

Toelichting Ruimtelijke onderbouwing

Locatie: Helmondstraat 48a te Bakel



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Gemert – Bakel
Opdrachtgever:	Van Venrooij Helmondsestraat 48 5761 CS Bakel
Projectlocatie:	Helmondsestraat 48a, 5761 CS te Bakel
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV [REDACTED]
Projectnummer:	17247.005
Datum:	Versie 1: 4 december 2017 Versie 2: 2 maart 2018
Status:	Concept
IMRO-code:	n.v.t.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant(Vr)	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Woonvisie 2016 – 2020.....	10
3.3.2 Structuurvisie +.....	11
3.3.3 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Waterhuishouding	13
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	14
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.2 Natuur	15
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.2.2 Wet natuurbescherming	16
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	18
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	18
4.3.2 Archeologie	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Geur (woon- en leefklimaat).....	21
4.5.1 Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013	22
4.6 Geluid.....	23
4.7 Luchtkwaliteit	23
4.8 Landschappelijke inpassing	25
4.9 Bodemkwaliteit.....	25
4.10 Externe veiligheid	25
4.10.1 Regelgeving	25
4.10.2 Toetsing aan beleid	26
4.11 Verkeer en parkeren	27
4.12 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'	28
4.13 Technische infrastructuur	28
5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2.1 Dialoog	29
5.2.2 Zienswijzen en beroep	29
6. UITVOERBAARHEID.....	30
7. BIJLAGEN.....	31

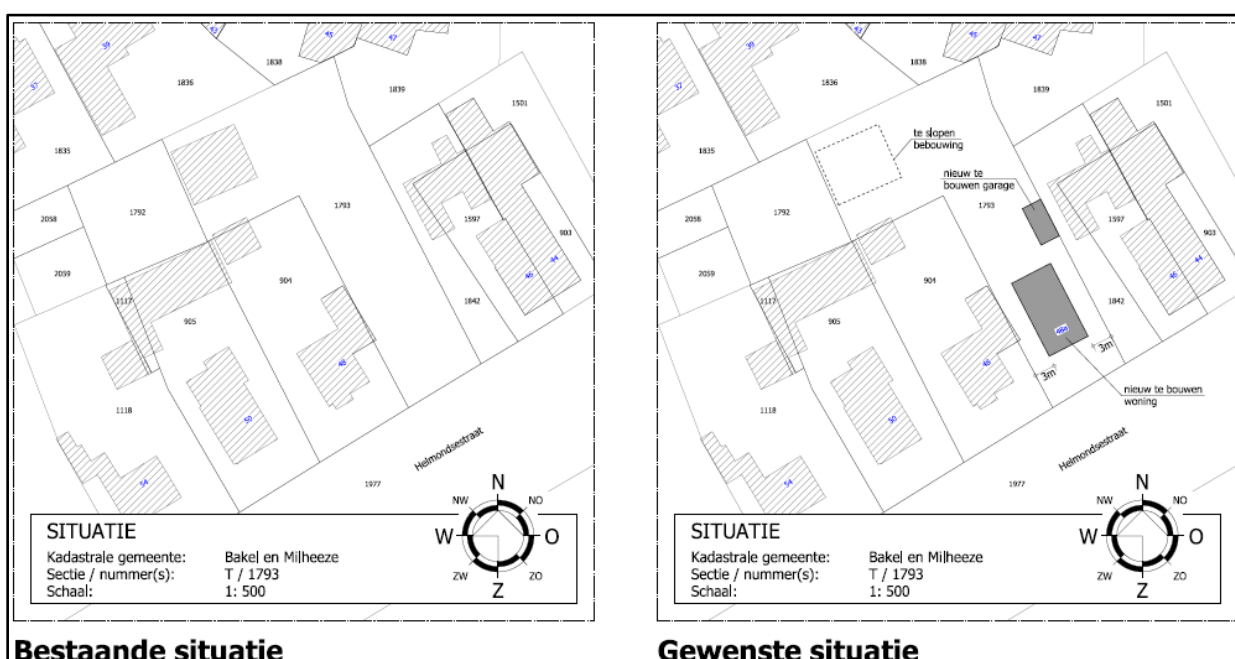
1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel van de ruimtelijke ontwikkeling, het geldende planologisch regime en de te doorlopen procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is eigendom van de [REDACTED] hierna initiatiefnemer. Op dit moment exploiteert hij hier een autobedrijf. De initiatiefnemer is voornemens dit bedrijf op te heffen en ter plekke een vrijstaande woning te bouwen die hij zelf zal betrekken. Het geldende bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling mee kan lopen in het komende veegplan.

Onderstaand is een situatietekening van de voorgenomen ontwikkeling afgebeeld. Hierop is zichtbaar dat de bestaande autoloods (85,7m²) zal worden gesloopt. De nieuw te realiseren woning zal qua ontwerp aansluiten bij de omliggende woningen, zodat er een stedenbouwkundig acceptabel straatbeeld ontstaat.



Afbeelding 1: Situatie tekening

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid en bovendien aanvaardbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Tevens blijkt dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

1.2 Geldend planologisch regime

Het geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie is 'bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips', vastgesteld op 05-07-2012.

Ter plaatse van de projectlocatie zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Bouwvlak 'Bouwvlak';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Zo staat in artikel 20.2.2 onder a dat het bouwen van hoofdgebouwen, waartoe een nieuwe woning behoort, niet is toegestaan tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. In afbeelding 2 is te zien dat er geen specifieke

aanduiding is opgenomen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, plangebied weergegeven met blauwe pijl

1.3 Procedure

Voor de beoogde ontwikkeling dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze ruimtelijke ordening zal onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan waarin verschillende individuele ontwikkelingen mogelijk zijn.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldende planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In het tweede hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet.

In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom aan de ventweg van de Helmondsestraat, een toegangsweg tot de kern van Bakel. De Helmondsestraat is vanuit het verleden altijd een belangrijke ontsluiting geweest tussen de kern van Bakel en de kern van Helmond. Het betreft dan ook een oude lintstructuur welke door de jaren heen steeds dichter bebouwd is. Het bebouwingslint, met een breed profiel en begeleid door een robuuste eikenlaan, wordt gekenmerkt door veel diversiteit aan bebouwing, rooilijnen, nokrichtingen en kleur- en materiaalgebruik.



Afbeelding 3: Huidig straatbeeld Helmondsestraat t.p.v. plangebied (rechts voor witte woning)

Ter plaatse van het plangebied zelf, gelegen tussen de twee woningen aan de Helmondsestraat 46 en 48, is op dit moment een autobedrijf gevestigd. De bestaande autoloos staat achter de huidige woning van de initiatiefnemer, daar waar de overige bebouwing voornamelijk aan het lint is gesitueerd. De rest van het perceel is gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk ingezaaid met gras en wordt gebruikt om auto's te parkeren. Gesteld kan worden dat er sprake is van een afwijkend stedenbouwkundig beeld ten opzichte van de Helmondsestraat in de directe omgeving. Op een afstand van circa 130 meter van de planlocatie staat een historische molen. Hierna is de luchtfoto en plattegrond van de bestaande situatie weergegeven.



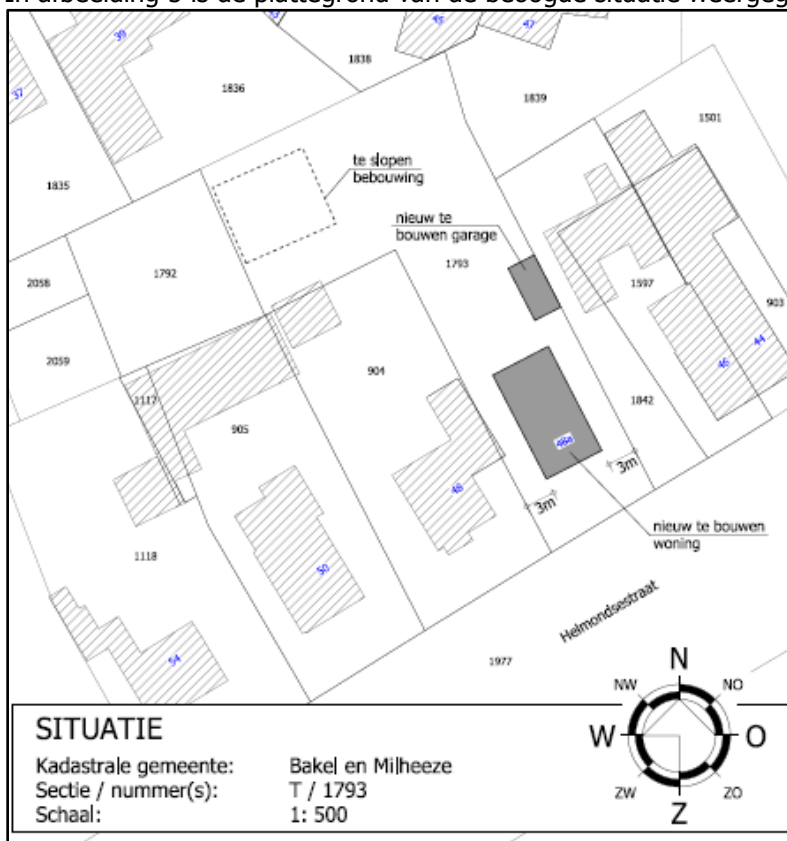
Afbeelding 4: Huidig straatbeeld Helmondsestraat t.p.v. plangebied (rechts voor witte woning)

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het autobedrijf ter plaatse gesaneerd en zal een nieuwe woning worden gerealiseerd aan de Helmondsestraat. Hiertoe zal het bestaande bedrijfsgebouw volledig worden gesloopt. De initiatiefnemer gaat zelf in de nieuwe woning wonen. Aan de projectlocatie is reeds een huisnummer (48a) toegekend door de gemeente Gemert-Bakel. De initiatiefnemer heeft zijn huidige woning aan de Helmondsestraat 48 reeds verkocht.

De te realiseren woning wordt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Helmondsestraat gerealiseerd. Het stramien van de lichte verspringing in de rooilijn zal overgenomen worden ter plaatse van het plangebied; dit stramien laat een gemiddelde verspringing van circa 3 meter toe. Voor de situering van de nieuwe woning aan de Helmondsestraat 48a betekent dit dat de woning op de bestaande rooilijn, dan wel maximaal 3 meter daarachter gerealiseerd mag worden. De afstand van 3 meter zal tevens gehanteerd worden voor de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens van derden, dit overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan. De afstand en privacy tussen de hoofdgebouwen zullen hierdoor gewaarborgd zijn. Hiernaast zullen de nok- en goothoogte van de buurlocatie Helmondsestraat 48 van respectievelijk 9 en 5,50 m worden overgenomen in het ontwerp; deze hoogtes zullen tevens als maximale hoogtes worden gehanteerd in het bestemmingsplan zodat er tevens geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige molenbiotoop. Als laatste zal er achter de nieuwe woning nog een bijgebouw in de vorm van een garage worden gerealiseerd overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.

In afbeelding 5 is de plattegrond van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 5: Beoogde situatie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen in de regeling van het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat het behoud de stedenbouwkundige structuur ter plaatse gewaarborgd is. Tevens zal er bij de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw getoetst worden aan de gestelde welstandscriteria van de gemeente Gemert-Bakel.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor deze ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Tevens wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien het initiatief dermate kleinschalig van aard is dat het geen invloed op het rijksbeleid heeft, wordt dit beleid niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

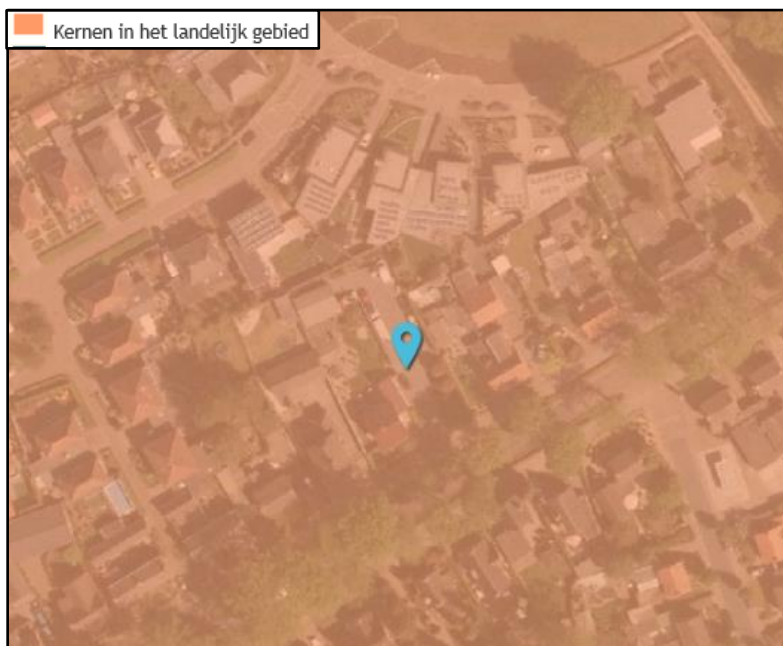
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 6, is het plangebied gelegen in Kernen in het landelijk gebied. Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Dit betekent dat bij ruimtelijke afwegingen eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Het initiatief past binnen deze visie van de provincie. Door het toevoegen van een nieuwe woning binnen de kern, waarbij het onbebouwde perceel wordt hergebruikt, voldoet dit project aan de visie van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart, plangebied met blauwe pijl weergegeven

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant(Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied is gelegen binnen de structuur Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn geen aanduidingen opgenomen op de themakaart stedelijke ontwikkeling. Voor de themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines is wel een aanduiding opgenomen. Dit betreft de aanduiding staderingsgebied. Echter is deze aanduiding voor de projectlocatie van ondergeschikt belang waardoor deze buiten beschouwing wordt gelaten.

Ten aanzien van dit initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Tot slot zal er getoetst worden aan hoofdstuk 3 structuren waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van bestaand stedelijk gebied.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In de huidige situatie wordt het perceel niet optimaal benut. Zo is aan de wegzijde een aanzienlijke ruimte onbenut en is enkel aan de achterkant van het perceel een loods gebouwd voor het exploiteren van een garagebedrijf in een overwegende woonomgeving. In deze loods worden op dit moment auto's gestald voor de verkoop. Het bedrijf zal echter zijn deuren sluiten en de loods zal worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er een groot onbenut perceel.

Dit initiatief is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat het bedrijf verdwijnt ontstaat een ongebruikt perceel binnen het bestaand stedelijk gebied, dat op korte afstand van vele voorzieningen ligt. Op dit perceel zal een nieuwe woning worden gebouwd, die past binnen het huidige straatbeeld. Hierdoor wordt het vrijgekomen perceel optimaal benut is er sprake van zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient deze ruimtelijke onderbouwing een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Bestaand stedelijk gebied (art 4 Vr)

Binnen de Verordening ruimte zijn regels opgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaan om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen. Dit initiatief is gericht op de bouw van één nieuwe woning, die in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, past binnen het beleid van de provincie Noord – Brabant zoals is onderbouwd in artikel 3.3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Woonvisie 2016 – 2020

De gemeente Gemert-Bakel richt zich op een duurzame, zorgvuldige en aantrekkelijke woongemeente. In het kader hiervan heeft de gemeente een woonvisie samengesteld, welke zich meer dan alleen richt op wonen. Naast de actuele kwesties zoals de huursector, staan ook de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen hoog in het vaandel.

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 – 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil zijn positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan aantrekkelijke, zorgvuldige en duurzame woningen voor de gehele samenleving. Hierbij 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 en senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden.

De gemeente Gemert-Bakel streeft daarom naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

- Passende en betaalbare woningen
- Adequate huisvesting
- Duurzaamheid
- Gezonde woonomgeving
- Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

Op basis van de bovenstaande punten heeft de gemeente Gemert-Bakel een uitvoeringsprogramma opgesteld waarbij gehoor aan moet worden gegeven wil men voldoen aan de woonvisie van de gemeente. Het initiatief sluit aan binnen deze visie door met name in te gaan op duurzaamheid. Het bestaande autobedrijf zal worden gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor de bouw van een nieuwe woning. Ruimte die optimaal wordt gebruikt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens past de ontwikkeling binnen een gezonde woonomgeving doordat de woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande woongemeenschap. Een gemeenschap waar een balans is, duidelijkheid en verwachtingen

van de bewoners bekend zijn. De te realiseren woning zal passend zijn in de directe omgeving van het plangebied. Hierin staan voornamelijk vrijstaande woningen met een tuin. De nieuwe woning zal in lijn zijn met de overige woningen in de direct omgeving, daarmee is het initiatief in lijn met de Woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 *Structuurvisie +*

In de Structuurvisie + 2011 – 2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, financieel maar ook ruimtelijk gezien gunstig is. Dit gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op het behoud, maar vooral ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieke structuren.

Ten aanzien van wonen verwacht de gemeente dat wanneer er geen veranderingen plaats gaan vinden het aantal inwoners over ongeveer 15 jaar zal gaan afnemen. Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven wil de gemeente zich verder gaan profileren en richt zich als woongemeente voor werknemers van bedrijven in de brainport-regio. Dit wil niet zeggen dat jongeren en senioren buitenbeschouwing worden gelaten. In tegendeel, de gemeente richt zich ook op betaalbare huisvesting voor jongeren, kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Het huisvesten van jonge en oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden, waarbij het doel is om een gezond woon- en leefklimaat te creëren.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Bij nieuwe plannen worden zoveel mogelijk de natuurwaarde rondom de dorpen ontzien en waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast dient de initiatiefnemer bij realisatie van een nieuwe woning 75 m² aan openbaar groen aan te leggen. Indien dit niet mogelijk is dient men een bijdrage aan het groenfonds te geven.

Dit initiatief sluit aan bij de visie van de gemeente. Het plangebied waar de woning gebouwd zal worden, ligt tussen twee bestaande woonpercelen in. Het perceel, dat op dit moment in gebruik is als autobedrijf, zal braak komen te liggen wanneer er geen woning gerealiseerd wordt. Dit zal niet bijdragen aan de visie van de gemeente. Daarnaast hoeft voor de bouw van de woning geen bestaand groen te worden verwijderd, waardoor de natuurwaarde wordt ontzien. Tevens zijn er geen grote aanpassingen nodig om in het plangebied een woning te kunnen realiseren. De nieuw te bouwen woning zal daardoor bijdragen aan de structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.3 *Bestemmingsplan*

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips van uw gemeente, zoals vastgesteld d.d. 05-07-2012, vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| - Enkelbestemming | 'Wonen'; |
| - Dubbelbestemming | 'Waarde – Archeologie 3'; |
| - Bouwvlak | 'Bouwvlak'; |
| - Gebiedsaanduiding | 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. |



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan, perceel met rode lijn weergegeven.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk, doordat het volgens artikel 20.2.2 onder a niet mogelijk is om nieuwe woningen/wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren tenzij;

1. Het vervangende nieuwbouw betreft;
2. Op de verbeelding de *specifieke bouwaanduiding nieuwbouw toegestaan* is opgenomen;
3. Het een ontwikkellocatie met de bestemming wonen betreft zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid door de gemeente Gemert-Bakel in de vorm van een veegplan. De ontwikkeling aan de Helmondstraat 48a zal worden meegenomen in dit veegplan. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water', zie afbeelding 8, van de Verordening ruimte is geen aanduiding opgenomen voor het plangebied. Op een afstand van circa 1.600 meter is de aanduiding 'Regionale waterberging' gelegen. Op circa 2.000 meter afstand is de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' gelegen. Gezien de grote afstand heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor zowel de regionale waterberging als de grondwaterbeschermingsgebied.



Afbeelding 8: uitsnede themakaart 'water', plangebied weergegeven met blauwe pijl

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is "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".

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de woning enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Conform het gemeentelijk waterbeleid moet bij nieuwbouw van een woning, al het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak worden geborgen op eigen terrein. Deze waterberging moet uit

tenminste 43 mm per m² verharding die wordt aangelegd zijn. Dit kan d.m.v. hydroblobben, grindbakken of een vijver. In welke vorm dit zal plaats vinden is nog niet geheel bekend.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In het herziende bestemmingsplan blijven de regels van het moederplan, bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips geldend. In de algemene bouwregels, artikel 20.2.1, staat dat er maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd mag zijn. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 869m². Hierdoor mag er maximaal 434,5m² aan hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerken gebouwd worden. In de beoogde situatie zal er daarom nooit meer dan 434,5m² aan bebouwing plaatsvinden waardoor deze onder de gestelde eis van 2.000m² blijft. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een afname in erfverharding. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard. Omdat er geen toename aan verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Tijdens de bouw van de woning zal de afvoer van het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk

Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 9. Onderhavig initiatief is gelegen op circa 358 meter van een Natuur Netwerk Brabant gebied. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr, plangebied aangeduid met blauwe pijl

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd.

Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Deurnsepeel & Mariapeel welke is gelegen op een afstand van circa 6,8 kilometer.

Gezien de beperkte activiteiten behorende bij een woonfunctie op onderhavige locatie en gezien de afstand tot het gebied Deurnsepeel & Mariapeel, kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Helmondsestraat 48a, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor het in- en verkopen van auto's. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen. Langs het verharde oppervlak zijn enkele groenstroken aanwezig. Rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk tuinen en woningen gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een woongebied met veel menselijke activiteiten.

Het treffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is uitgesloten omdat het plangebied volledig is bebouwd of is ingericht als tuin, waardoor er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren op

onderhavige locatie ontbreken, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten.

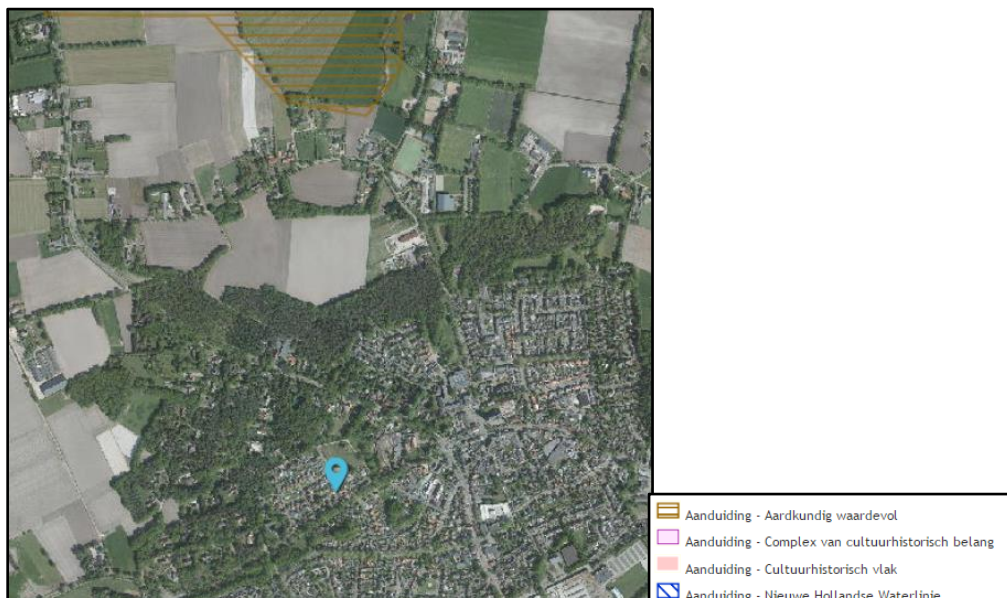
Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet vanzelfsprekend maar niet geheel uitgesloten. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groenstructuren en straatverlichting. Het buitengebied en de rand van de bebouwde kom dienen hoofdzakelijk als jacht en rustgebieden omdat daar de meeste insecten leven. Onderhavige planlocatie is gelegen in de kern. Daarnaast zijn op het plangebied geen lijnvormige groenstructuren en straatverlichting aanwezig. Het is daarom uitgesloten dat op onderhavige locatie vleermuizen verblijven. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

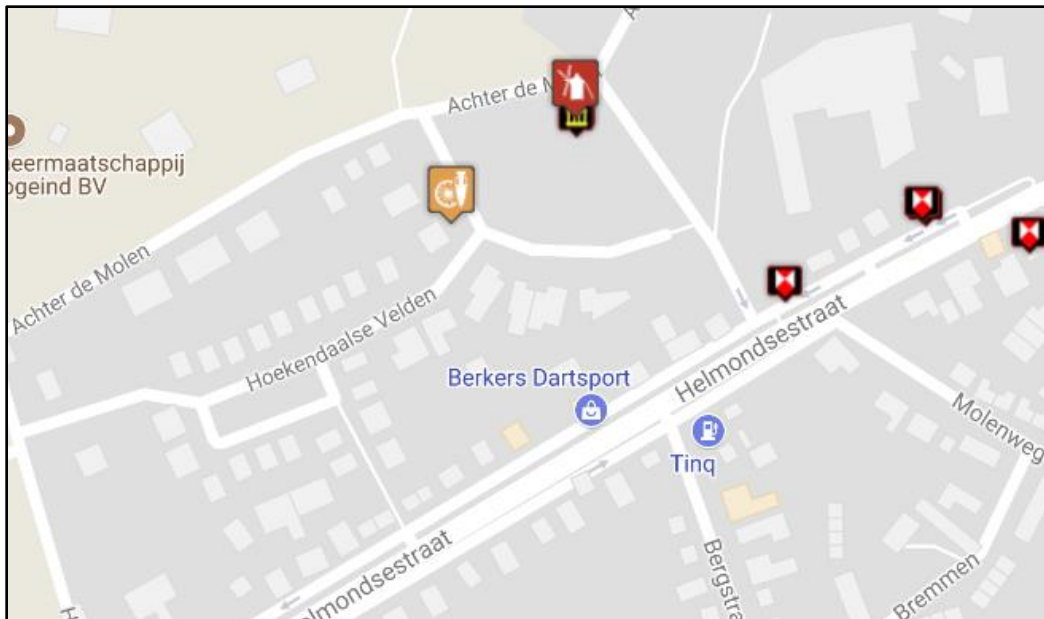
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang, volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Verordening ruimte Noord-Brabant, plangebied aangeduid met blauwe pijl.

Naast de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant waarin de cultuurhistorie in is beschreven, beschikt de gemeente Gemert-Bakel over een erfgoedkaart waarin alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur in is beschreven. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Deze kaarten worden als instrument ingezet bij ontwikkelingen waardoor dit integraal onderdeel uitmaakt van het beleid. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruik van het beeld van historisch landschap gebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.



Afbeelding 11: Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat er een aantal bijzondere gemeentelijke monumenten en historische bebouwingen zijn gelegen binnen de directe omgeving van het plangebied. Zo zijn ten oosten van het plangebied drie gemeentelijke monumentalen panden aanwezig.

Ten noordoosten van het plan gebied is de Sint Willibrordus molen gelegen, welke vernoemd is naar zowel de Bakelse parochie als het Bakelse schuttersgilde. Deze windmolen is in de middeleeuwen gebouwd. De molen is voornamelijk in bedrijf geweest voor het vermalen van rogge, boekweit, en lijn- en koolzaad. Ter bescherming van de Sint Willibrordus molen, heeft de gemeente Gemert-Bakel een molenbiotop opgenomen in het bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan zorgen ervoor dat het uitzicht van de molen niet wordt verstoord door omliggende woningen. Zo is beschreven in het bestemmingsplan dat de woning niet hoger mag zijn als 5,26 meter. Hierin wordt in paragraaf 4.12 verder op ingegaan.

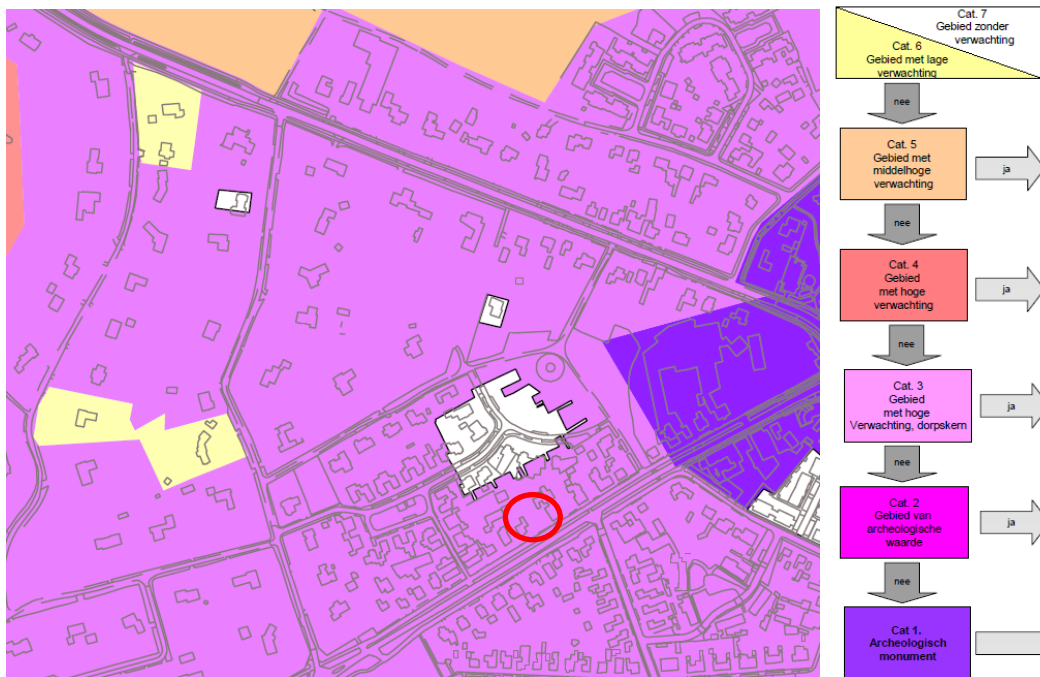
Het is niet toevallig dat de molen op deze plek is gebouwd, zo'n 50 meter vanaf de molen ligt een van de belangrijkste opgravingen in de gemeente Gemert-Bakel. Bij deze opgravingen werden onder andere plattegronden van huizen, waterputten, en allerlei voorwerpen uit de 8^e tot 11^e eeuw aangetroffen. Deze vondsten wijzen op het bestaan van een gehucht gedurende de verscheidene aansluitende eeuwen. Ergens in de 11^e, 12^e of 13^e eeuw wordt vrijwel het gehele terrein in gebruik genomen als akkerland.

Van een aantal wegen in en nabij het plangebied is vastgesteld (of vermoed) dat deze terug gaan tot minstens 1811, maar mogelijk ook eerder. De Helmondsestraat waar de projectlocatie aan is gelegen was van oorsprong de belangrijkste doorgaande weg van Bakel naar Helmond. De eerste schriftelijke verwijzing naar de Helmondsestraat dateert uit 1811, waarin de weg wordt vermeld als *Grand Chemin de Helmond à Bakel* ('grote weg van Helmond naar Bakel'). Tot ongeveer 1975 was het plangebied gelegen in een volledig onbebouwde omgeving. Geleidelijk aan is de bebouwingskern van Bakel meer en meer uitgebreid, waarbij de Helmondsestraat nog altijd de belangrijkste doorgaande weg van het dorp is gebleven.

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming met archeologische waarden opgenomen. Het gaat hierbij om de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'. Deze dubbelbestemming geldt als een algehele archeologische dubbelbestemming ten aanzien van het belang en behoud van archeologische waarden. Naast het bestemmingsplan wordt door de gemeente Gemert-Bakel het archeologiebeleid gehanteerd. Dit beleid is actueler, inhoudelijker en gedetailleerder. Volgens de archeologiebeleidskaart is het plangebied gelegen in een categorie 3 gebied, zoals te zien is in afbeelding 12.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologiebeleidskaart, plangebied weergegeven met rode cirkel.

Het plangebied ligt in de historische kern van Bakel en grenst in het noorden aan het gebied 'Achter de molen', waar een omvangrijke opgraving heeft plaatsgevonden. Tijdens deze opgraving zijn er zeer belangrijke sporten en vondsten gedaan die dateren uit de Karolingische periode (750-1000 na Chr.).

Bij een bestemmingsplanherziening geldt conform het geactualiseerd gemeentelijk archeologiebeleid dat het gehele plangebied als onderzoeksgebied wordt beschouwd. Het onderzoeksgebied is groter dan de gestelde onderzoeksgrens van 250 m² en daardoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In januari 2018 is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Transect b.v. Middels dit onderzoek is onderzocht of de kans aanwezig is op archeologische resten binnen het plangebied.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat in het plangebied een grote kans bestaat op het aantreffen van behoudenswaardige nederzittingsresten uit de periode van 9^e tot 11^e eeuw na Chr. Daarnaast zijn in 2003 ongeveer 30 meter ten noorden van het plangebied, meerdere grondsporen van erfinrichtingen, gebouwplattegronden en andere erfstructuren aangetroffen uit de periode 900 tot 1100 na Chr. Hierdoor bestaat de kans dat deze nederzetting tot in het plangebied aan de Helmondsestraat 48a doorloopt. Op basis van het vooronderzoek dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de mogelijkheid tot een doorstart. Daarvoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Het gehele archeologisch rapport is in bijlage 3 te vinden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het

waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

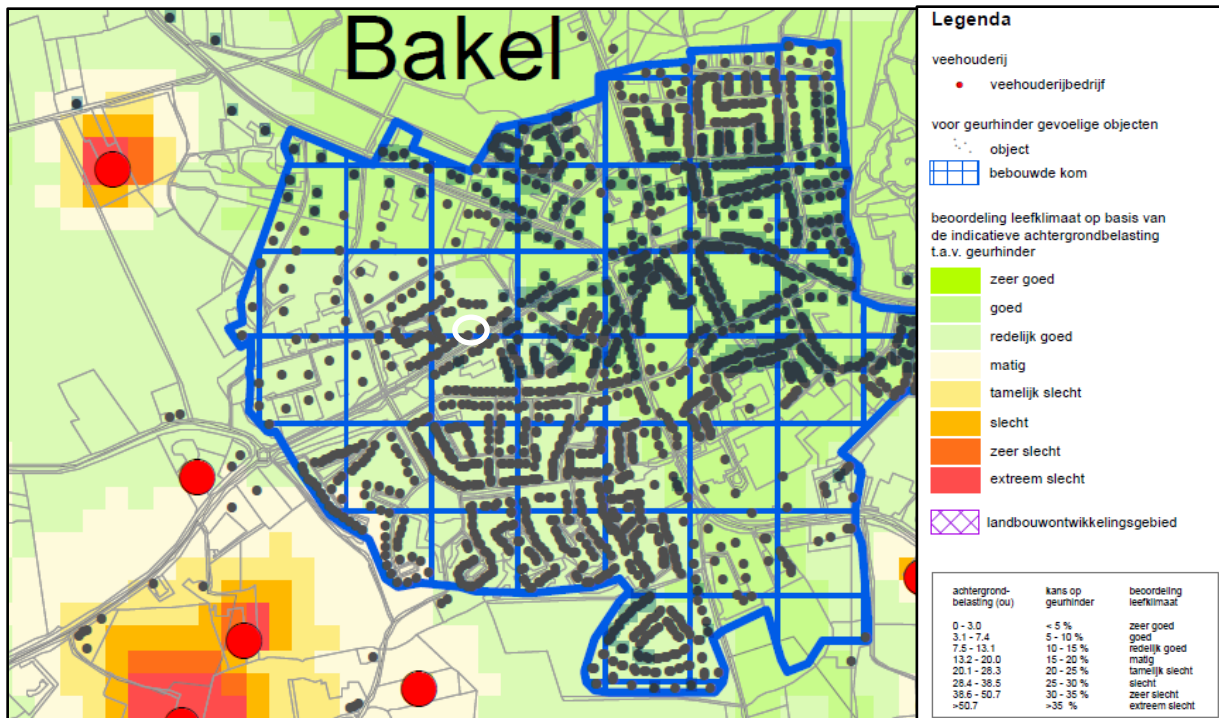
Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. een tankstation, autodealer en een interieurwinkel.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een tankstation (zonder LPG) welke behoort tot milieucategorie 2. Dit bedrijf is gelegen aan een doorgaande weg (Helmondsestraat). Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. De nieuw te realiseren woning aan de Helmondstraat 48a bevindt zich op een afstand van circa 80 meter van het tankstation. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

4.5 Geur (woon- en leefklimaat)

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur, ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door te kijken naar de geurbelasting als gevolg van een veelvoud van de veehouderijen en overige bedrijven in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder). Bij de totstandkoming van nieuwe geurgevoelige objecten dient hierbij rekening mee gehouden te worden. Een geurnorm, zoals deze bij wet is vastgelegd, is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige geurhinder.

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de geurgebiedsvisie een bijlage opgenomen waarin de achtergrondbelasting in kaart is gebracht. De achtergrondbelasting en de bijbehorende belasting met daaraan gekoppeld de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat zijn weergegeven in afbeelding 13.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting behorende bij geurgebiedsvisie Gemert-Bakel, Witte cirkel betreft het plangebied.

Uit deze uitsnede van de contourenkaart, behorende bij de geurgebiedsvisie van de gemeente Gemert-Bakel, blijkt dat er sprake is van een achtergrondbelasting tussen de 7,5 en 13,1 ouE/m³, wat betekent dat er sprake is van een redelijk goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5.1 Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet heersen. Hierbij worden de toetswaarden gehanteerd zoals is opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, LOG's
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20 %
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28%
Onvoldoende	11 of meer (>12% hinder)	13 of meer (>15% hinder)	20 of meer (> 20% hinder)	28 of meer (>25% hinder)

Uit de achtergrondbelasting behorende bij de geurgebiedsvisie Gemert-Bakel, zoals is opgenomen in afbeelding 13, blijkt dat er sprake is van een achtergrondbelasting variërend tussen de 7,5 en 13,1 ouE/m³. Gemiddeld genomen is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een achtergrondbelasting van 10,3 ouE/m³, wat overeenkomt met het criterium 'Voldoende'.

Ten aanden van het aspect geur kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorbewegingen en industrieterreinen. Uitzonderingen daarop zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

Het plangebied ligt buiten de zone waarvoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de gehele Helmondsestraat geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

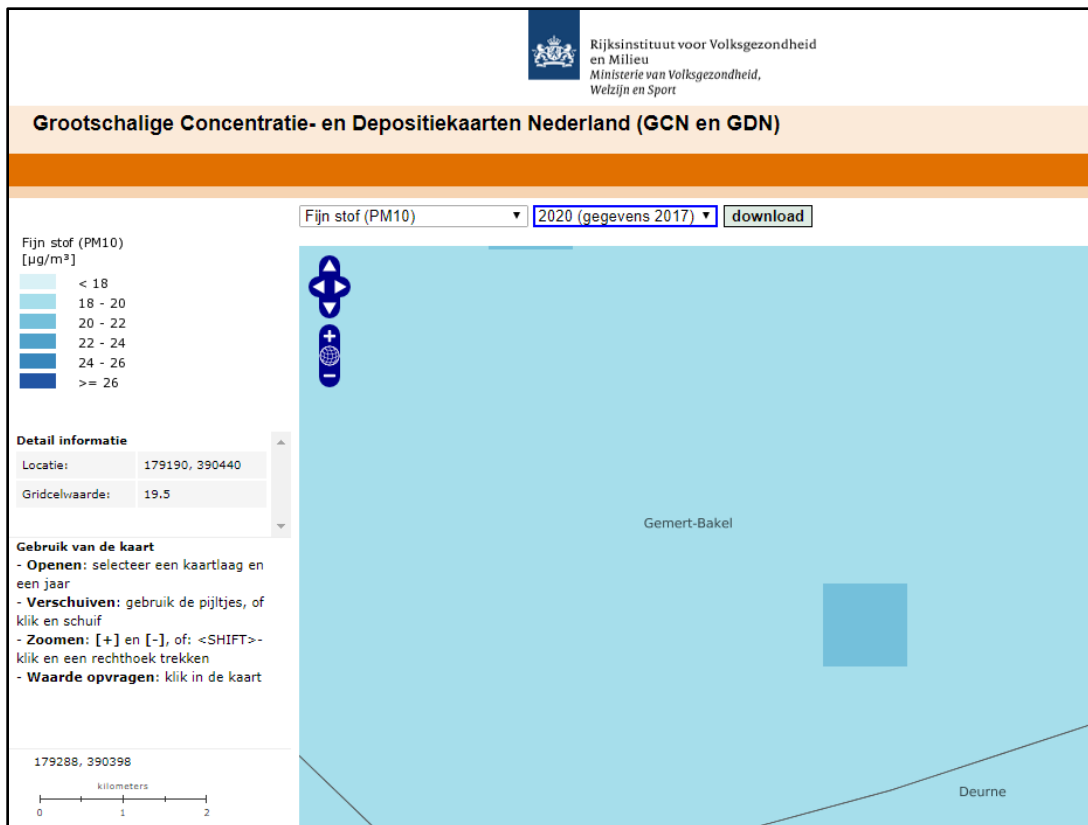
4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

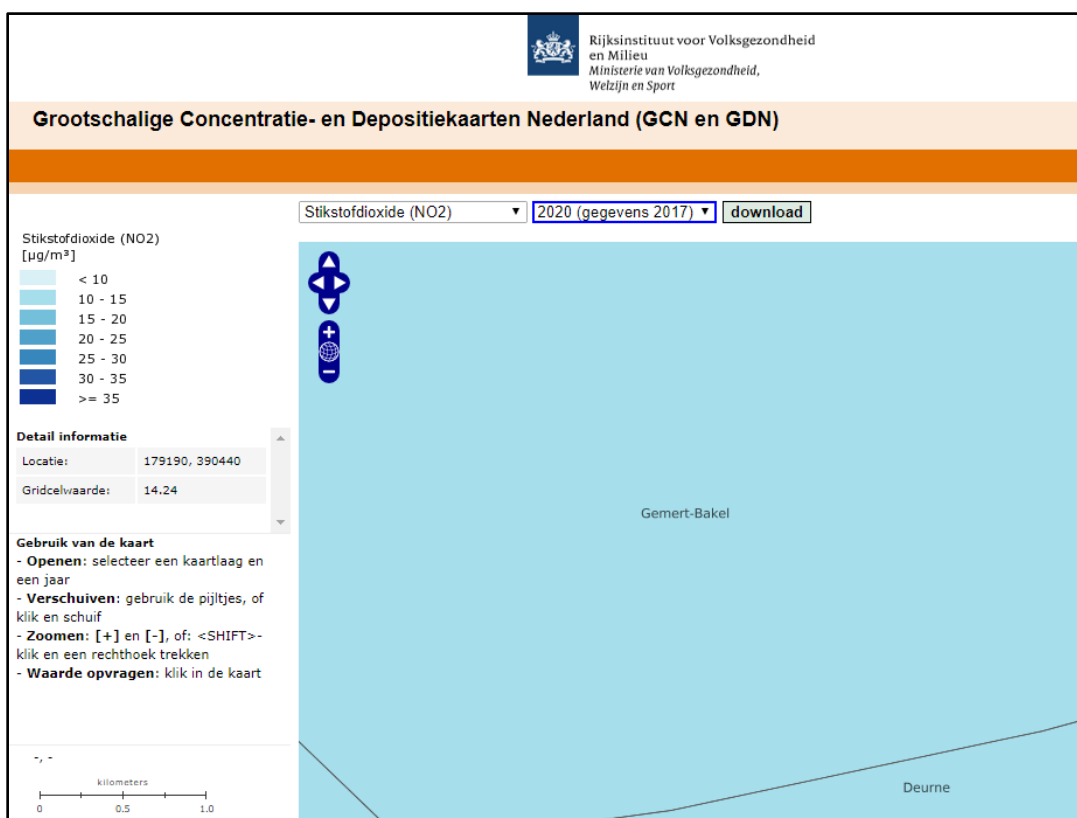
De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de direct omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) binnen de gemeente Gemert-Bakel dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de norm bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt $14,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de norm eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM10) bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 15: Uitsnede GCN-kaart NO2 bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

4.8 Landschappelijke inpassing

Het plangebied kenmerkt zich door het vele groen en natuur dat aanwezig is binnen de dorpskern. Zo zijn in de directe omgeving van het plangebied vele bomen en kleine bosjes te vinden. In de beoogde situatie dient rekening gehouden te worden met de kenmerken van het landschap. Zo vindt in de beoogde situatie een afname in verhard oppervlak plaats en worden de gronden rondom de woning ingericht als tuin, zodat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving.

Volgens het gemeentelijk beleid dient bij iedere nieuwe woning 75 m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Echter is dit binnen het plangebied niet haalbaar. De totale oppervlakte van het plangebied is dermate klein, dat het realiseren van 75 m² openbaar groen niet haalbaar is. Tevens is in de omgeving rondom de Helmondsestraat veel groen aanwezig. Zo is rondom de kern van Bakel een bosrijk gebied te vinden en is in de gemeente van Gemert-Bakel het natuurgebied de Stippelberg gelegen. Niet alleen rondom de kern, ook binnen de kern van Bakel is veel openbaar groen te vinden in de vorm van bomenrijen, hagen en kleine parkjes. Mede doordat in de omgeving van het plangebied veel groen aanwezig is het aanleggen van 75 m² openbaar groen niet noodzakelijk.

4.9 Bodemkwaliteit

Wanneer er een ruimtelijke onderbouwing geschreven wordt voor het realiseren van een nieuwe woning, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door eerdere activiteiten. Zo is het perceel de afgelopen jaren gebruikt voor de in- en verkoop van auto's. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen en mogelijke verontreinigingen in de grond en het grondwater te signaleren. De kwaliteit van zowel de grond als het grondwater is beoordeeld op basis van een streekproef, waarbij een beperkt aantal boringen zijn verricht en een aantal monsters zijn onderzocht.

Op grond van deze gegevens kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen.
- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.
- Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- Aangezien het grondwater niet binnen 5,0 m -mv is aangetroffen, is het plaatsen van een peilbuis en het bemonsteren van het grondwater achterwege gebleven (conform de NEN 5740).

De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw van de woning. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

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 (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Helmondsestraat 48a kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongebruikelijk voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

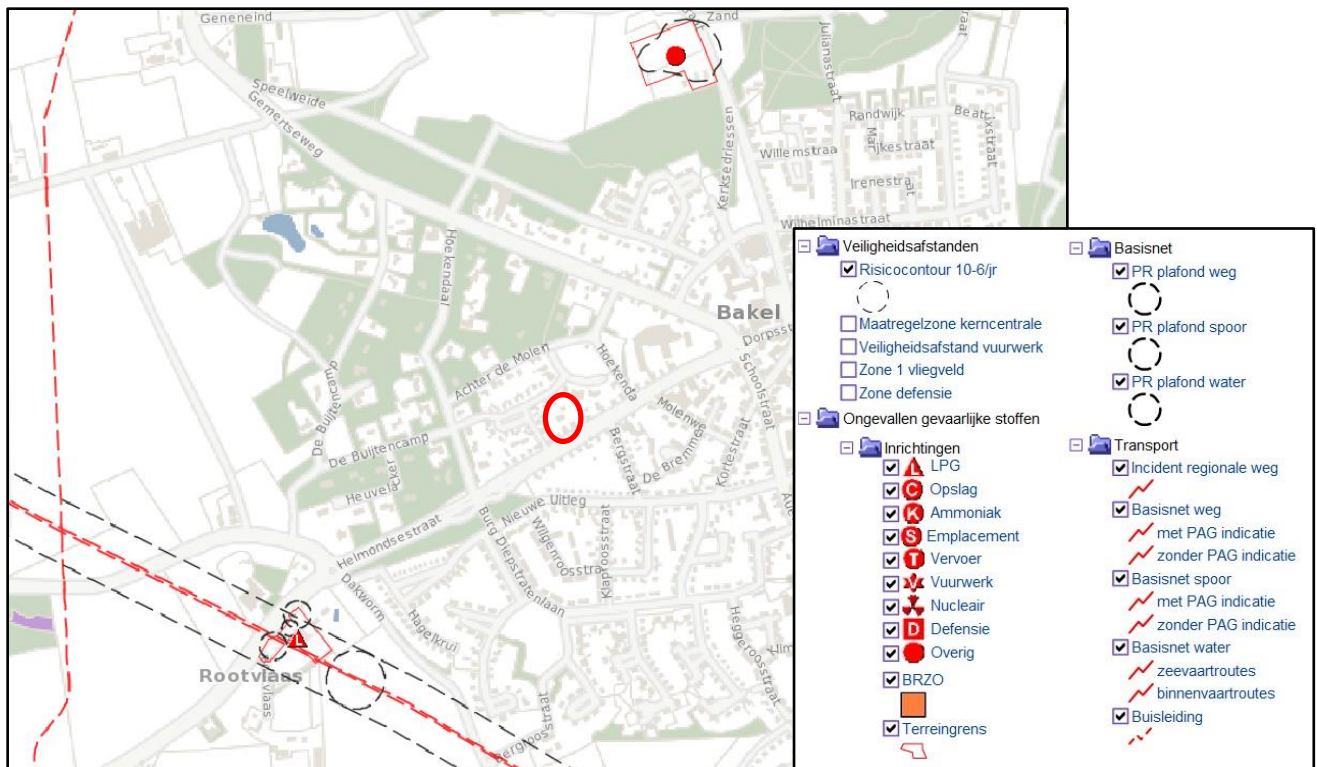
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.10.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten betreffende het bouwen van een nieuwe woning op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart Nederland, rode omkadering betreft plangebied

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve hebben de ontwikkeling is gelegen buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.11 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van de planlocatie vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De huidige inrit zal blijven bestaan. Tevens zal er een verlaging in het aantal vervoersbewegingen plaatsvinden doordat het occasionsbedrijf zal verdwijnen. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen hinder veroorzaken van het verkeer.

Ten aanzien van het parkeren, heeft de gemeente Gemert-Bakel een nota parkeernormen opgesteld welke op 7 juni 2017 is gepubliceerd. Hierin staat dat voor vrijstaande woningen, gelegen in de 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert' minimaal 2,3 parkeerplaatsen nodig zijn. Op onderhavige locatie is voldoende ruimte om een dergelijk aantal auto's te voorzien van parkeermogelijkheden. In de beoogde situatie zal een garage worden gebouwd waar de privé wagen(s) geparkeerd kunnen worden. Tevens kunnen voor de garage meerdere auto 's geparkeerd worden waardoor wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Door de beoogde ontwikkeling zal de parkeerbehoefte niet toenemen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.12 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'

Binnen het vigerende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van de historische molen. Hiervoor gelden de bouwregels uit artikel 30.5.2 onder b uit het bestemmingsplan. Hierin wordt de maximale bouwhoogte van de nieuwe bouwwerken weergegeven middels een formule: (afstand tot molen/50 + 2,66).

De afstand van de te realiseren woning tot aan de molen bedraagt circa 130 meter. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van de woning $(130/50) + 2,66 = 5,26\text{m}$ mag bedragen. Echter, zijn in artikel 30.5.3 regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. In artikel 30.5.3 onder b staat dat nieuw te realiseren bouwwerken, waaronder een woning, qua hoogte, breedte en oppervlak binnen de contouren blijven van omliggende woningen. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal 9 meter bedragen. Deze bouwhoogte is vergelijkbaar met de bouwhoogte van de ten westen gelegen woningen. De woning zal vrijstaand en binnen 10 meter van de bestaande bouwwerken worden gebouwd.

Doordat de woning een vergelijkbare hoogte heeft als de westelijkere gelegen woningen en doordat aan de Helmondsestraat meerdere grote en hoge bomen aanwezig zijn, welke hoger zijn als de beoogde woning en bestaande woningen, wordt de aanwezige molen niet nadelig beïnvloed.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 16). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Helmondsestraat 48a betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van ontwerpbestemmingsplan).

5.2.1 Dialoog

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant heeft de provincie regels opgenomen met betrekking tot het voeren van een zorgvuldig dialoog. Wanneer er sprake is van een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen voor de uitoefening van een veehouderij wordt de initiatiefnemer verplicht een zorgvuldige dialoog te voeren.

De gemeente Gemert-Bakel is van mening dat een zorgvuldige dialoog niet alleen van belang kan zijn voor initiatieven die betrekking hebben op een veehouderij, maar ook meerwaarde hebben voor andere plannen zoals een bestemmingsplanwijziging.

Omdat niet elk initiatief dezelfde ruimtelijke impact heeft voor de omgeving, heeft de gemeente drie verschillende categorieën opgesteld.

- Categorie 1: *initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving, zoals omgevingsvergunningen die voldoen aan het bestemmingsplan, kleine bijgebouwen of inpandige wijzigingen*
- Categorie 2: *initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving, zoals bestemmingsplanwijzigingen/-herzieningen*
- Categorie 3: *initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving, zoals bij toename van bestaande oppervlakte dierenverblijf*

De ontwikkeling aan de Helmondsestraat 48a wordt gezien als een categorie 2 initiatief. Hierbij dienen direct aanwonenden en belanghebbenden een formulier te ontvangen waarin men kan aangeven het eens of oneens te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Inmiddels is het betreffende formulier verstuurd naar de (nieuwe) bewoners van de Helmondsestraat 48 en 46.

5.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6. Uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Helmondsestraat 48a te Bakel. De ontwikkeling zal binnen het bouwvlak plaatsvinden.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels het afwijken van het bestemmingsplan is de uitbreiding toch mogelijk (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Hierdoor is aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Helmondsestraat 48a te Bakel doorgang vinden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek