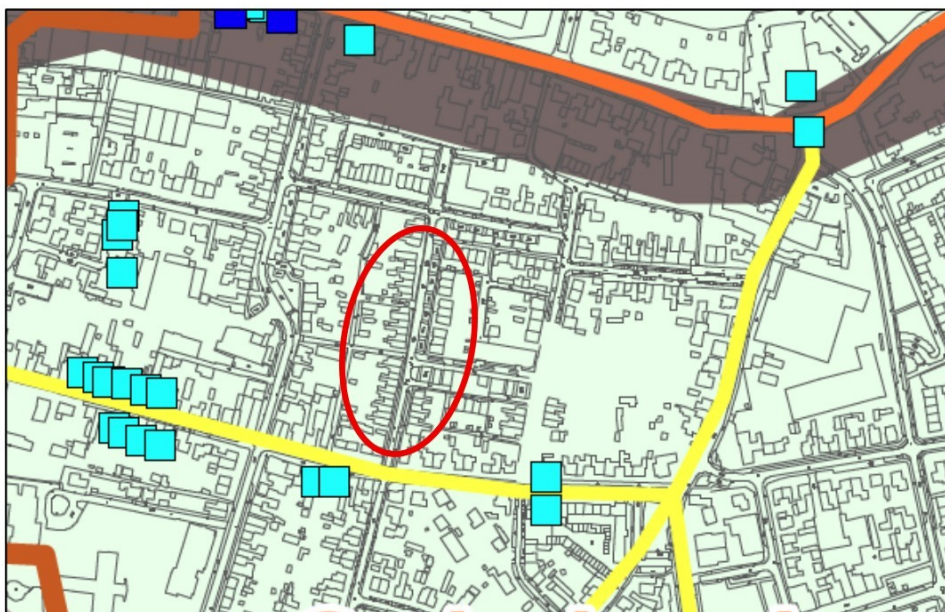
Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

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 13. Uitsnede Erfgoedkaart Historische bebouwing. Rood omcirkeld de planlocatie.

Op de Erfgoedkaart zijn ter plaatse van de planlocatie geen bijzonderheden aangegeven.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is in basis geregeld in artikel 5.130 BKL van de Omgevingswet en daarnaast de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.



Afbeelding 14. Uitsnede archeologische beleidskaart 2016, rood omcirkeld de planlocatie

Het plangebied kent in zijn geheel een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 en op de archeologiebeleidskaart een middelhoge verwachtingswaarde (oranje kleur op bovenstaande afbeelding). Dit betekent dat bij een projectgebied groter dan 2.500 m² (en dieper dan 40 cm) de archeologische waarden middels onderzoek in kaart moeten worden gebracht. Deze waarden worden met dit plan overschreden. Vandaar dat opdracht is gegeven aan ADC ArcheoProjecten om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van archeologische waarden in de ondergrond. De rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Uit het ontbreken van (resten van) een podzolbodem en de aanwezigheid humushoudende zandbrokken die in de huidige top van het dekzand zijn aangetroffen kan worden afgeleid dat de oorspronkelijke top is afgegraven of volledig opgenomen in de bovengrond. Dit komt grotendeels overeen met waarnemingen die tijdens proefsleuvenonderzoeken³⁸ ten oosten en noordoosten van het plangebied zijn gedaan. Omdat in geen van de boringen een intact profiel is aangetroffen, kan niet exact worden bepaald hoeveel van de oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen. De huidige verstoringen reiken tot een diepte van 55 tot 125 cm -mv (circa 15,00 tot 14,55 m +NAP). Beneden dit niveau is de bodemopbouw intact.

Doordat de oorspronkelijke top van het dekzand als gevolg van (sub)recente bodemingrepen niet meer aanwezig is, wordt de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen als laag beschouwd. Van eventuele vindplaatsen zal hooguit het onderste deel van diep ingegraven grondsporen (zoals een waterput) bewaard zijn gebleven. Ondiepere sporen zullen volledig zijn verdwenen. De archeologische verwachtingen voor resten uit genoemde periode wordt daarom als laag beschouwd. Het verkennend booronderzoek heeft evenmin aanwijzingen voor resten uit de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd opgeleverd. De archeologische verwachtingen voor resten uit deze periode wordt daarom als laag beschouwd.

Er is als gevolg van reeds aanwezige bodemverstoringen geen sprake (meer) van een bedreiging van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenaamde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.6 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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, waarvan de werking is verlengd tot en met 2026. 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.

Omgaan met hemelwater in dit plan

Uitgangspunt van beleid is dat hemelwater binnen het plangebied zoveel mogelijk lokaal wordt verwerkt en geborgen. Daarbij wordt uitgegaan van een waterbergingsnorm van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak. In de bijlage 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan' is op pagina 9 en 10 het verhard oppervlak berekend en zijn de uitgangspunten voor de waterhuishoudkundige inrichting opgenomen.

De maatregelen zijn afgestemd met de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zijn de volgende principes als uitgangspunt gehanteerd:

- Van de appartementengebouwen binnen plangebied A worden de dakvlakken en de terreinverharding aangesloten op twee wadi's;
- Van de grondgebonden woningen binnen plangebied B worden de dakvlakken van woningen en bergingen, inclusief terreinverharding, aangesloten op infiltratievoorzieningen binnen de tuinen.

De definitieve civieltechnische uitwerking van het waterbergings- en infiltratiesysteem wordt in een vervolgfase nader uitgewerkt door een civieltechnisch adviesbureau. In het kader van de BOPA wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk en technisch uitvoerbaar is en dat voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor hemelwaterberging, infiltratie en/of vertraagde afvoer. Tevens is in de directe omgeving een gemeentelijk infiltratieriool aanwezig waarop het plangebied aangesloten kan worden.

Ten behoeve van de nadere technische uitwerking worden aanvullend een infiltratieonderzoek (K-waarde) en een bepaling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) uitgevoerd. Indien uit deze onderzoeken blijkt dat infiltratie onvoldoende mogelijk is, wordt in overleg met de gemeente Gemert-Bakel een alternatief systeem voor vertraagde afvoer op het gemeentelijk riool nader uitgewerkt.

De exacte dimensionering, peilen, leidingtracés en technische voorzieningen worden in de vervolgfase nader uitgewerkt en afgestemd met de gemeente en het bevoegd gezag. Daarbij wordt voldaan aan de geldende eisen en randvoorwaarden vanuit de Omgevingswet, het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid en de uitgangspunten voor klimaatadaptief en waterrobuust inrichten.

In de verdere civieltechnische uitwerking wordt daarbij uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

De parkeervoorzieningen nabij plangebied B worden, vanwege de beperkte omvang en de fragmentatie van het bergingssysteem binnen het plangebied, niet voorzien van een afzonderlijk waterbergingssysteem. Deze voorzieningen worden rechtstreeks aangesloten op het gemeentelijk infiltratieriool;

Binnen het plan wordt maatwerk toegepast ten aanzien van de gebruikelijke eis voor een waking van 50 cm. Bij extreme neerslaggebeurtenissen, zoals piekbuien, mag water tijdelijk en gecontroleerd op maaiveldniveau worden geborgen, mits dit niet leidt tot onevenredige risico's voor de gebruiksfuncties, omliggende percelen of de verkeersveiligheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangeboden aan de gemeentelijke riolering.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op ruim 11,5 kilometer ten zuidoosten 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 te verwachten zijn op deze beschermde natuurwaarden.

Middels het rekenmodel AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden bepaald als gevolg van de herontwikkeling. De uitkomst van de berekening is opgenomen in bijlage 6. Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natuur Netwerk Brabant. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de natuurwaarden.

Soortenbescherming

Door Staro Natuur en Buitengebied is in april 2024 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in meerdere herontwikkelingslocaties. De locatie Wassenaarstraat was er een van. De rapportage is opgenomen in bijlage 7. Aangezien in de tussenliggende periode ruimtelijk gezien geen wijzigingen (sloop of bouw) hebben plaatsgevonden, is dit onderzoek nog voldoende actueel voor conclusies op het gebied van een evenwichtige toedeling.

Het onderzoek wijst uit dat in de plangebieden mogelijk verschillende soorten voorkomen die zijn beschermd onder paragrafen 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving, onderdeel van de Omgevingswet, of soorten die staan op de Rode Lijst. Het is uit te sluiten dat in de plangebieden beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Voor alle aanwezige soorten in de plangebieden gelden de zorgplichten.

De ontwikkelingen in de plangebieden leiden mogelijk tot een overtreding van de OW. Voor algemene spits-, woel- en ware muizensoorten en egel, algemene vogels, bruine kikker en gewone pad kan dit voorkomen worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen kan door middel van nader onderzoek in beeld gebracht worden of de soorten aanwezig zijn, wat de effecten van de ontwikkeling zijn en of een activiteitenplan en omgevingsvergunning nodig is.

Mitigerende maatregelen

- Niet starten met de werkzaamheden voordat alle onderzoeken zijn afgerond.
- In het kader van de zorgplichten dient het snoeien of kappen van bomen en struiken te worden uitgevoerd wanneer geen broedgeval aanwezig is, buiten het broedseizoen van vogels en buiten de overwinteringsperiode van egel. De geschikte periode voor het verwijderen van vegetatie is dan tussen 1 augustus en 1 november. Mogelijk gelden aanvullende eisen naar aanleiding van het huismusonderzoek.
- In het kader van de zorgplichten dient voor het verwijderen van stenenhopen, vegetatie en takken(hopen) in één richting gewerkt te worden, zodat individuen kunnen vluchten.

Nader onderzoek

Omdat uit de quick scan is gebleken dat nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw aanwezig is en dat verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten niet kunnen worden

uitgesloten, is door Staro Natuur en Buitengebied nader onderzoek uitgevoerd in oktober 2024. De rapportage is opgenomen in bijlage 8. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen nestlocaties van huismus of gierzwaluw aanwezig zijn. De werkzaamheden hebben derhalve geen negatieve effecten op de nestlocaties van deze soorten.

Tijdens het onderzoek is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld, en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Voordat de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, dient een vergunning te worden verkregen. Ook dienen maatregelen getroffen te worden alvorens de werkzaamheden mogen plaatsvinden. Deze maatregelen bestaan uit het aanbrengen van tijdelijke alternatieve voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis en het werken buiten de kwetsbare periode. Na afloop van de werkzaamheden dienen permanente verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis aanwezig te zijn.

Deze maatregelen staan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de herontwikkeling niet in de weg. De vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan derhalve verleend worden. De werkzaamheden kunnen pas aanvangen als de omgevingsvergunning voor de flora en fauna-activiteit is verkregen. De voorbereidingen voor de vergunningsaanvraag en het ecologisch werkprotocol worden getroffen en worden door hetzelfde adviesbureau uitgewerkt dat het ecologisch onderzoek heeft verricht. Ook de noodzakelijke mitigerende maatregelen en de sloop- en bouwwerkzaamheden worden door een ecooloog van dit bureau begeleid.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.8 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De (parkeerplaatsen voor de) nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur (Wassenaarstraat).

De verkeersgeneratie als gevolg van het aantal woningen bedraagt volgens de CROW 2024 (voor de categorie 'weinig stedelijk'):

47 huurappartementen x 3,8 = 178,6 verkeersbewegingen per etmaal

6 grondgebonden woningen huur x 7,8 = 46,8 verkeersbewegingen per etmaal

Totaal 225,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Het aantal verkeersbewegingen wat aan de bestaande grondgebonden huurwoningen toegerekend kan worden is $29 \times 7,8 = 226,2$ per etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zeer minimaal (0,8 per etmaal) en is in het gebied eenvoudig op te vangen.

In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting is reeds uiteengezet in hoeverre voorliggend plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.9 Geur

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de geurwetgeving worden uitgevoerd. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie.

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 '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 april 2026 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: odzob)

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.10 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan.

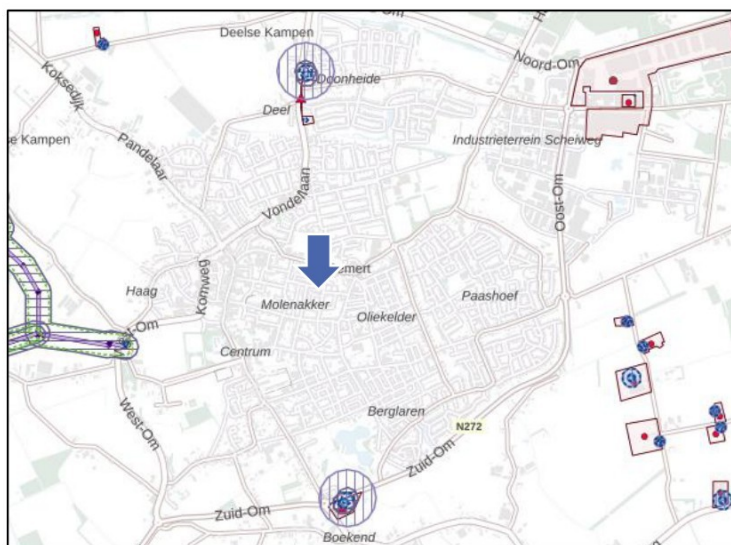
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gebieden gelden van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt.

Uit de risicokaart is op te maken dat zich in het plangebied en in de omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden.



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving). De blauwe pijl is de planlocatie.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.11 Milieubelastende activiteiten

Het begrip "milieubelastende activiteit" (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater-lichaam of een lozingsactiviteit op een

zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

De ontwikkeling zelf heeft geen negatief milieubelastend effect, de mogelijke effecten op het gebied van verkeer en stikstof worden elders in dit hoofdstuk geadresseerd. Het aspect geluid is ook niet aan de orde als milieubelastende factor gezien de ligging temidden van 30 km/uur-wegen. Het aspect geur is in paragraaf 4.9 aan bod gekomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. In de directe omgeving van het plangebied is vooral sprake van de functie wonen. Er is geen sprake van beïnvloeding van het woon- en leefklimaat op de planlocatie door bedrijfsmatige activiteiten.

De omgevingskwaliteit wordt op basis van de vastgestelde normen niet onevenredig belast als gevolg van de ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.12 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Artikel 5.32 van de Omgevingswet bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren als naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen aan bod gekomen, zodat geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

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 meerdere nieuwe, milieugevoelige objecten. Volgens de endotoxinekaart zijn geen veehouderijen of geitenhouderijen in de omgeving gevestigd. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van gezondheid.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart endotoxinekader. De oranje cirkels verbeelden een afstand van 1 kilometer tot pluimveehouderijen.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.13 Explosieven

AVG heeft in opdracht van Goed Wonen een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten ter plaatse van de projectlocatie Molenakker (locaties Wassenaarstraat en Predikherenstraat). Hier worden in de toekomst diverse civieltechnische bodemingrepen uitgevoerd. Er kunnen ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven door gevechtshandelingen of dumpingen. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen en beroeren van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Het ongecontroleerd tot uitwerking komen van ontplofbare oorlogsresten kan bij de uitvoering van werkzaamheden leiden tot (dodelijk) letsel en (zware) materiële schade. Spontane vondsten van ontplofbare oorlogsresten kunnen resulteren in meerwerk-kosten door stagnatie van de civieltechnische werkzaamheden.

Het rapport is opgenomen als bijlage 9. Op basis van de beoordeelde feiten is geconcludeerd dat er geen of te globale indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Derhalve is het onderzoeksgebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. AVG adviseert Goed Wonen om de werkzaamheden onder reguliere condities uit te voeren. De kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten is net zo groot als de gemiddelde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten op als 'onverdacht' aangemerkte locaties in de rest van Nederland. Een vooronderzoek na-conflictperiode is niet van toepassing.

Wat betreft dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

4.14 Trillingen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van trillingsgevoelige gebouwen. Gezien de aard en de afstand van omliggende bedrijvigheid zal dit aspect geen belemmering zijn. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van deze aanvraag is tussen gemeente en initiatiefnemer Goed Wonen een anterieure overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van nadeelcompensatie zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In paragraaf 2.3 is reeds omschreven dat aan de planvorming een uitgebreid participatieproces vooraf is gegaan met bewoners van de wijk en huurders. Een weergave daarvan is opgenomen in bijlage 10.

Op 11 december 2024 is een inloopbijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Volgend daarop hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden met bewoners van de Cortenbachstraat. Het gesprek was door hen aangevraagd naar aanleiding van zorgen over de herstructureringsplannen. De algemene zorgen betroffen bouwhoogte, toename van het aantal woningen, mogelijke gevolgen voor het uitzicht en verkeer en woningwaarde.

In een van de gesprekken is een presentatie gegeven van de mogelijkheden om aan de zorgen tegemoet te komen: geheel gesloten zijanten van balkons, dichte balkonhekken, het laten vervallen van appartementen op de 4^{de} bouwlaag (een zogenaamde 'setback'), uitzichten vanaf de tuinen Cortenbachstraat naar de gebouwen, vergroenen van achterpaden met bomen, groene gevels, diffuse ramen of ramen op hoogte en de mogelijkheid van een andere gevelmaterialisatie bij de bovenste bouwlagen. In verschillende fases van het ontwerp zal hierover een beslissing worden genomen. De setback op de 4^e bouwlaag is in voorliggende BOPA-aanvraag opgenomen, alsmede het vergroenen van de achterpaden met bomen. De overige zaken die in het bovenstaande worden genoemd zijn ontwerp-maatregelen die bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de orde komen.

De buurtbewoners hebben in reactie hierop de wens neergelegd de vierde bouwlaag van het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw in zijn geheel te laten vervallen en de andere woongebouwen op de derde bouwlaag van een setback te voorzien aan de zijde van het achterpad richting Cortenbachstraat. Dit zou betekenen dat Goed Wonen of minder wooneenheden of kleinere wooneenheden zou kunnen realiseren. Minder wooneenheden realiseren is gezien de forse woningbouwopgave en haalbaarheid van het plan niet mogelijk. Het bouwen van meer kleinere wooneenheden past niet in de woningbehoefte. Het realiseren van

wooneenheden conform woningvraag in minder bouwlagen resulteert in forsere footprint waardoor er weer minder ruimte is voor groen, water en parkeren.

Dit betekent dat de initiatiefnemer vasthoudt aan het huidige ontwerp maar zeker nog de verfijning opzoekt in de verdere fases. Een uitgebreid verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 10. Overigens is het participatieproces gelijktijdig gevoerd met een andere herstructureringslocatie gelegen in de wijk Berglaren, te weten Predikherenstraat.

6. AFWEGING

Voorliggende notitie is een onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de herontwikkeling van een deel van de wijk Molenakker in Gemert mogelijk te maken. Bij de herontwikkeling worden 29 verouderde woningen gesloopt en worden 53 woningen en appartementen teruggebouwd, die veel beter aansluiten bij de eisen van deze tijd. Ze zijn, in tegenstelling tot de huidige woningen, immers:

- Geluiddicht en energiezuinig omdat ze voldoen aan de meest actuele bouwweisen;
- Betaalbaar, omdat het 100% sociale huur betreft;
- Levensloopbestendig, voor wat betreft de appartementen;
- Gelegen in een klimaatvriendelijke buurt, omdat er openbaar groen en waterberging wordt toegevoegd, wat hittestress tegengaat en de mogelijkheden tot wateroverlast vermindert. De gestapelde bouw maakt het mogelijk om in de openbare buitenruimte meer ruimte voor water en groen te creëren.

De locatie ligt reeds in de bebouwde kom, in het Stedelijk gebied conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en heeft bovendien al een woonbestemming. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen om de wijziging toe te passen en het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van onder andere groen, water en parkeren. Er is geen sprake van het onevenredig schaden van belangen en derhalve betreft het een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Bijlagen:

1. Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan, KAW, mei 2026
- 1a. Plankaart Wassenaarstraat, KAW, mei 2026
2. Rekentool Groennorm 2.0 ingevuld
3. Verkennend bodemonderzoek en oriënterend doorlatendheidsonderzoek, Milon, september 2025
4. Vervallen bijlage
5. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Archeoprojecten, oktober 2025
6. Stikstofdepositie-onderzoek, De Roever Omgevingsadvies, april 2026
7. Quick scan Natuur, Staro Natuur en Buitengebied, april 2024
8. Nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en huismus, Staro Natuur en Buitengebied, oktober 2024
9. Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode, AVG Explosieven opsporing NL, juni 2025
10. Verslag omgevingsdialoog, KAW, 11 maart 2026
11. Bomen Effect Analyse, Alles over Groenbeheer Zuid, april 2026

Deze notitie is opgesteld door Projectaandrijving