Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	20114-2018
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	18 september 2018

Onderwerp: bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018'.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding
Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg eerder opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid), waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO). De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan. De ontwikkeling aan Den Heikop is niet opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is ingediend als 'uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning' en separaat aan de provincie voorgelegd. Op verzoek van de initiatiefnemer is de ontwikkeling alsnog toegevoegd in het onderliggend bestemmingplan.

Kernboodschap
De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van de volgende bestemmingsplannen:

1. Partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018:
Ontwikkelingen:

	Adres	**Soort plan**	**Planbeschrijving**
1.	Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert	Ontwikkellocatie	Herstructurering t.b.v. 12 woningen
2.	Dakworm ongen. in Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
3.	Nieuwe uitleg 26-32 in Bakel	Ontwikkellocatie	Herstructurering t.b.v. 7 woningen
4.	Overschot 7 in Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
5.	Torrentinusstraat 6 in Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
6.	Zonnehoek ongen. in Milheeze	Ontwikkellocatie	Realisatie 6 woningen
7	Den Heikop 5 in Elsendorp	Ontwikkellocatie	Omzetten bestemming naar bedrijf

Vervolgstappen
- Vanaf 8 oktober 2018 wordt het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018' ter inzage gelegd (6 weken);

- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 18 september 2018.

Inhoud

Bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018' 4
1.1 Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert (ontwikkellocatie) 4
1.1.1 Planbeschrijving *4*
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *4*
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing *4*
1.1.4 Uitvoerbaarheid *5*
1.1.5 Financiële haalbaarheid *6*
1.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid *6*
1.2 Dakworm ongen. in Bakel (ontwikkellocatie) 7
1.2.1 Planbeschrijving *7*
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *7*
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing *7*
1.2.4 Uitvoerbaarheid *8*
1.2.5 Financiële haalbaarheid *9*
1.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid *9*
1.3 Nieuwe uitleg 26-32 in Bakel (ontwikkellocatie) 10
1.3.1Planbeschrijving *10*
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *10*
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing *10*
1.3.4 Uitvoerbaarheid *11*
1.3.5 Financiële haalbaarheid *12*
1.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid *12*
1.4 Overschot 7 in Bakel (ontwikkellocatie) 13
1.4.1 Planbeschrijving *13*
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *13*
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing *13*
1.4.4 Uitvoerbaarheid *14*
1.4.5 Financiële haalbaarheid *15*
1.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid *15*
1.5 Torrentinusstraat 6 in Gemert (ontwikkellocatie) 16
1.5.1 Planbeschrijving *16*
1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *16*
1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing *16*
1.5.4 Uitvoerbaarheid *17*
1.5.5 Financiële haalbaarheid *18*
1.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid *18*
1.6 Zonnehoek ongenummerd in Milheeze (ontwikkellocatie) 19
1.6.1 Planbeschrijving *19*
1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *19*
1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing *19*
1.6.4 Uitvoerbaarheid *20*
1.6.5 Financiële haalbaarheid *21*
1.6.6 Maatschappelijke haalbaarheid *22*
1.7 Den Heikop 5 in Elsendorp (ontwikkellocatie) 23
1.7.1 Planbeschrijving *23*
1.7.2 Ruimtelijke onderbouwing *23*
1.7.4 Uitvoerbaarheid *24*
1.7.5 Financiële haalbaarheid *26*
1.7.6 Maatschappelijke haalbaarheid *26*

Bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018

1.1 Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Goed Wonen heeft een verzoek ingediend t.b.v. de herstructurering van de Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert. Hierbij worden de 6 bestaande rijwoningen vervangen door 12 woningen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert sectie M, nummer 4938. De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 3.000 m^2. De gronden zijn in eigendom van Goed Wonen.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 1 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 6 woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Voor 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in het 'zoekgebieden voor verstedelijking'. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' en het 'besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'.
Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Door vervanging van verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het

verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde- Archeologie 5'. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: omdat het plangebied in een gebied ligt met een 'middelhoge archeologische verwachting' is door ADC ArcheoProjecten een onderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat de dubbelbestemming archeologie intact wordt gelaten zodat een omgevingsvergunning voor bouw van de woningen pas verleend kan worden nadat het onderzoek heeft plaatsgevonden en het rapport inzicht heeft gegeven in de archeologische waarden.

Cultuurhistorie: uit de 'Erfgoedkaart' blijkt dat het plangebied direct ten zuiden ligt van de zone waar in 1840 al sprake was van bebouwing. Deze bebouwing is gelegen aan de St. Annastraat, een oude weg die gewaardeerd is als een 'historisch geografisch waardevolle infrastructuur'.

Flora en fauna: in april 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er (6 x 75 =) 450 m^2 openbaar groen moet worden gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd door de binnenzijde van het hof als groen plantsoen in te richten. Tevens worden de parkeerterreinen en de tuinen omzoomd met groene hagen respectievelijk groene erfscheidingen. In totaal wordt in het plangebied 715 m^2 groen gerealiseerd. De uitvoering en het behoud van het inpassingsplan is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- *bedrijven en milieuzonering*: ten noorden van de planlocatie (St. Annastraat 49) is een perceel gelegen met bedrijfsbestemming. De locatie is momenteel niet in gebruik als bedrijf en het bestemmingsplan laat bedrijven in maximaal milieucategorie 1 en 2 toe. Als gevolg hiervan vormt dit aspect geen belemmering voor het plan;
- *bodem:* bureau Archimil heeft in april 2018 onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater worden er, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, geen belemmeringen verwacht;
- *externe veiligheid:* o.b.v. de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is. Daarnaast ligt het plangebied geheel buiten de invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen;
- *geluid:*
    - *wegverkeerslawaai:* voor de planontwikkeling is een akoestische berekening doorgevoerd in het programma GeoMilieu (versie 4.30). Hieruit blijkt dat hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB(A) niet overschreden wordt;

- *geur:* er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/ m^3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd.
- *luchtkwaliteit:* ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de vaststelling van het bestemmingsplan. O.b.v. de kaarten van het Luchtmeetnet is geconstateerd dat de ter plaatse de luchtkwaliteit goed is.

Stedenbouw: voor het plan is door 'De loods Architecten en adviseurs' een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een alzijdige uitstraling. Daarmee is de oriëntatie gericht op zowel de Alde-Biezenstraat als de Binnendoor. Hiermee vindt een kwaliteitsverbetering plaats in dit gebied.

Verkeer:
- *ontsluiting:* de toegangsweg naar de parkeerplaatsen aan de oostzijde dient ook ter ontsluiting van de (mogelijke) bouwplannen in de achtertuinen van St. Annastraat 47-49;
- *parkeren:* alle parkeerplaatsen ten behoeve van het plangebied worden in eerste instantie op het eigen terrein gerealiseerd: aan de oost- en zuidzijde van de woningen. De parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente, waardoor zij onder het openbaar gebied vallen. T.b.v. het nieuwe plan dienen 10 parkeerplaatsen worden gegenereerd. Omdat er aan de straatzijde 3 langsparkeerplaatsen verdwijnen bestaat de totale parkeerbehoefte uit 13 plaatsen. Het plan bevat ruimte voor 21 parkeerplaatsen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 1.875 m^2 (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 161m^2 nodig (grindkoffer/kratten). Hiervoor is ruimte gereserveerd onder het groene hofje en de parkeerplaatsen waarna het kan infiltreren in de bodem.

1.1.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt is een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: voor het plan wordt grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente.

1.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: Goed Wonen heeft eerder een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

1.2 Dakworm ongen. in Bakel (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

Eerder heeft het college ingestemd met het principeverzoek om ter plaatse 1 woning te realiseren. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Dakworm, tegen de zuidelijke dorpsrand van Bakel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2126.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 16 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Het plangebied valt grotendeels binnen een olieleidingstrook. Aan de hand van de externe veiligheidsrapportage komt echter naar voren dat de ontwikkeling van een woning onder voorwaarde mogelijk is (zie hieronder: externe veiligheid). Voor de ontwikkeling zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding. Het planvoornemen is in overeenstemming met het Barro en het Rarro.

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de ontwikkeling van 1 woning mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Voor ‘kernen in het landelijk gebied’ geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in het ‘zoekgebied voor verstedelijking’. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘besluit-vlak structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ en het ‘besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Gemeentelijk beleid
Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. De gemeente wil de dorpsranden blijven versterken met een eigentijdse en dorpse uitstraling Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 woning en sluit daarmee aan bij deze visie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: voor het plangebied zijn 2 bestemmingsplannen van kracht.
Voor noordoostelijke hoek geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Het plangebied is hierin bestemd als 'groen' met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 4'. Voor het andere deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017". Het plangebied is hierin bestemd als 'groen' met de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'. Omdat het toevoegen van een woning niet mogelijk is binnen de geldende planregels is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie en cultuurhistorie: uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie het planvoornemen niet in de weg staan.

Flora en fauna: t.b.v. de planontwikkeling is een quickscan uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Ten behoeve hiervan wordt aan de zuidzijde van het perceel een 3m brede strook ingezaaid met kruiden en zaden. Daarnaast wordt een groene afscheiding (beukenhaag) gerealiseerd als overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied.

Milieuaspecten:
- *bedrijven en milieuzonering*: op ± 120m van het plangebied ligt een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2. Onderhavige bouwlocatie bevindt zich daarmee op voldoende afstand om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- *bodem:* voor onderliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater worden er, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, geen belemmeringen verwacht;
- *externe veiligheid*: omdat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de RRP-leidingen wordt gerealiseerd adviseren zij om enkele uitvoeringsmaatregelingen te treffen (hoogteligging van de woning t.o.v. de buisleiding; uitgangen en vluchtroutes van de risicobron af realiseren, glasoppervlak beperken en gevels versterken). Daarnaast zijn zij van mening dat locatie niet geschikt is om verminderd zelfredzame personen te huisvesten.
- *geluid/ wegverkeerslawaai:* uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt met max. 5dB. Ten behoeve daarvan dient een hogere waarde procedure worden verleend. Vervolgens is het noodzakelijk om in het kader van de omgevingsvergunningprocedure een binnen-niveau van max. 33 dB te garanderen;

- *geur:* aan de hand van een geuronderzoek is gebleken dat er voor het planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast oefent de woning geen belemmerende werking uit voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen omdat er wordt voldaan aan de afstandseisen;
- *luchtkwaliteit:* ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Stedenbouw: het planvoornemen bestaat uit een vrijstaande woning met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 6 – en 11 m. Daarnaast wordt aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”.

Verkeer: op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Water: omdat de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m^2 bedraagt wordt vanuit het waterschap geen compenserende waterberging vereist. Daarnaast wordt de woning op de vrijvervalriolering aangesloten.

1.2.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

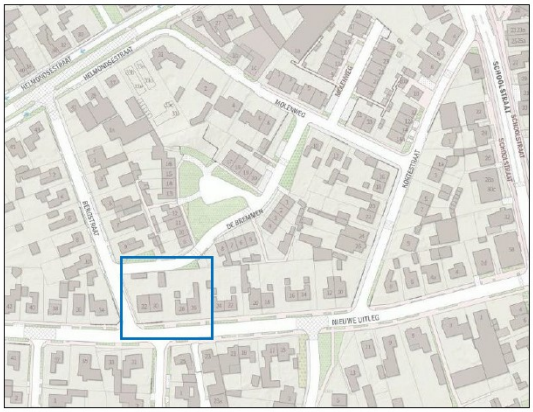
Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer de buurman geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

1.3 Nieuwe uitleg 26-32 in Bakel (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving



Goed Wonen heeft een verzoek ingediend t.b.v. de herstructurering van de Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel. Hierbij worden de 4 bestaande woningen vervangen door 7 woningen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze sectie T, nummer 1602. De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 2.295 m^2. De gronden zijn in eigendom van Goed Wonen

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 1 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 3 woningen mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Voor ‘kernen in het landelijk gebied’ geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in het ‘zoekgebied voor verstedelijking’. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘besluit-vlak structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ en het ‘besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Door vervanging van verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze visie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het plangebied bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 3' en de 'vrijwaringszone molenbiotoop 2'. Omdat het binnen deze planregels niet is toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied met een 'hoge archeologische waarden' (categorie 3). Gelet op de bodem verstorende ingrepen en de grootte van het plangebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit het bodemonderzoek blijkt dat locatie vrij kan worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling en dat de dubbelbestemming verwijderd kan worden van de planverbeelding.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de gemeentelijke 'Erfgoedkaart' blijkt dat de Nieuwe Uitleg wordt gekwalificeerd als 'middelhoog'. Het plan tast deze cultuurhistorische waarden niet aan.

Flora en fauna: in april 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quickscan uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er (3 x 75 =) 225 m^2 openbaar groen moet worden gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd door de binnenzijde van de hof als groen plantsoen in te richten. Tevens worden de parkeerterreinen en de tuinen omzoomd met groene hagen/ erfscheidingen. Op de hoek Bergstraat - De Bremmen krijgt het groen een meer openbaar/ beleefbaar karakter. Het inpassingsplan (uitvoering en behoud) is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen, die een hinderlijke uitstraling op de planlocatie kunnen hebben of bedrijven die door de planlocatie in hun ontwikkeling belemmerd zouden kunnen worden;
- bodem: Bureau Archimil heeft in april 2018 een onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater, wordt er gelet op de aard en mate van de verontreiniging geen belemmering verwacht;
- *externe veiligheid:* o.b.v. de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is. Daarnaast ligt het plangebied geheel buiten de invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen;
- geluid:
    - wegverkeerslawaai: het plangebied ligt binnen de zone van de Schoolstraat/ Auerschootseweg (50 km/ uur). Uit de akoestische berekening blijkt dat het plan voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting.
- *geur:* er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/ m^3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd;

- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Molenbiotoop: in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de Willibrordusmolen aan Achter de Molen zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen (een cirkel rond de molen). Binnen de vrijwaringszone geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66. De afstand van de bouwlocatie tot de molen is ca. 265 meter. Conform bovenstaande formule is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,96 meter. Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het bouwwerk een bestaande grotere bouwhoogte heeft of als het een bouwwerk betreft dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht. Dat is hier het geval: met name aan de Helmondsestraat is hogere bebouwing aanwezig, waarvan het maaiveld bovendien ook wat hoger ligt. De gewenste bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap en maximaal 9 meter is daarmee aanvaardbaar.

Stedenbouw: voor het plan is door ‘De loods Architecten en adviseurs’ een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierbij worden de tweekappers vervangen door een hof van maximaal 7 woningen met een alzijdige oriëntatie. Hiermee vindt een kwaliteitsverbetering plaats in dit gebied.

Verkeer: t.b.v. het plan dienen 9 parkeerplaatsen worden gegenereerd. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in een centraal gelegen parkeervoorziening aan de zijde van de Bremmen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 865 m^2 (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 75 m^2 nodig (grindkoffer/kratten). Hiervoor is ruimte gereserveerd onder het groene hofje en de parkeerplaatsen waarna het kan infiltreren in de bodem.

1.3.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: voor het plan wordt grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente.

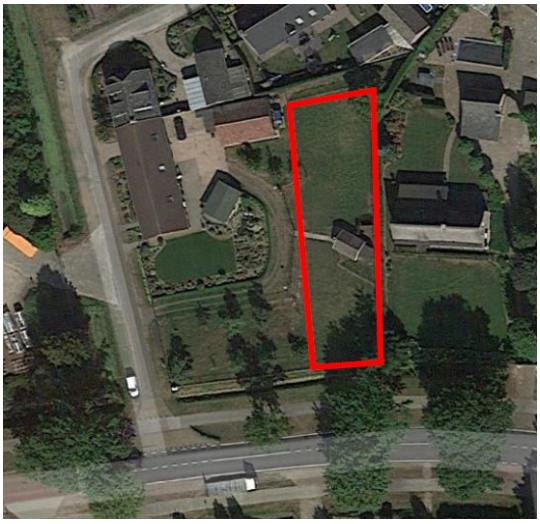
1.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: Goed Wonen heeft op 5 september 2018 een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

1.4 Overschot 7 in Bakel (ontwikkellocatie)

1.4.1 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel Overschot 7 in Bakel heeft een verzoek ingediend om een deel van het achterliggende perceel af te splitsen en hier een nieuw bouwkavel te creëren. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan het Overschot in Bakel, de verbindingsweg Bakel – Deurne. Op het perceel Overschot 7 staat een voormalige boerderij.

1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Daarbij heeft het college tevens besloten om af te wijken van de groennorm van 75 m^2 openbaar groen per te realiseren wooneenheid.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 1 woning mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur ‘kernen in het landelijk gebied'. Voor ‘kernen in het landelijk gebied’ geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in het ‘zoekgebied voor verstedelijking’. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘besluit-vlak structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ en het ‘besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met daarop het bestaande- en aan te planten groen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze visie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde - Archeologie 4'. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied beschikt gedeeltelijk over een hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk over een 'middelhoge archeologische verwachting'. Bij een hoge verwachtingswaarde dient nader onderzoek te worden uitgevoerd indien de verstoring betrekking heeft op een perceel met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 40 cm. Het gedeelte waar 'het bouwkavel is geprojecteerd is kleiner dan 500 m^2 zodat geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

Cultuurhistorie: uit de gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt dat is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gehucht', waarbij de doorgaande weg Overschot is getypeerd als een 'historische-geografisch middelhoge waardevolle infrastructuur'. Op basis van deze typering is geen nader cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk. Omdat het belangrijk is dat bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie is dit verankerd in het beeldkwaliteitsplan.

Flora en fauna: voor onderliggend plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met de steenuil d.m.v. een 'steenuil vriendelijke inrichting' (bijvoorbeeld het plaatsen van een nestkast en/of het realiseren van rust- en schuilgelegenheid). Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient hier rekening mee worden gehouden.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Eerder heeft het college besloten voor de ontwikkeling af te wijken van deze groennorm. Bij het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met daarop het bestaande- en aan te planten groen. Het inpassingsplan (uitvoering en behoud) is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- *bedrijven en milieuzonering:* de planlocatie ligt in de nabijheid van machinefabriek GEA, Beekakker 11 te Bakel waar machines worden vervaardigd voor de voedingsindustrie. Conform de 'staat van bedrijfsactiviteiten' impliceert dit een bedrijf in milieucategorie 3 waarbij een richtafstand van 100m geldt op basis van het aspect geluid. Omdat het bedrijf GEA zich altijd bediend van de 'best beschikbare technieken' gedraagt het bedrijf zich in feite als een bedrijf in 'milieucategorie 2'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30m. Omdat de afstand van de nieuwe woning tot het bestemmingsvlak van GEA ruim 60m bedraagt, is er geen sprake van ontoelaatbare hinder over en weer;
- *bodem:* voor deze planontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat er geen restricties aan het gebruik van de grond gesteld hoeven te worden;
- *externe veiligheid:* de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;

- *geluid/ wegverkeerslawaai:* uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt. Ten behoeve daarvan wordt een hogere waarde procedure worden opgestart;
- *geur*: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Vanuit het aspect geur zijn geen belemmeringen te verwachten voor de herziening van het bestemmingsplan;
- *luchtkwaliteit:* voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan te verwachten.

Stedenbouw en beeldkwaliteit': door de gemeente zijn enkele randvoorwaarden t.b.v. de uitwerking van de woning aangegeven (o.a. situering woning en uitvoering van de woning). Deze voorwaarden zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Overschot 7 Bakel' en als bijlage aan de planregels gekoppeld.

Verkeer: de locatie is gelegen in het deelgebied 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2017' is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 410 m^2 tot 450m^2. Op een perceel van 800m^2 oppervlak zal deze waterbergingsopgave ruimschoots kunnen worden gerealiseerd. Het bestaande perceel Overschot 7 Bakel is aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

1.4.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

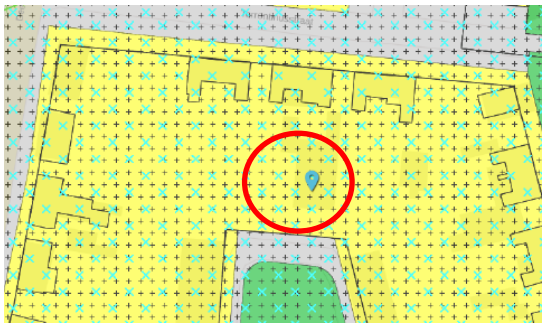
Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen middels het formulier 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

1.5 Torrentinusstraat 6 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.5.1 Planbeschrijving



De eigenaren van het perceel Torrentinusstraat 6 in Gemert hebben een verzoek ingediend om aan de achterzijde van het perceel een woning te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De bouwlocatie is gelegen tussen de Torrentinusstraat en het plantsoen aan de P.C. Hooftstraat in de wijk Molenbroek in het noorden van de kern Gemert. De toegang naar de planlocatie verloopt via de Deel of de Jacob Catsstraat.

1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 1 woning mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Voor 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in het 'zoekgebied voor verstedelijking'. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' en het 'besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze visie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5' en een 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Omdat het bestemmingsplan de bouw van nieuwe woningen niet rechtstreeks toelaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: uit de archeologiekaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een 'middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500 m^2 en dieper dan 40cm. Omdat het plangebied ± 290 m^2 groot is, is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

Cultuurhistorie: uit de 'Erfgoedkaart' blijkt dat de planlocatie niet ligt in een 'cultuurhistorisch hoog' gewaardeerd gebied behoudens de ligging binnen de molenbiotoop van De Bijenkorf. De bescherming van de molenbiotoop is verankerd in de planregels van het bestemmingsplan. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

Flora en fauna: door Staro Natuur en Buitengebied is in april 2018 een quickscan uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: de ontwikkeling aan de Torrentinusstraat 6 in Gemert voldoet niet aan de gemeentelijke groennorm van 75m^2 openbaar groen per nieuwe woning. De locatie biedt ruimte voor maximaal 30m^2 openbaar groen aan de voorzijde van het perceel. De meerwaarde van deze geïsoleerde snipper groen wordt echter als zeer gering ervaren en leidt naar verwachting tot relatief hoge beheerskosten. Bovendien grenst het perceel aan een groene long in de wijk. In navolging hiervan én omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds), is in de overeenkomst met initiatiefnemer verankerd dat de aangrenzende gemeentelijke groenstrook wordt heringericht.

Milieuaspecten:
- *bedrijven en milieuzonering*: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige milieuhinder veroorzaken;
- *bodem:* in april 2018 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
- *externe veiligheid:* o.b.v. de risicokaart is geconcludeerd dat er geen risicovolle objecten in de omgeving zijn gelegen;
- *geluid:*
    - *wegverkeerslawaai:* met het programma GeoMilieu (versie 4.30) is een akoestische berekening uitgevoerd van de geluidbelasting op de projectbelasting. De berekende geluidbelasting (Lden) bedraagt maximaal 30,5 dB(A). Dit is ruim onder de norm;
    - *industrie:* in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai;
- *geur:* er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/ m^3.

Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd;
- *luchtkwaliteit:* ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de herziening van het bestemmingsplan.

Molenbiotoop: in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van molen De Bijenkorf aan Den Elding. Conform de formule van de molenbiotoop is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,03 meter. Hieraan wordt voldaan.

Stedenbouw: het plantsoen aan de PC Hooftstraat is nog niet afgerond ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan. Aan de oost- en westzijde zijn 2 rijen lage bebouwing (1 bouwlaag met kap) gesitueerd rondom een grasveld maar de noordelijke bebouwingswand ontbreekt. Hoewel onderhavig plan hiertoe wel een aanzet kan geven zijn er momenteel geen plannen voor verdere verdichting van deze wand. Het verzoek voldoet aan het gemeentelijk 'Kavelsplitsingsbeleid'. De woning wordt uitgevoerd in 1 laag met kap. Om de wortels van de bestaande bomen te beschermen wordt een afstand van 7 m aangehouden tussen voorgevel van de woning en de grens van perceel. Dit biedt de gelegenheid tot het realiseren van een lange- en brede inrit die ruimte biedt voor het parkeren. De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied wordt als openbaar/ beleefbaar groen ingericht.

Verkeer:
- *ontsluiting:* de woning wordt ontsloten vanaf het hofje aan de PC Hooftstraat via een inrit;
- *parkeernorm*: de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bedraagt 2,3 parkeerplaatsen waarvan 0,3 parkeerplaats per woning wordt toegekend aan bezoekers. Bij individuele bouwplannen moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval gaat het om 2 parkeerplaatsen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 150 m^2. Om dit op te vangen is een voorziening van 6,45 m^3 nodig (grindkoffer/kratten). Die ruimte is onder de inrit aanwezig om het hemelwater te bergen waarna het kan infiltreren in de bodem.

1.5.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen middels het formulier 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

1.6 Zonnehoek ongenummerd in Milheeze (ontwikkellocatie)

1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De gemeente is voornemens om aan de Elsenstraat/ Zonnehoek in Milheeze 6 woningen te realiseren. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen in de kern van Milheeze. Ten noorden van de planlocatie staat het kindcentrum De Kastanjelaar (basisschool en kinderdagverblijf). Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan woningen en tuinen.

1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ter plaatse nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast heeft het college op 4 september 2018 o.a. ingestemd met: de inrichtingsschets; het landschappelijk inpassingsplan én het verzoek om toepassing te geven aan ‘stap 3’ van de ‘Handreiking Bedrijven en milieuzonering’ en de ‘grenswaarden’ uit het Activiteitenbesluit.

1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 6 woningen mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. Voor ‘kernen in het landelijk gebied’ geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Met deze ontwikkeling worden woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘besluit-vlak structuur – bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ en het ‘besluit-vlak algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt voor de openbare ruimte voorzien in een inrichtingsplan conform het beleid ‘Groenambitie & Kaders Bomenbeleid’.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: door de inbreiding vindt een kwaliteitsverbetering plaats zonder dat het karakter van de locatie en de buurt wordt aangetast. Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten: intensivering; inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Daarnaast wordt voor de openbare ruimte voorzien in een inrichtingsplan conform het beleid ‘Groenambitie & Kaders Bomenbeleid’ alsmede HOOR.

Gemeentelijk beleid
Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze visie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is het perceel bestemd als ‘maatschappelijk’ met de dubbelbestemmingen ‘waarde - archeologie 3’. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone -ke zonering’ Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied is gewaardeerd als ‘categorie 7’ (= gebieden waar geen sprake is van een archeologische verwachting). Naar aanleiding van dat onderzoek is de locatie vrij gegeven van archeologische waarden. Een nader onderzoek naar dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie: onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie.

Flora en fauna: door De Roever Omgevingsadvies is in november 2017 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: voor de inrichting van de openbare ruimte is door de gemeente een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt ruimschoots aan de gemeentelijke groennorm van 75 m^2 openbaar groen per woning voldaan. De uitvoering van het inpassingsplan is gekoppeld aan de planregels. Daarnaast zullen de omwonenden betrokken worden bij de verdere uitwerking van dit inrichtingsplan.

Milieuaspecten:
- *bedrijven en milieuzonering:* nabij het plangebied ligt het kindcentrum De Kastanjelaar (=basisschool met kinderdagverblijf). Ten aanzien van het kindcentrum kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor het maatgevend aspect geluid. Daarom heeft De Roever Omgevingsadvies in november 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan de richtwaarden van ‘stap 3’ uit de VNG-handreiking en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een belemmering voor de basisschool en het kinderdagverblijf;
- *bodem:* de Roever Omgevingsadvies heeft in november 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van het onderzoek bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het gebied met woningen. Vervolgonderzoek is niet aan de orde;
- *externe veiligheid:* de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is gelegen aan de Schutboomsestraat op ± 645m van het plangebied. Het betreft een inrichting met: een ondergrondse propaantank; gasflessenopslag; een vulpunt gasflessen en een

tankwagen met propaan. De veiligheidsafstand van het plaatsgebonden risico is 40m uitgaande van de opslagtank maar deze reikt niet tot aan het plangebied. Het plangebied is bovendien op zeer ruime afstand van het de inrichting gelegen waardoor de inrichting geen risico vormt voor het planvoornemen in het kader van het groepsrisico. De overige inrichtingen zijn op een grotere afstand gelegen en hebben eveneens geen veiligheidsafstanden die reiken tot aan het plangebied;
- *geluid/ wegverkeerslawaai:* de Zonnehoek, Elsenstraat en Kerkeind hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegverkeerslawaai vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling;
- *geur:* onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OUÅ. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd (categorie goed). Ten aanzien van de ontwikkelingen van de woningen zijn er geen belemmering vanuit het aspect geur;
- *luchtkwaliteit:* ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Stedenbouw: de verkaveling van de woningen sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de Zonnehoek. In het noordwesten van het plangebied is een speelterrein van ± 450 m^2 voorzien. Dit speelterrein wordt openbaar toegankelijk maar zal ook door de aangrenzende basisschool worden gebruikt.

Verkeer:
- parkeren: voor 2-onder-1-kapwoningen in de ‘rest bebouwde kom’ geldt parkeernorm een van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen waarvan maximaal 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- verkeersintensiteit:
    - in totaal dient rekening te worden gehouden met maximaal 50 extra verkeersbewegingen per dag. De Elsenstraat en Zonnehoek hebben hiervoor voldoende capaciteit;
    - de verkeersintensiteit neemt door de bouw van de beoogde woningen niet toe.

Water: met onderhavig initiatief is geen sprake van een toename van het bebouwd- en verhard oppervlak als gevolg van reeds bestaande bebouwing en verharding. Integendeel in het plangebied zal de oppervlakte bebouwd en verhard oppervlak afnemen als gevolg van de tuinen bij de nieuwe woningen. Het nieuwe verharde oppervlak zal circa 1.300 m^2 gaan bedragen. Hierdoor ontstaat op de nieuwe woonpercelen ruimte om ter plaatse hemelwater te bergen. Per perceel dient derhalve te worden voorzien in ruimte voor de berging van het regenwater. Voor het gehele plangebied wordt een waterbergingsopgave voorzien van circa 56 m^3. De grondwaterstanden staan in het plangebied voldoende laag om infiltratie mogelijk te maken zonder dat er grondwateroverlast optreedt. Daarom wordt gekozen om regenwater ondergronds te bergen door dit te laten infiltreren via een infiltratieleiding met een diameter van 600 mm. Deze leiding wordt vanaf de bestaande infiltratieleiding als reeds gelegen onder de Zonnehoek doorgetrokken zodat de benodigde inhoud aan waterberging kan worden behaald.

1.6.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: de ontwikkeling wordt uitgevoerd door de gemeente. Eventuele planschadenverzoeken worden daarmee verhaald op de gemeente.

Grondexploitatieovereenkomst: n.v.t. omdat de ontwikkeling wordt uitgevoerd door de gemeente.

1.6.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: door de gemeente is op 24 september 2018 een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

1.7 Den Heikop 5 in Elsendorp (ontwikkellocatie)

1.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Den Heikop 5 in Elsendorp heeft een verzoek ingediend om aan de zuidzijde van het bedrijf een perceel met de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar 'Bedrijf' om hier een nieuwe parkeervoorziening te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De projectlocatie is gelegen aan Den Heikop aan de rand van de kern Elsendorp. Het gebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door het transportbedrijf, aan de oostzijde door een burgerwoning, aan de westzijde door een tuin behorende bij Elsendorpseweg 63 en aan de zuidzijde door landbouwgronden.

1.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): de ontwikkeling betreft een uitbreiding van een niet-agrarische functie, die tegen het stedelijk gebied is gelegen. De uitbreiding is enkel ten behoeve van parkeergelegenheid voor de voertuigen van het bestaande transportbedrijf. Hierbinnen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen het beleid past zoals verwoord in de Structuurvisie.

*Verordening ruimte Noord-Brabant: d*e projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Een zoekgebied is een gebied waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij dient ook te worden ingegaan op aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: voor de bestemming 'Bedrijf' schrijft de handreiking een bedrag van € 62,50 per m^2 voor. Het gaat hier echter om een uitbreiding van de bestemming ten behoeve van enkel erfverharding (parkeerplaatsen) en geen bebouwing. Derhalve wordt in dit specifieke geval gerekend met een bedrag van € 25,- per m^2. De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van circa € 31.480,- als gevolg van de bestemmingsvlakvergroting. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van circa € 6.300,-. Er wordt geïnvesteerd in het aanbrengen van beplanting om de ontwikkeling landschappelijk in te passen (zie landschappelijk inpassingsplan). De omvang van de investering bedraagt circa € 6.425,-. Hiermee wordt voldaan aan de minimale investeringsplicht.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de projectlocatie is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is het perceel bestemd als ‘agrarisch’. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperking veehouderij’. Omdat het aanleggen van de parkeervoorziening in strijd is met de geldende bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt geen onderzoeksplicht. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlaag ‘historisch landschap’ van de ‘Erfgoedkaart’ (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap ‘jonge ontginningen’. Volgens deze kaartlaag is het plangebied gelegen binnen een ‘historisch-geografisch waardevol vlak met middelhoge waarde’. Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

Flora en fauna: de aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Gelet op de huidige intensieve grondwerkzaamheden (bemesting, grondbewerking, zaaien, oogsten) zijn hier geen rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten te verwachten. De huidige bedrijfslocatie Den Heikop 5 wordt aan de zuidzijde begrensd door een houtwal. Een deel van deze houtwal wordt verwijderd ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. De houtwal wordt gecompenseerd door het aanbrengen van een nieuwe groenstrook (bestaande uit bomen en bosplantsoen) ten zuiden van de parkeerplaatsen en ten zuiden van de nieuwe loods. Hiermee worden de bestaande rust- en verblijfplaatsen van eventueel voorkomende soorten teruggebracht.

Groen: in totaal dient conform de ‘Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap’ 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak aan groene erfinrichting te worden gerealiseerd. Dit komt neer op circa 330 m^2 (= 20% van 1.670 m^2 van het oppervlak parkeerterrein). In totaal wordt op de totale projectlocatie circa 560 m^2 aan beplanting gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan van het buitengebied. Het inrichtingsplan (uitvoering en onderhoud) is gekoppeld aan de planregels.

Kabels en leidingen: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: aangezien de omgeving van de projectlocatie geen 'rustig landelijk gebied' betreft, maar te typeren is als 'gemengd gebied', kan per bedrijf worden volstaan met een vermindering van 1 afstandsstap. Voor geluid betekent dit dat dient te worden voldaan aan een afstand van 50 meter, voor gevaar 10 meter. De afstand van het transportbedrijf tot de meest nabijgelegen woningen (Den Heikop 9, Elsendorpseweg 63 en 65) betreft in de bestaande situatie 0 meter (van rand bestemmingsvlak tot rand bestemmingsvlak). In de beoogde situatie wijzigt aan deze afstand niets. Alleen de afstand tot de woning Den Heikop 11 wijzigt naar 0 meter; de parkeerplaatsen komen tegen de woonbestemming te liggen. Ten aanzien van gevaar kan worden onderbouwd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, aangezien het hier de realisatie van parkeerplaatsen betreft waar slechts geparkeerd wordt. Daarbij wordt tussen de woningen aan Den Heikop een (geluid)wand opgericht die de hinder vanaf de uitbreiding zo veel als mogelijk beperkt;
- bodem: de aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Op deze gronden hebben naar verwachting in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarbij wordt op de projectlocatie geen gevoelige functie gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van de projectlocatie een tankstation met een LPG vulpunt is gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Hier geldt een groepsrisicoafstand van 150 meter. De projectlocatie is niet binnen de risicocontouren van deze inrichting gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is de projectlocatie niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- geluid:
    - wegverkeerslawaai: uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De uitbreiding ziet niet op toevoeging van een geluidgevoelig object. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk;
    - industrielawaai: voor wat betreft het maximale geluidniveau door de incidentele verkeersbewegingen van de vrachtwagens in de avondperiode wordt de normstelling uit het Activiteitenbesluit overschreden. Zonder deze bewegingen wordt wel voldaan aan de normstelling. Met betrekking tot de directe hinder van verkeer van en naar de inrichting wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Om de effecten van de geluiduitstraling op de woningen Den Heikop 9 en 11 te beperken wordt een geluidwand met een hoogte van 3 meter geplaatst. Ten aanzien van het aspect geluid worden maatwerkvoorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen zodat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden geborgd en gegarandeerd;
- geur: de ontwikkeling ziet niet op toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De uitbreiding van het bedrijf in de vorm van parkeerplaatsen vormt gelet op de afstand tot omliggende veehouderijen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Ook wijzigt door de ontwikkeling niets aan het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- luchtkwaliteit: de realisatie van de parkeerplaatsen zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De parkeergelegenheid is voornamelijk noodzakelijk als

compensatie van de bestaande parkeerplaatsen die als gevolg van de realisatie van de reeds vergunde loods komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet noemenswaardig toe. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit en valt zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Verkeer:
- parkeernorm: voor dit bedrijf geldt een norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak. Op basis van een bedrijfsvloeroppervlak van 2.100 m^2 (inclusief de reeds vergunde loods) bedraagt het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen 17. Voor het personeel van het bedrijf is voldoende parkeergelegenheid op het terrein aan de noordzijde van het bedrijf. Voor het parkeren van de vrachtwagens en bestelauto's en –bussen zijn op het terrein
- ontsluiting: het bedrijf wordt direct ontsloten aan Den Heikop. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd.

Water: op basis van het gemeentelijk beleid dient 0,0429 x 2.900 m^2 = 124 m^3 aan hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. De te realiseren berging voldoet hieraan.

1.7.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.7.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen te informeren over de voorgenomen planontwikkeling. De direct aanwonenden hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling mits een keerwand wordt geplaatst (t.b.v. geluidwering), enkele bomen worden behouden en slechts lage verlichting op het perceel wordt gerealiseerd. In de al ingediende aanvraag is hiermee rekening gehouden.