

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert - Bakel

Bestemmingsplan

“Kalkhoven” te Handel



Gemeente Gemert - Bakel

Bestemmingsplan "Kalkhoven" te Handel

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1652.BPkalkhoven-VA01
d.d. : 16-06-2015

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld

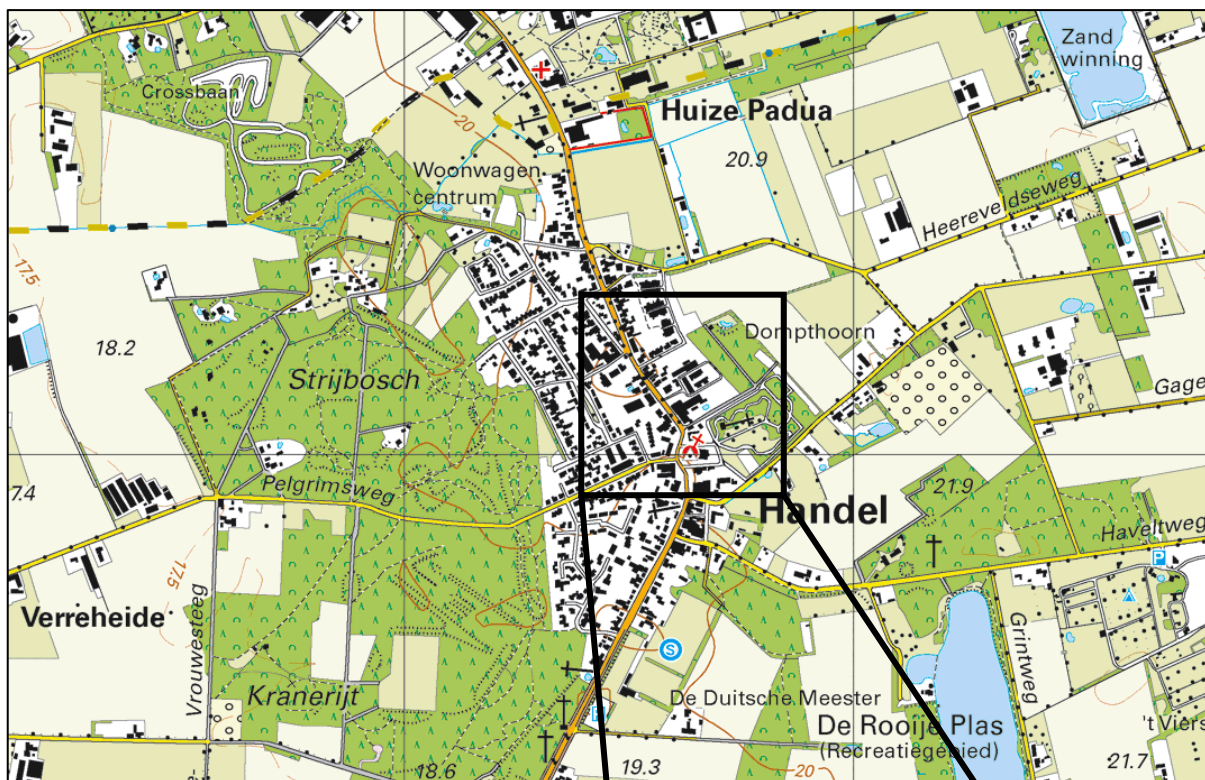
Toelichting

INHOUD

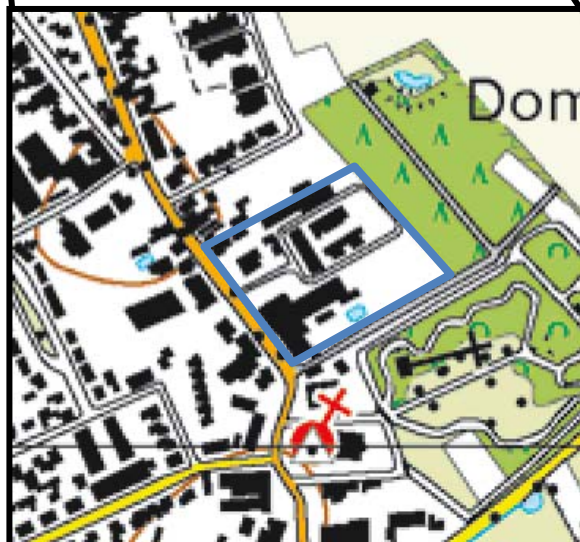
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4	Leeswijzer	10
2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Beschrijving omgeving van het plangebied	11
2.3	Beschrijving ruimtelijke situatie plangebied	13
3	PLANBESCHRIJVING	17
3.1	Planopzet.....	17
3.2	Bebouwingsstructuur en programma	17
3.3	Beeldkwaliteit	19
3.4	Verkeer en parkeren	19
4	BELEIDSKADER	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Nationaal beleid	21
4.3	Provinciaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	32
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bodem.....	38
5.3	Waterhuishouding	40
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	42
5.5	Flora en fauna.....	45
5.6	Akoestiek	47
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	48
5.8	Externe veiligheid	49
5.9	Kabels en leidingen.....	51
5.10	Luchtkwaliteit	52
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	53
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	55
7	JURIDISCHE PLANOPZET	57
7.1	Algemene opzet.....	57
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	57
7.3	Bestemmingsplanregels	57
8	PROCEDURE	61
8.1	Inleiding	61
8.2	Planologische procedure	61

Bijlagen

De bijlagen (1 t/m 13) zijn separaat bijgesloten.



De bebouwde kom van Handel weergegeven op een topografische kaart. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2014



Uitsnede topografische kaart. Met een blauwe contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Gemert-Bakel is een onlosmakelijk onderdeel van de stedelijke agglomeraties Helmond - Eindhoven en Uden - Veghel. Deze stedelijke gebieden zijn wat betreft absolute afstand dichtbij de gemeente Gemert-Bakel gelegen. Door infrastructurele ontwikkelingen wordt de relatieve afstand, gemeten in reistijd en bereikbaarheid, tot deze gebieden nog verder verkort. Door deze korte afstanden van de gemeente tot aan de stedelijke gebieden bestaat er tussen beiden veel interactie. Mensen uit de steden werken bijvoorbeeld in de gemeente Gemert-Bakel en mensen uit de gemeente Gemert-Bakel werken in de stedelijke gebieden. Ditzelfde geldt voor het wonen. Waar de woon- en werkomgeving voorheen nabij elkaar lagen, vaak binnen hetzelfde dorp, zijn deze omgevingen nu op regionaal niveau verspreid. Deze schaalvergroting van de woonomgeving, leidend tot een regionale woningmarkt, heeft invloed op de ruimtelijke inrichting. De gemeente Gemert-Bakel onderscheidt zich op de regionale woningmarkt door de landelijke uitstraling en de grote mate van sociale samenhang. De gemeente wil deze kenmerken graag behouden. Hiertoe hanteert de gemeente ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen een tweeledige strategie. Ten eerste wordt er beperkt ruimte geboden aan de uitbreiding van de kernen. Daarbij wil de gemeente voorkomen dat de identiteit van met name kleinere kernen een 'schaalsprong' maakt en dat het cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle landschap wordt geschaad. Ten tweede wordt er ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden door intensivering van het ruimtegebruik. Ook hier geldt dat dit inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden, om zodoende het dorpse groene karakter en het bijbehorende woon- en leefklimaat te behouden.

Aanleiding

Ruimtelijke grondslag

In de ruimtelijke structuur van het dorp Handel is aan de Pastoor Castelijnsstraat een terrein gelegen waarvan de ruimte in het verleden niet zorgvuldig werd gebruikt. Dit terrein, waar voorheen de autogarage Van der Aa was gevestigd, leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat' én, door de ligging grenzend aan het landelijke gebied, het beperkt uitbreiden van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Gemert-Bakel beoogt op deze locatie invulling te geven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik', door de bebouwing van het garagebedrijf te amoveren en vervolgens het terrein te transformeren tot woongebied. Met deze ambitie tot herstructurering en transformatie van dit terrein is door de gemeente tevens de omgeving van het terrein beschouwd. Uit deze beschouwing, uitgevoerd bij de start van de planontwikkeling in 2009, is gebleken dat het zuidoostelijk aangrenzende Hotel Handelia de behoefte had tot uitbreiding. Daarnaast is uit de beschouwing gebleken dat het noordwestelijk aangrenzende bedrijf Sanidrome wilde verplaatsen naar een andere locatie. Aldus werd (o.m. op basis van de in de jurisprudentie bepaalde criteria voor opname van potentiële ontwikkelingen in een bestemmingsplan – zie ABRvS 201308903/1) besloten de herontwikkeling van alle drie de aan elkaar grenzende locaties, te weten het terrein van garagebedrijf Van der Aa, het terrein van Sanidrome en het terrein van Hotel Handelia, vorm te geven in één alomvattend bestemmingsplan. In de planontwikkeling werd daarbij voorzien dat de twee eerstgenoemde terreinen werden samengevoegd ten behoeve van het ontwikkelen van

één samenhangend woongebied (met als initiatiefnemer de gemeente Gemert-Bakel) en dat daarnaast Hotel Handelia kon uitbreiden.

Historie van de planontwikkeling

In 2009 is geconstateerd dat de voornoemde gewenste ontwikkelingen niet passend zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Kom Handel, De Mortel en Elsendorp”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 januari 2004. Derhalve is in 2009 gestart met de voorbereidingen aan een nieuw bestemmingsplan. Als gevolg van diverse factoren is de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan vertraagd geraakt. Desalniettemin zijn er, in tegenspraak met het wettelijke limitatief-imperatieve stelsel als vastgelegd in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vanaf november 2010 tot en met juli 2014 diverse omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend voor de bouw van woningen in het nieuwe woongebied.

Het limitatief-imperatieve stelsel houdt in dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden getoetst aan een vijftal verschillende criteria. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden geweigerd, indien het aangevraagde bouwwerk in strijd is met het in vigueur zijnde bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, de Monumentenwet en met redelijke eisen van welstand. Ter plaatse van het plangebied heeft een onvolledige toetsing plaatsgehad, aangezien uitsluitend aan de vier laatstgenoemde criteria is getoetst. Ondanks deze onvolledige toetsing, welke derhalve had moeten leiden tot het weigeren van de aanvragen, is diverse malen omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van woningen. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd om, gedeeltelijk met terugwerkende kracht, alsnog een toetsingskader te scheppen voor de reeds vergunde woningen en daarnaast (voor de nog te verlenen omgevingsvergunningen) ten behoeve van het nog te ontwikkelen deel van het woongebied.

Doelen bestemmingsplan

1. Aantonen dat sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’ (ontwikkelingsgericht)

Krachtens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt in een bestemmingsplan de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden daarbij in elk geval regels gesteld omtrent het gebruik van de gronden en de zich daar bevindende bouwwerken. Bestemmingen worden aangewezen met het als doel het verkrijgen van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Het motiveringsvereiste als opgenomen in art. 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient dan ook zo te worden gelezen, dat uit de motivatie als opgenomen in een bestemmingsplan dient te blijken dat er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Onder dit laatstgenoemde begrip wordt verstaan: ‘een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk’ (o.a. VzABRvS 1 december 2011, nr. 201110800/1/R1, r.o. 2.10). Daarmee is nog niet gezegd wat onder een goede ruimtelijke ordening moet worden verstaan. Bij de coördinatie van belangen moet een harmonisch geheel worden bereikt, maar de een zal daaronder iets anders verstaan dan de ander. Gesteld kan worden dat de ruimtelijke ordening is de coördinatie van belangen, die een claim leggen op de omgeving. Ontbreekt de coördinatie, dan is er geen sprake van een

ruimtelijke ordening. Of het resultaat van die coördinatie goed blijkt te zijn, is een kwestie van appreciatie, daarbij spelen beleidsoverwegingen een rol.

In de onderhavige situatie is een 'deel van het geheel', te weten het centrale deel van het gewenste woongebied, reeds gerealiseerd. Niet beschouwd is of dit deel als 'harmonisch' is aan te merken noch is eerder gemotiveerd dat een coördinatie van belangen heeft plaatsgevonden die een claim leggen op de omgeving. De coördinatie van de oorspronkelijk in het plangebied aanwezige belangen is, bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan, nog maar ten dele mogelijk. Zo is bijvoorbeeld de oorspronkelijke aanwezige ecologische situatie in het plangebied, bestaande uit het leefgebied van flora en fauna, thans niet meer aanwezig. Dit belang kan derhalve niet meer met 'terugwerkende kracht' worden getoetst. Het belang van bijvoorbeeld de (theoretische) invloed van het nieuwe woongebied op de naastgelegen ecologische hoofdstructuur, zoals op basis van provinciale regelgeving dient te worden gewogen, kan nog wel worden gecoördineerd met als uitgangspunt de oorspronkelijke situatie. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- de coördinatie van belangen heeft zoveel mogelijk plaats voor de oorspronkelijke situatie, waarbij het woongebied nog niet is gerealiseerd;
- daar waar de coördinatie van belangen voor de oorspronkelijke situatie niet meer mogelijk is, wordt de feitelijk aanwezige situatie als uitgangspunt genomen.

Ten aanzien van het resultaat van de coördinatie geldt dat, zoals voornoemd, de vraag of het een 'goed resultaat' is, een zaak is van appreciatie. De mate van appreciatie is vastgelegd in het beleid zoals dat is vastgesteld door het Rijk, de Provincie en de gemeente Gemert-Bakel. Ten aanzien van de toetsing aan dit beleid wordt als uitgangspunt genomen dat dient te worden getoetst aan het beleid zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Hieromtrent kan worden overwogen dat:

- het Rijksbeleid, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, van toepassing is op het gehele woongebied, op zowel de reeds vergunde als de nog onvergunde situaties;
- het provinciale beleid als vastgelegd in de Verordening ruimte 2014, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet van toepassing is op de reeds vergunde situaties, maar wel van toepassing is op de nog te vergunnen situaties;
- het gemeentelijke beleid, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, van toepassing is op het gehele woongebied, op zowel de reeds vergunde als de nog onvergunde situaties.

Ten aanzien van het (ontwikkelingsgerichte) provinciale beleid geldt dat, zoals voornoemd, dit niet van toepassing is op de gronden waarvoor reeds omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. De Verordening ruimte 2014 stelt hieromtrent namelijk in artikel 2, lid 3 onder b dat 'datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is', dient te worden beschouwd als een 'bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang'. In de toelichting op de Verordening ruimte 2014 wordt ten aanzien van deze regel aangegeven dat de Provincie aan de hand van de jurisprudentie van de ABRvS afweegt of hiervan sprake is. In de toelichting op een bestemmingsplan dient op basis van de Verordening ruimte 2014 te worden onderbouwd waarom de vaststeller meent dat sprake is

van een situatie waarin handhaving niet meer mogelijk is. Ten aanzien van deze onderbouwing kan worden gesteld dat het evident is dat handhaving niet meer mogelijk is, omdat er sprake is van in rechte onaantastbare omgevingsvergunningen. Het is vaste jurisprudentie van de ABRvS dat deze omgevingsvergunningen derhalve niet meer kunnen worden ingetrokken, handhaving is niet meer mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan mede tot doel heeft om, in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', zoveel mogelijk de oorspronkelijk aanwezige belangen in het plangebied te coördineren om de realisatie van het totale woongebied mogelijk te maken (ontwikkelingsgericht bestemmingsplan). Daar waar dat niet meer mogelijk is, wordt de huidige situatie als uitgangspunt genomen. Ten aanzien van het resultaat van de coördinatie geldt dat wordt getoetst aan het Rijksbeleid en het gemeentelijke beleid. Aan het provinciale beleid wordt uitsluitend getoetst, voor zover het betreft situaties waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

2. Actualisatie (conserverend)

In artikel 3.1 lid 2 Wro is bepaald dat de bestemming van de grond binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw dient te worden vastgesteld. In het kader van deze bepaling heeft de gemeente Gemert-Bakel recent nagenoeg alle gemeentelijke bestemmingsplannen geactualiseerd. Voor het plangebied geldt thans grotendeels nog een bestemmingsplan uit 2003; het voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht vormt daarmee het tweede doel van het voorliggende bestemmingsplan. Dit doel is met name van belang voor de gronden binnen het plangebied waarop geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Dit betreft de volgende gronden:

- de gronden gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 en 17 (westelijk deel), waarop twee bestaande en te behouden woningen zijn gelegen;
- de gronden waarop Hotel Handelia is gelegen. Hotel Handelia heeft aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte, welke destijds redengevend was voor opname van deze gronden in het plangebied, thans niet meer aanwezig is. Deze gronden dienen dan ook conserverend te worden bestemd. Wel vindt een geringe uitbreiding plaats aan de westzijde van het hotel, dit betreft een erf en nieuwe bedrijfswoning.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan mede tot doel heeft om, in het kader van de wettelijke actualisatieplicht, de feitelijk bestaande situatie in delen van het plangebied conserverend te bestemmen.

Reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen en reeds geschiedde ontwikkeling van het woongebied aan de Pastoor Castelijnsstraat te Handel is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" en "Handel, De Mortel en Elsendorp". Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het woongebied en het conserverend bestemmen van enkele aangrenzende gronden. De reikwijdte van het onderhavige bestemmingsplan is samengevat als volgt:

- het juridisch-planologisch verwijderen van de rechten tot het oprichten van een bedrijf op de gronden aan de Pastoor Castelijnsstraat, kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, oorspronkelijke percelen 1588, 2531 (ged.) en 2529 (ged.);

- het juridisch-planologisch verwijderen van de rechten tot het uitoefenen van detailhandel op de gronden aan de Pastoor Castelijnsstraat 17, kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, perceel 2483;
- het juridisch-planologisch verankeren (actualisatie) van de vigerende rechten van Hotel Handelia aan de Pastoor Castelijnsstraat 5, kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, perceel 877;
- het juridisch-planologisch verankeren (actualisatie) van de huidige situatie aan de Pastoor Castelijnsstraat 15-17, met dien verstande dat dit uitsluitend de bestaande woningen met omliggend erf betreft, kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, percelen 2530 (ged.) en 2438 (ged.);
- het juridisch-planologisch verankeren van de in diverse omgevingsvergunningen voor het bouwen opgenomen rechten tot het oprichten tot burgerwoningen en één bedrijfswoning behorende bij Hotel Handelia (Kalkhoven 15, inclusief erf), het betreft hierbij de volgende omgevingsvergunningen:

adres	zaaknr.	d.d. verleend
Kalkhoven 12	09.0377	20090818
Kalkhoven 14	09.0377	20090818
Kalkhoven 15	344975	20111105
Kalkhoven 16	09.0377	20090818
Kalkhoven 18	09.0377	20090818
Kalkhoven 20	09.0582	20100318
Kalkhoven 21	894611	20140710
Kalkhoven 22	09.0582	20100318
Kalkhoven 23	894611	20140710
Kalkhoven 24	09.0582	20100318
Kalkhoven 25	841345	20140402
Kalkhoven 26	09.0582	20100318
Kalkhoven 27	552178	20120711
Kalkhoven 28	364741	20100318
Kalkhoven 30	09.0377	20090818
Kalkhoven 32	09.0377	20090818
Kalkhoven 34	09.0377	20090818
Kalkhoven 36	09.0377	20090818

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van woningen op de resterende kavels binnen het woongebied, kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, percelen 1588, 2529 en 2483. Het betreft dan de realisatie van:
 - o maximaal 2 woningen op de braakliggende gronden op de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en de Kalkhoven;
 - o maximaal 3 woningen op de braakliggende gronden aan de noordwestzijde van het thans aanwezige woongebied (naast nr. 12 en 36);
 - o maximaal 2 woningen op de braakliggende gronden aan de zuidoostzijde van het thans aanwezige woongebied, tussen nrs. 15 en 21 (adressen Kalkhoven 17 en 19);
 - o maximaal 4 woningen op de gronden die thans in gebruik zijn bij het bedrijf Sanidrome (adressen Kalkhoven 4 t/m 10);

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van straten, wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen binnen het woongebied.



Luchtfoto van het plangebied. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied geduid. Moment foto-opname: maart 2013

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het onderhavige plangebied is gelegen in de kern Handel, welk dorp is gesitueerd ten noordoosten van Gemert. Het artefactueel morfologisch patroon van Handel heeft zich ontwikkeld vanaf de doorgaande lintstructuur in het dorp, namelijk de Pastoor Castelijnsstraat en de Onze Lieve Vrouwestraat. Daar waar deze twee linten elkaar ontmoeten, is het dorpshart gelegen. De ontwikkeling van Handel heeft vanaf deze linten met name in westelijke richting plaatsgevonden, alwaar enkele monofunctionele woongebieden zijn aangelegd. Deze ontwikkeling in westelijke richting heeft tot gevolg dat de centrale lintbebouwde structuur van Handel aan de oostelijke dorpsrand is gelegen. Dit houdt in dat op een aantal plaatsen de achterven van de bebouwing die is gelegen aan de oostzijde van deze lintstructuur, de daadwerkelijke dorpsrand vormen. Het plangebied is gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat, op korte afstand van het dorpshart. Aangezien het gebied aan de oostzijde van de lintstructuur is gelegen, vormt de oostelijke grens van het plangebied eveneens een dorpsrand. Ten oosten van het plangebied is het processiepark van Handel gelegen, bestaande uit een bebost gebied waarbinnen kapelletjes en diverse kruiswegstaties aanwezig zijn.

Begrenzing

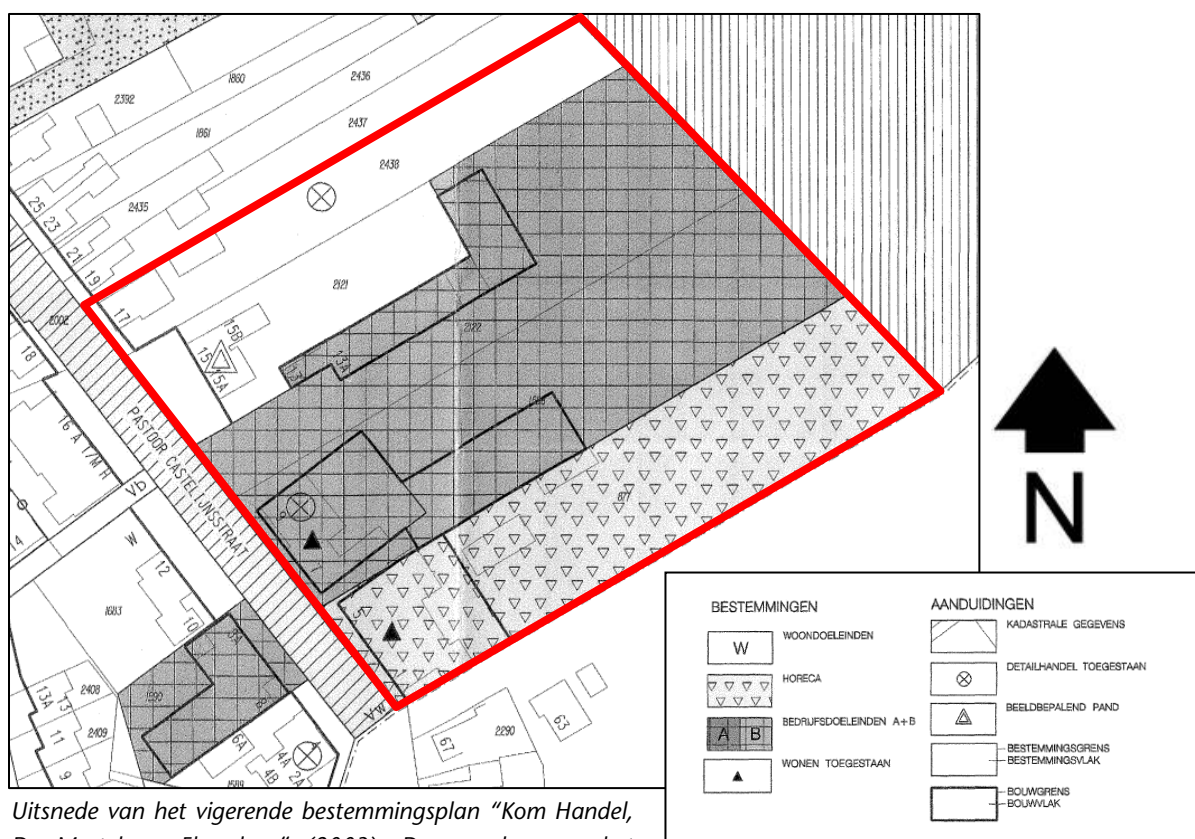
Het plangebied wordt in het noordoosten begrensd door het processiepark van Handel en in het zuidoosten wordt de plangrens gevormd door de Kapelweg. De zuidwestelijke plangrens

wordt gevormd door de Pastoor Castelijnsstraat. In het noordwesten wordt de plangrens gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Pastoor Castelijnsstraat 19.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 januari 2004. Ter plaatse van het plangebied vigeren drie bestemmingen, te weten de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden A-B', 'Woondoeleinden' en 'Horeca'. Ter plaatse van het perceel aan de Pastoor Castelijnsstraat 17 geldt dat detailhandel is toegestaan, evenals voor de gronden die zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse van de bestemmingen 'Horeca' en 'Bedrijfsdoeleinden A-B' is het wonen toegestaan. Ten aanzien van het bouwen geldt dat gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het pand aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 is aangemerkt als 'beeldbepalend pand'.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" (2003). De gronden van het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan vigeert zijn weergegeven met een rode contour.

Beoordeling

De realisatie van een woongebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Zo geldt voor het grootste deel van het plangebied dat de gronden niet mogen worden gebruikt voor het wonen. Daarnaast is ook het realiseren van een bedrijfswoning buiten het oorspronkelijke terrein van Hotel Handelia niet mogelijk, omdat de omliggende gronden niet de bestemming 'Horeca' kennen. Ten aanzien van het bouwen geldt dat ten behoeve van het

woongebied het gehele plangebied dient te worden benut. De vigerende bouwvlakken zijn daarentegen uitsluitend gelegen aan de westzijde van het plangebied. Het bestemmingsplan laat geen ruimte voor het bebouwen van de oostelijk in het plangebied gelegen gronden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de realisatie van het woongebied en het oprichten van een bedrijfswoning bij Hotel Handelia een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en in de naaste omgeving. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een toetsing aan het geldende beleidskader, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving waarin de opzet van het nieuwe woongebied wordt gemotiveerd. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 HUIDIGE SITUATIE

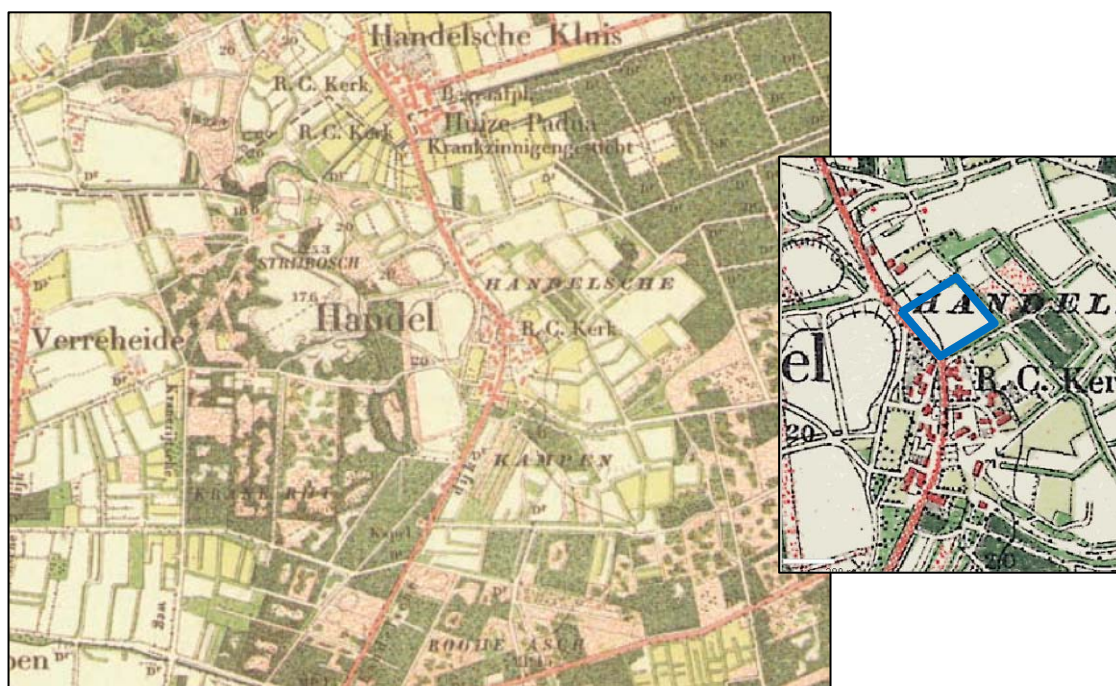
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied. Bij de beschrijving van het plangebied wordt een onderscheid gemaakt in de oorspronkelijke situatie (de situatie voor aanvang van de aanleg van het woongebied) en in de huidige situatie (waarbij het woongebied gedeeltelijk is gerealiseerd).

2.2 Beschrijving omgeving van het plangebied

Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.340 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 29.360 inwoners. Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne via de kern Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van de kern Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van de kern Handel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Bakel.



*Historische kaart van Handel, met detailuitsnede ter plaatse van het plangebied.
Het plangebied is geduid met een blauwe contour.*

Handel

Handel ligt in het dekzandgebied en het landschap heeft dan ook typische kenmerken als dorpen omringd door oude bouwlanden, bossen op de vroegere stuifzanden, de beekdalen met de lange smalle percelering en de grootschalige heide ontginningsgebieden. Door de ligging van de Peelrandbreuk zijn er echter andere bijzondere invloeden op het landschap geweest. Door de breuken in de ondergrond is een complexe hydrologische situatie ontstaan. Langs de breuklijn treedt water omhoog, wat bekend staat onder de naam wijst en een bijzondere kwaliteit bezit. Naast het belang voor de natuur werd er vroeger een helende werking aan toegekend, wat een belangrijke functie vervulde in het bedevaartsoord Handel. Het dorp Handel is gegroeid als lintdorp in het dekzandlandschap op de route van Gemert naar Boekel. Daarnaast liep er vanuit Handel een belangrijke route in oostelijke richting, richting Sint Anthonis. Een oude kroeg aan de route, die nu Oude Domptweg heet, vormde de laatste stop voordat reizigers de uitgestrekte heidegebieden (waar nu Elsendorp ligt) naar Sint Anthonis overgingen. Het dorp ligt op de overgang van de bouwlanden en stuifzanden waarop de Handelse bossen liggen die allen ontgonnen zijn. Het dorp is ontstaan rondom de kerk met een verzameling boerderijen. In de loop der tijd groeide het dorp uit langs het lint maar ook op afstand daarvan verspreid in het landelijk gebied. In de periode na de Tweede Wereldoorlog is Handel planmatig uitgegroeid in de richting van de Handelse Bossen. Aan de oostzijde van het dorp hebben relatief weinig stedelijke uitbreidingen plaatsgevonden. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing aan de oostzijde van de lintstructuur, waaronder aan de Pastoor Castelijnsstraat, gedeeltelijk nog grenst aan het buitengebied. Recent hebben met name aan de noordoostzijde van Handel echter ook uitbreidingen achter de oostelijke lintbebouwing plaatsgehad, waardoor niet overal de achtererven van de lintbebouwing meer grenzen aan het omliggende landschap. Ten oosten van het plangebied is het processiepark gelegen. Het processiepark is een Rijksmonument. Het park is eigendom van de kerk. In dit park is de Maria-omgang (keskes) en de kruiswegomgang te zien/af te leggen. De processie naar het park is uniek in Nederland. Door deze aangrenzende ligging van het processiepark, welke is aangelegd in een bebost gebied en intensief wordt gebruikt, heeft het plangebied geen (visuele) relatie met het omliggende plangebied.



Aanzicht van één van de kruiswegstaties in het processiepark



Overgang tussen het woongebied en het processiepark

2.3 Beschrijving ruimtelijke situatie plangebied

Inleiding

Zoals voornoemd in de inleiding wordt met het voorliggende bestemmingsplan beoogd het woongebied "Kalkhoven" juridisch-planologisch mogelijk maken. Gedeeltelijk is het woongebied al gerealiseerd als gevolg van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, dit heeft tot gevolg dat de 'oorspronkelijke situatie' thans niet meer zichtbaar is. Om de Ausgangssituatie van het plangebied (als aangrijpingspunt is genomen de situatie die voldeed aan het vigerende bestemmingsplan) goed weer te geven wordt in deze paragraaf een onderscheid gemaakt in de beschrijving van de oorspronkelijke situatie (met als Ausgangspunt het jaar 2009) en de beschrijving van de huidige situatie (2014).

Oorspronkelijke situatie

In de oorspronkelijke situatie bestond het plangebied uit meerdere onderdelen. In het noorden van het plangebied, aan de Pastoor Castelijnsstraat, bevindt zich over de volledige breedte van het plangebied het bedrijf Sanidrome met bijbehorende woning. De woning is aan de straatzijde gelegen, het bedrijf is gevestigd in de achtergelegen bedrijfsbebouwing. Ten zuiden hiervan is een beeldbepalende woning aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 gelegen. Dit perceel is relatief compact, waardoor het niet ver naar het oosten reikt. Ten zuiden van deze woning was de bebouwing van het garagebedrijf Van der Aa gelegen; gescheiden door een ruim zijerf welke in gebruik was als oprit en parkeerterrein. Het garagebedrijf bestond uit een showroom aan de zijde van de Pastoor Castelijnsstraat en daarachter de werkplaats en opslag. De gronden die zijn gelegen ten oosten van de woning aan de Pastoor Castelijnsstraat 15, de oprit met parkeerterrein en de bedrijfsbebouwing van het garagebedrijf waren braakliggend. De begroeiing en aanwezige kleinschalige bebouwing zijn in 2009 verwijderd.

In het zuidelijk gelegen deel van het plangebied waren aan de Pastoor Castelijnsstraat enkele woningen gelegen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Op de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en een naastgelegen zandpad is Hotel Handelia gelegen. Dit hotel bestaat uit twee bouwlagen met een kap, de bebouwing bestaat uit een samenstel van het hoofdgebouw en diverse aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Aan de voorzijde is een overdekt terras aanwezig. Door de ligging van dit hotel in de bocht van de Pastoor Castelijnsstraat en de Onze Lieve Vrouwestraat, is de bebouwing op een prominente locatie in het dorp gelegen.



Aanzicht van de 'oorspronkelijke situatie' in het plangebied (2009)



Luchtfoto van het plangebied in de 'oorspronkelijke situatie' (ca. 2009)



Aanzicht van de panden aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 (rechts) en 17 (links). Achter het pand nr. 17 is het bedrijf Sanidrome gelegen.



Aanzicht van het centrale deel van het plangebied. Dit deel was in gebruik als zijf (oprit en parkeerterrein) van het garagebedrijf Van der Aa.



Aanzicht van het garagebedrijf Van der Aa (links), enkele woningen en Hotel Handelia (rechts)



Aanzicht van de bedrijfsbebouwing van garagebedrijf Van der Aa aan de oostzijde van het perceel.



Luchtfoto van het plangebied in de 'huidige situatie' (fotodatum: maart 2013)



De te amoveren bedrijfsbebouwing van het bedrijf Sanidrome (foto: okt. 2014)



Aanzicht van het plangebied vanaf de Oude Kluis (foto: okt. 2014)



Aanzicht van de oostzijde van het plangebied. Beoogd wordt om het woongebied af te ronden met maximaal drie grondgebonden woningen (foto: okt. 2014)



Aanzicht van een deel van de woonstraat Kalkhoven. Op de achtergrond is een nog braakliggend terrein aan de Pastoor Castelijnsstraat zichtbaar. (foto: okt. 2014)

Huidige situatie

Op dit moment is een groot gedeelte van het woongebied reeds gerealiseerd. In het plangebied is de weg Kalkhoven aangelegd, deze weg is aangesloten op de Pastoor Castelijnsstraat. Binnen het plangebied beschrijft deze weg een rechthoekige vorm, waaraan de diverse gerealiseerde woningen zijn gelegen. De gronden in de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en de Kalkhoven, aan de westzijde van het plangebied, zijn nog onbebouwd. De gronden binnen de rechthoekige wegstructuur zijn wel grotendeels bebouwd. Aan de westzijde van de rechthoek zijn vijf aaneengebouwde grondgebonden woningen gelegen, bestaande uit één bouwlaag met kap. Achter deze woningen zijn in totaal acht woningen gerealiseerd, bestaande uit vier blokken van twee-aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de noordelijke danwel de zuidelijke tak van de weg Kalkhoven en bestaan uit twee bouwlagen met kap. De in het oostelijk deel van de rechthoek gelegen gronden zijn nog onbebouwd. Hier is een jeu-de-boules baan aanwezig evenals een waardevolle boom.

De zuidelijk van de weg Kalkhoven gelegen strook grond is gedeeltelijk bebouwd. Nabij Hotel Handelia, aan de Kalkhoven 15, is een bedrijfswoning gebouwd die behoort bij het hotel. Deze bedrijfswoning is georiënteerd aan de Kalkhoven, maar is met het achtererf verbonden met de gronden waarop het hotel is gelegen. Ten zuiden van deze bedrijfswoning is het erf behorende bij het hotel vergroot, waardoor de woning ook via dit erf bereikbaar is. Het noordelijke deel van deze strook is bebouwd met enkele woningen. Het bedrijf Sanidrome, gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat 17, is nog in werking. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een langgerekt gebouw dat bestaat uit een bouwlaag zonder kap. Achter deze bedrijfsbebouwing en achter de woning aan de Pastoor Castelijnsstraat 19 zijn gronden gelegen die in gebruik zijn als tuin.



Overzichtskaart van de reeds gerealiseerde bebouwing binnen het woongebied "Kalkhoven". De feitelijk aanwezige bebouwing is weergegeven met een rode lijn.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

In het stedenbouwkundig plan voor het woongebied is rekening gehouden met de ligging van de locatie in een gebied waarbinnen verschillende structuren aanwezig zijn. Zo is het woongebied ten oosten gelegen van de Pastoor Castelijnsstraat, welke straat als een restant van de oude dorpskern van Handel beschouwd kan worden. Aan dit oude lint komt lintbebouwing in verschillende gedaanten voor, zoals twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen. Ook komen bedrijfsbebouwing en maatschappelijke functies voor. Het plangebied is voorts ten westen gelegen van het processiepark, dat door de aanwezige bebouwing een gesloten landschapsbeeld geeft. Aan de noordzijde wordt het woongebied begrensd door de zijkanten van de belendende woonbebouwing met achtererf. In het zuiden grenst het woongebied aan de zijkant van de bebouwing van Hotel Handelia. Er is daarom sprake van twee waardevolle dominante structuren: de lintbebouwing aan de Pastoor Castelijnsstraat en het processiepark. Gezien de oppervlakte en de ligging van het woongebied is het mogelijk om aan beide structuren evenveel recht te doen in het stedenbouwkundig plan. Als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan heeft gediend om de te realiseren bebouwing representatief te oriënteren op zowel het oude lint als op het processiepark. Gezien de diepte van het woongebied, gezien vanaf de Pastoor Castelijnsstraat, bestaat er ruimte om op de gronden die centraal op het terrein zijn gelegen een interne ontsluitingsstructuur aan te leggen. Zo wordt de ruimte tussen de representatieve randen opgevuld. Daarmee wordt eenzelfde inrichtingsprincipe gehanteerd als bij de uitbreidingen aan de noordoostzijde van het dorp Handel.

3.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten, grootte en vorm van het plangebied is een bebouwingsstructuur ontworpen die uitgaat van het zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied positioneren van de bebouwing. Daarbij geldt dat op de plaatsen waar het plangebied grenst aan een achterkant van een aangrenzende structuur, hier ook de achterkant van de bebouwing in het plangebied op georiënteerd is. Dit is het geval ter plaatse van de grens met Hotel Handelia en de grens met het perceel aan de Pastoor Castelijnsstraat 19. Door de rechthoekige vorm van het woongebied ontstaat door deze wijze van bebouwen centraal in het plangebied een rechthoekige ruimte. Deze ruimte wordt benut voor het realiseren van woningbouw, zodat de straat Kalkhoven aan weerszijden wordt geflankeerd door bebouwing. Binnen het woongebied is zodoende geen sprake van achterkanten van bebouwing die op het openbare gebied zijn gericht. Op de gronden die zijn gelegen binnen de 'centrale rechthoek' is aan de noordoostzijde een waardevolle boom aanwezig. In de planvorming is met deze boom rekening gehouden door woningbouw op gepaste afstand van de boomkroon plaats te laten vinden. Aan de noordzijde wordt het plangebied in de richting van het processiepark afgerond door hier woningen te realiseren die met de voorgevel zijn georiënteerd op het processiepark.

Aan de Pastoor Castelijnsstraat richt de bebouwing zich op de lintbebouwde omgeving. Hier is rekening gehouden met de diepte van de aansluitende kavels en de karakteristiek dat de aan deze straat gelegen woningen een voortuin kennen. Het oprichten van bebouwing aan de

Pastoor Castelijnsstraat is ter plaatse van het woongebied mogelijk, indien de woningen zich oriënteren op de Pastoor Castelijnsstraat en daarbij zijn gebouwd in de bestaande rooilijn, welke zich opspant tussen het Hotel Handelia en het pand aan de Pastoor Castelijnsstraat 17 en verder. Aangezien er aan de Pastoor Castelijnsstraat een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën voorkomt, wordt de alhier in het woongebied te realiseren bebouwingstypologie vrijgelaten. Op het thans nog braakliggende perceel grond kunnen aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande of patiowoningen worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat de hoofdgebouwen maximaal bestaan uit twee bouwlagen met kap, aansluitend bij de overige lintbebouwing. In het achtergelegen deel van het woongebied kunnen eveneens woningen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het woongebied wordt ruimte gelaten in de bebouwingsstructuur voor de mogelijk toekomstige aanleg van een ontsluitingsweg in de richting van de straat Oude Kluis.



Indicatie van de inrichting van de gronden die zijn gelegen op de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en de Kalkhoven. Het is mogelijk om de te realiseren woningen driezijdig te oriënteren: op de Pastoor Castelijnsstraat, op de toegangsweg naar het woongebied of op het woongebied zelf. Het eerstgenoemde heeft daarbij de voorkeur.

Programma

Het programma voor het woongebied bestaat uit de realisatie van de volgende typen woningen. De volgende woningtypen zijn reeds gerealiseerd:

- 8 starterswoningen (tweeaaneengebouwd), Kalkhoven 12 tot en met 36;
- 5 seniorenwoningen (aaneengebouwd), Kalkhoven 20 tot en met 28;
- 4 patiowoningen, Kalkhoven 21 tot en met 27;
- 1 vrijstaande bedrijfswoning, Kalkhoven 15.

De volgende woningtypen c.q. gronden kunnen nog worden ontwikkeld:

- maximaal 2 woningen op de braakliggende gronden op de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en de Kalkhoven, uitsluitend in een grondgebonden typologie;
- maximaal 3 woningen op de braakliggende gronden aan de noordwestzijde van het thans aanwezige woongebied (naast nr. 12 en 36), uitsluitend in een grondgebonden typologie;
- maximaal 2 woningen op de braakliggende gronden aan de zuidoostzijde van het thans aanwezige woongebied, Kalkhoven 17 en 19, uitsluitend in een grondgebonden typologie;
- maximaal 4 woningen op de gronden die thans in gebruik zijn bij het bedrijf Sanidrome, Kalkhoven 4 t/m 10, uitsluitend in een grondgebonden typologie;

3.3 **Beeldkwaliteit**

Ten behoeve van de onderhavige woningbouwontwikkeling is een separate beeldkwaliteitparagraaf opgesteld voor de gronden die zijn gelegen op de hoek van de Pastoor Castelijnsstraat en de straat Kalkhoven. Deze paragraaf is bijgevoegd in Bijlage 1 van dit bestemmingsplan. In dit plan is bepaald dat de gewenste uitstraling van deze gronden kan worden gekenmerkt als 'dorps', zich voegend in de lintbebouwing. Dit houdt in dat de architectuur een eenvoudige maar wel gevarieerde uiting heeft. De materialen en kleuren zijn essentieel voor het creëren en versterken van de dorpse sfeer van de ontwikkeling. De overgangen tussen de woningen en de openbare ruimte zijn zacht middels lage groene erfafscheidingen die samen met kleine voortuinen voor een sterke relatie zorgen tussen woning en openbare ruimte.

3.4 **Verkeer en parkeren**

Verkeer

Het plangebied wordt primair ontsloten vanaf de Pastoor Castelijnsstraat. Deze straat is aan te merken als een doorgaande weg. Door de realisatie van het woongebied zal het lichte verkeer in de straat toenemen. Deze straat kan, gezien de verkeersintensiteiten, de extra verkeersbewegingen goed verwerken. Een tweede ontsluiting van het woongebied wordt mogelijk in de toekomst aangelegd aan de noordzijde, in de richting van de Oude Kluis.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004, actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'weinig stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'rest bebouwde kom'.

De gemeente hanteert op haar grondgebied een eenduidige parkeernorm voor de realisatie van nieuwe woningen, ongeacht het woning- en gebiedstype. Voor alle woningen wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen per woning, 1 daarvan dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en 1,2 parkeerplaats dient in het openbaar gebied te worden gerealiseerd vanwege frictie en gecombineerd gebruik. Voor starters- en seniorenwoningen wordt op basis van het

gemeentelijke parkeerbeleid een uitzondering gemaakt. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiervan dient 0,6 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en 0,7 parkeerplaats in het openbaar gebied.

In de parkeerbeleidsnota is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande bouwinitiatieven. De parkeerbeleidsnota is niet van toepassing voor initiatieven waarvan voor inwerkingtreding van de nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, waarvoor een vooroverlegplan is ingediend of waarvan in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat een andere normering van toepassing is. Op basis van de overgangsregeling kan worden volstaan met 1,7 parkeerplaatsen per woning (waarvan één op eigen terrein).

Beoordeling

In het onderhavige plan worden maximaal 28 woningen gerealiseerd in het woongebied en één bedrijfswoning bij het hotel. In de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in het woongebied en bij het hotel wordt voor deze gronden de norm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt voorts gebruik gemaakt van de overgangsregeling ten aanzien van de reeds vergunde woningen en wordt een ontheffing verleend door het College van Burgemeester en Wethouders voor de nog te vergunnen woningen. Deze ontheffing wordt verleend met het oog op de reeds gerealiseerde stedenbouwkundige structuur van het woongebied in de periode dat de oude parkeernormering van 1,7 parkeerplaats per woning nog gold. Op basis van het woningbouwprogramma kan het aantal benodigde parkeerplaatsen als volgt worden berekend:

- $28 \times 1,7$ parkeerplaats = 48 parkeerplaatsen voor het woongebied;
- $1 \times 1,7$ parkeerplaats = 2 parkeerplaatsen voor het hotel.

In totaal dienen er in het woongebied 48 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan 23 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd op eigen terrein. De vijf reeds gerealiseerde seniorenwoningen zijn gebouwd in een aaneengebouwde typologie met een kleine voortuin. Bij deze woningen is het niet meer mogelijk om een parkeerplaats op het eigen terrein te realiseren. De benodigde vijf parkeerplaatsen van deze woningen worden daarom aangelegd in de openbare ruimte. Bij de overige reeds vergunde woningen is rekening gehouden met het realiseren van één opstelplaats op eigen terrein. In het openbare gebied dienen minimaal 25 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen het stedenbouwkundig plan voor het woongebied is rekening gehouden met voldoende ruimte voor het realiseren van deze parkeerplaatsen. Bij Hotel Handelia is voldoende ruimte op het erf bij de bedrijfswoning om te voorzien in 2 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 28 grondgebonden woningen zowel binnen het bestaand stedelijk gebied van Handel als daar buiten. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Nationaal belang 13, welke vraagt om een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Dit belang is juridisch vertaald in de zogenoemde ‘ladder duurzame verstedelijking’ als vastgelegd in artikel 3.1.6., 2^e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel luidt als volgt:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ (sub a). Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de omvang van deze ontwikkeling, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing.

Aan de Ladder duurzame verstedelijking kan als volgt worden getoetst:

- a. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder geldt dat het onderhavige plan voorziet in een bijdrage aan het oplossen van een regionale woningbehoefte. In regionaal verband is door de SRE-gemeenten, waaronder de gemeente Gemert-Bakel, geconstateerd dat de

gehele regio Eindhoven voor een structurele vraagverandering op diverse terreinen staat, ook op het gebied van de woningmarkt. Daar wordt uitgebreid op ingegaan in de Woonvisie Regio Eindhoven (vastgesteld op 28 juni 2012). Belangrijke onderwerpen in die visie zijn de demografische verschuivingen, de bijdrage van het wonen aan de regionale economie (o.a. via het faciliteren van kenniswerkers) en het belang van de bestaande identiteiten en kwaliteiten. In het verlengde daarvan legt de regionale visie een sterke nadruk op het belang van een kwalitatief hoogwaardige voorraad woningen en veel minder dan in het verleden op de woningbouwproductie, ook al is die niet onbelangrijk. Er is door het SRE een regionaal woningbouwprogramma afgesproken dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt een behoefte van 1230 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2024. Gesteld kan daarom worden dat naast een kwalitatieve woningbouwopgave, in de gemeente ook behoefte is aan een grotere voorraad woningen. Gebouwd wordt daarbij voor het migratiesaldo nul. Het aantal van 28 nieuwe woningen is passend binnen de gestelde woningbouwkaders.

- b. Ten aanzien van de tweede trede van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het westelijk deel van het woongebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied als vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Circa de helft van het aantal te realiseren woningen wordt gerealiseerd door gebruik te maken van dit gebied. Deze inbreidingslocatie is beschikbaar gekomen door het voorheen op deze locatie aanwezige garagebedrijf Van der Aa te amoveren en daarnaast door gebruik te maken van gronden die voorheen een extensief grondgebruik kenden (parkeerterrein, erf). Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Circa 12 van de 28 grondgebonden woningen zijn hier geprojecteerd. Vóór het aanspreken van deze locatie is beschouwd of er nog (andere) inbreidingslocaties binnen Handel aanwezig waren om de woningen te realiseren. Uit deze beschouwing is gebleken dat er in Handel geen andere geschikte inbreidingslocaties beschikbaar zijn. Bij het beoordelen van de mate van geschiktheid is onder meer beoordeeld of het wenselijk is gronden te verstedelijken. Zo is het niet gewenst om groenvoorzieningen en percelen met ruime tuinen te verstedelijken, omdat deze zorgen voor het dorpse karakter van Handel. Het ruimtelijke beleid van de gemeente Gemert-Bakel gaat er vanuit om het dorpse karakter juist zoveel mogelijk te behouden. Door het verstedelijken van de gronden tussen het processiepark en de Pastoor Castelijnsstraat wordt het dorpse karakter van Handel niet aangetast en wordt aangesloten bij de inbreiding voor zover die plaatsheeft in het westelijk deel van het plangebied.
- c. Ten aanzien van de derde trede kan worden gesteld dat de woningen die buiten het bestaande stedelijke gebied zijn gelegen, grenzen aan dit stedelijke gebied. Daarnaast is de afstand van deze woningen tot het dorpscentrum van Handel, alwaar openbaar vervoer voorzieningen aanwezig zijn, relatief kort. Geconcludeerd kan worden dat de locatie passend is ontsloten.

Conclusie

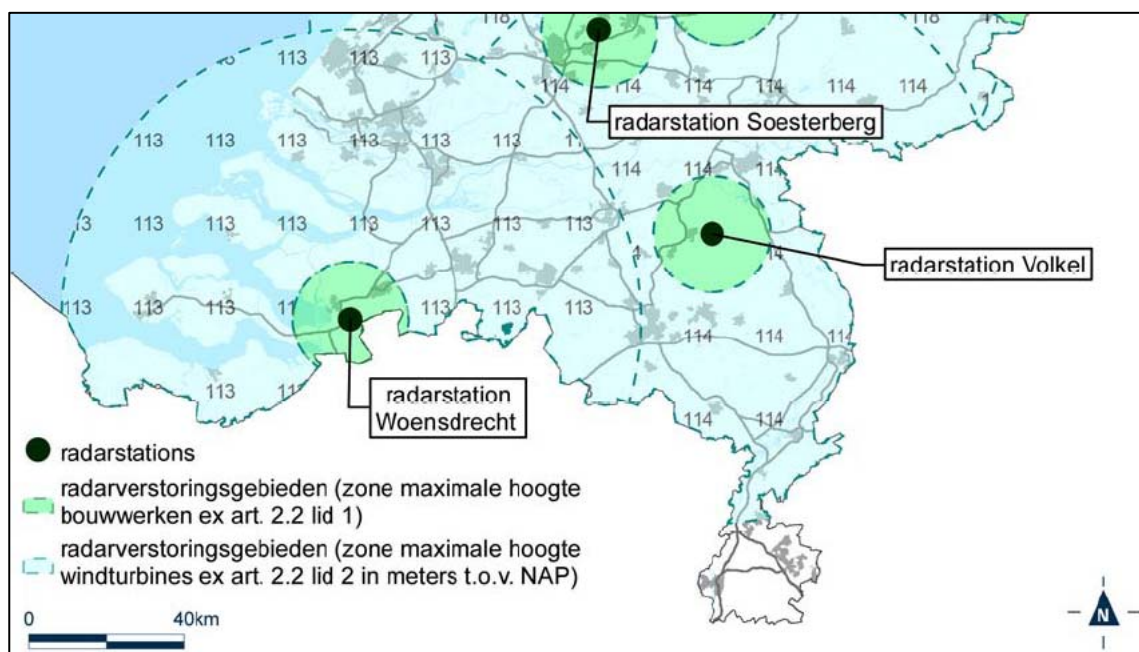
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro; hieraan is in de vorige subparagraaf reeds getoetst. Op de overige procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er één regel uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Ten behoeve van dit radarverstoringsgebied worden regels gesteld aan de bouwhoogte van windturbines. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen windturbines mogelijk met een bouwhoogte die zorgt voor verstoring van het radarverstoringsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

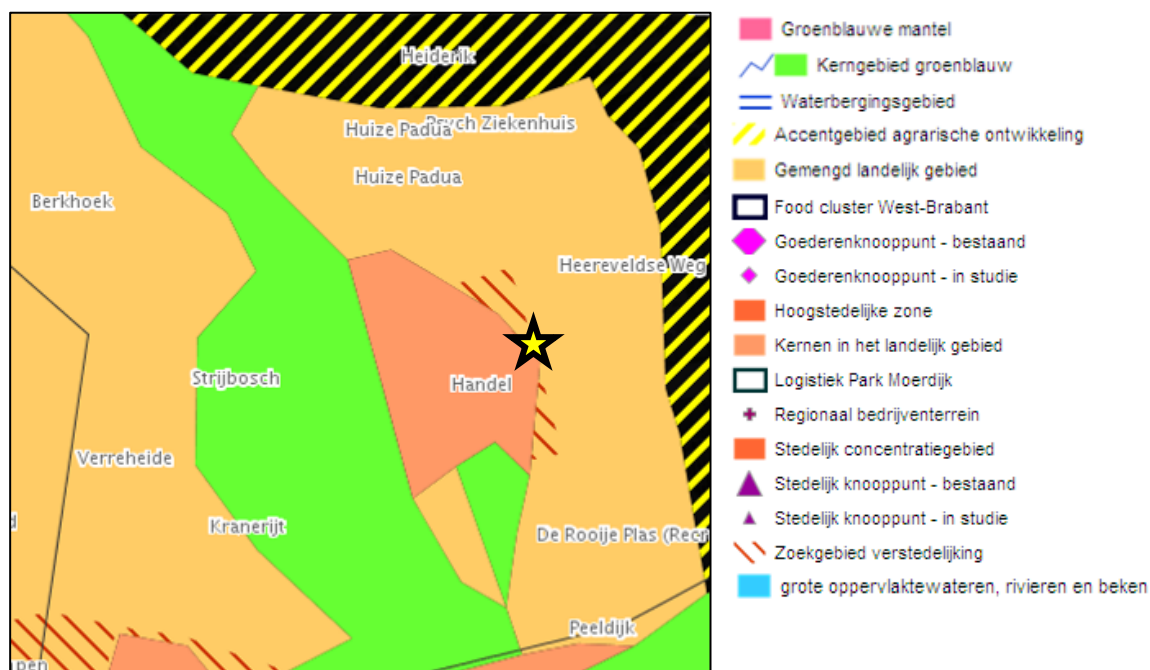
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Handel geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Handel onder valt en waartoe het plangebied grotendeels behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in een 'kern in het landelijk gebied'. In het westelijk deel van het plangebied was voorheen het garagebedrijf Van der Aa aanwezig. Na het beëindigen van dit bedrijf is deze grootschalige locatie beschikbaar gekomen voor verstedelijking door middel van herstructurering en transformatie. Door op deze locatie in te breiden vindt zorgvuldig ruimtegebruik plaats. Het onderhavige plangebied ligt volgens de provinciale structurenkaart gedeeltelijk ook in het 'zoekgebied verstedelijking'. In deze gebieden is het transformeren van het 'gemengd landelijk gebied' naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hier kan voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen). Het oostelijk deel van het plangebied is in het 'zoekgebied verstedelijking'

gelegen. Vanwege een gebrek aan geschikte inbreidingslocaties in Handel wordt van dit zoekgebied gebruik gemaakt om woningen te realiseren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Voorafgaand aan de toetsing dient de werkingssfeer van de Verordening ruimte 2014, zoals voornoemd in de inleiding, te worden bepaald. In artikel 2 lid 3 aanhef en onder b van de Verordening ruimte 2014 staat vermeld dat 'datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is, dient te worden beschouwd als een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang'. Een groot deel van het woongebied is, vanwege het feit dat dit is gerealiseerd op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning, in rechte onaantastbaar. Vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is. De onderstaande toetsing ziet derhalve uitsluitend toe op de nog te realiseren delen van het woongebied.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Het westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (kern in het landelijk gebied) van Handel. Uitsluitend het oostelijke deel van het plangebied is hierbuiten gelegen. Binnen het bestaand stedelijk gebied staat het de gemeente Gemert-Bakel vrij om te voorzien in woningbouw en overige stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

De beoogde realisatie van de woningbouwlocatie is mogelijk binnen het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied'.

Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied*Toetsingskader*

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die juncto art. 37.4 in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling

In regionaal verband is door de SRE-gemeenten geconstateerd dat de gehele regio Eindhoven voor een structurele vraagverandering op diverse terreinen staat, ook op het gebied van de woningmarkt. Daar wordt uitgebreid op ingegaan in de Woonvisie Regio Eindhoven (vastgesteld op 28 juni 2012). Er is door het SRE een regionaal woningbouwprogramma afgesproken dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt een behoefte van 1230 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2024. Gesteld kan daarom worden dat naast een kwalitatieve woningbouwopgave, in de gemeente ook behoefte is aan een grotere voorraad woningen. Gebouwd wordt daarbij voor het migratiesaldo nul. Het aantal te realiseren nieuwe woningen is passend binnen de gestelde woningbouwkaders (maximaal 28 woningen binnen het totale woongebied; waarvan maximaal 15 woningen binnen de werkingssfeer van de Verordening ruimte 2014). Daarnaast verhoudt het plan zich goed tot de bestaande harde plancapaciteit. De huidige harde plancapaciteit bedraagt namelijk circa 490 woningen. Gelet op de behoefte is er nog voldoende ruimte om woningen toe te voegen. De harde plancapaciteit is als volgt opgebouwd:

Woningbouwplan	Aantal woningen	Woningbouwplan	Aantal woningen
Doonheide Molenbroekse Loop	100	Korhoenstraat – Paterslaan	3
Bisonstraat – Oudestraat	27	Kruiseind 15-37	13
De Deel	7	Losse woningen	18
De Mortel Centrum	18	MFA Handel	5
Doonheide – Lodderdijk fase 2	15	Milheeze Noord De Peelhorst	5
Elisabethplaats (gasthuis)	24	Milheeze Zuid fase IV-A	4
Elsendorp Noord VIII	19	Milheeze Zuid fase IV-C	9
Gelind – Irenestraat 2	16	Neerakker, fase I	53
Gelind II – achter Heeren	12	Soersel V en VI	46
Gelind II Pelikaan	9	RvR en BIO	88

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan passend is binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

*Hoofdstuk 4: Aanduidingen*Artikel 8.1: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*Toetsingskader*

Artikel 8.1 lid 2 onder c bepaalt dat voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, het bepaalde in artikel 8.1 lid 2 onder b voorrang heeft op de beschermingsregels die elders in de Verordening ruimte 2014 zijn opgenomen (uitgezonderd artikel 5 van de Verordening ruimte 2014). De regels uit artikel 4 zijn van overeenkomstige toepassing op de stedelijke ontwikkeling. In artikel 8.1 lid 2 onder b is weergegeven dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. De stedelijke ontwikkeling dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied of in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.

Beoordeling

In het stedenbouwkundig plan voor het woongebied is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren binnen het plangebied. Gezien de oorspronkelijke situatie binnen het plangebied waren er relatief weinig structuren resterend waar de inrichting op kon worden geënt. Met de overgebleven belangrijkste structuren, namelijk de oriëntatie van het woongebied op het aangrenzende Processiepark, het behoud van een waardevolle boom en het enten van de verkaveling op de historische percelering, is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Binnen het plangebied is geen ruimte voor het realiseren van een grootschalige groene geleding voor ecologische en landschappelijke verbindingen. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat door de aangrenzende ligging van het ecologisch niet waardevolle Processiepark (zie bij toetsing aan art. 5.1), er feitelijk geen ecologische verbinding gelegd kan worden. Immers, gelet op de omgeving van het plangebied, zijn er geen ecologisch waardevolle gebieden waar een relatie mee gelegd kan worden. Eenzelfde reden geldt voor het niet kunnen realiseren van landschappelijke verbindingen. Het plangebied wordt ingesloten door overig stedelijk gebied en het Processiepark. Het Processiepark is ontworpen als een monoliet binnen het buitengebied; het heeft er door de relatief zware bebouwing en het naar binnen gekeerde karakter geen enkele relatie mee.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten behoeve van de realisatie van het (resterende deel van het) woongebied recht is gedaan aan de oorspronkelijk aanwezige structuren in het gebied. Tevens kan worden gesteld dat het feitelijk niet mogelijk is om ecologische of landschappelijke verbindingen te realiseren, omdat er geen omliggende gebieden zijn waarmee het plangebied verbonden kan worden.

Artikel 5.1: Bescherming ecologische hoofdstructuur

Toetsingskader

In artikel 5.1 lid 6 is weergegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur er toe dient te strekken dat de negatieve effecten worden beperkt en indien nodig gecompenseerd.

Beoordeling

Het plangebied grenst aan de EHS, namelijk aan het Processiepark. Dit gebied is in het natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als natuurdoeltype 'N16.01 Droog bos met productie' op de beheertypekaart en op de ambitiekaart. Dit natuurdoeltype is het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermessing. Het Processiebos is een vrij toegankelijk parkbos, waarin veel gewandeld en gerecreëerd wordt. In de randen van het park wordt tuinafval gedumpt. De natuurwaarde van dit deel van het Processiepark is relatief laag. Het realiseren van de woningbouw in het aangrenzende gebied Kalkhoven zal geen negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van dit deel van de EHS. Extensieve vormen van recreatief gebruik (honden uitlaten, joggen, wandelen etc.) zullen plaatselijk wat toenemen, maar in een veel gebruikt wandelpark zoals het Processiepark zal dit geen negatief effect hebben op de natuurwaarden. In het plangebied Kalkhoven was reeds woonbebouwing en bedrijfsbebouwing (een garagebedrijf) aanwezig. Ten opzichte van deze situatie zal de rustige nieuwbouwwijk die nu gerealiseerd wordt op deze locatie geen toename van geluid en licht veroorzaken op het naastgelegen Processiepark.

Conclusie

Gesteld kan worden dat er geen sprake is van aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur en dat derhalve geen negatieve effecten behoeven te worden beperkt of gecompenseerd.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Ook dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder duurzame verstedelijking.
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
In het bestemmingsplan dient rekening te worden 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, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Door het realiseren van woningbouw op een terrein binnen het bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding. Daarnaast heeft er herstructurering plaatsgevonden door de voorheen aanwezige verloederde bedrijfsbebouwing te amoveren en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing te realiseren. Daarnaast wordt door het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij een hoge bebouwingsdichtheid wordt gehanteerd, het gebruik van de gronden geïntensiveerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van drie verschillende vormen van zorgvuldig ruimtegebruik. Elders in deze toelichting is aandacht besteed aan de Ladder duurzame verstedelijking. Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling voor het plangebied en omgeving geldt dat alle omgevingsaspecten zijn onderzocht, dit is weergegeven in Hoofdstuk 5. Op basis van de onderzoeken blijkt dat het voorliggende plan een positieve invloed heeft op deze aspecten. Zo heeft ten behoeve van de realisatie van het woongebied onder meer een omvangrijke bodemsanering plaatsgevonden. Ook de omvang van de beoogde bebouwing is passend in de omgeving. Dit is weergegeven in Hoofdstuk 3. Aangezien het plangebied geheel is ingesloten door stedelijk gebied en het Processiepark is er geen binding meer met het omliggende landschap. Gesteld kan worden dat het voorliggende woongebied reeds landschappelijk is ingepast. Tenslotte kan worden gesteld dat er een passende afwikkeling van het personenvervoer plaatsheeft. Ten aanzien van dit aspect vindt een grote verbetering plaats ten opzichte van de situatie waarin de in het plangebied gevestigde firma nog in bedrijf was. Door dit bedrijf dienden grote bedrijfsvoertuigen zich door het dorp te bewegen. Deze situatie is door het amoveren van het bedrijf c.q. de bedrijfsbestemming opgelost.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daartoe dient in het plan verantwoord te worden dat de wijze waarop dit plaatsheeft financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en dat de verbetering passend is binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid voor dat gebied. Tevens is bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering als voornoemd niet is verzekerd, een financiële bijdrage aan een landschapsfonds dient te worden verzekerd.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de realisatie van een woongebied. Een gedeelte van dit woongebied is reeds gerealiseerd op basis van onherroepelijke omgevingsvergunningen. Zoals voornoemd zijn deze delen van het woongebied niet gelegen in de werkingssfeer van de Verordening ruimte 2014. Deze ontwikkelingen worden dan ook buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering voor de nog niet vergunde en gerealiseerde delen van het woongebied wordt gebruik gemaakt van de 'methodiek verrekening in euro's. Volgens deze systematiek dient te worden uitgegaan van een investering van 20% van de waardevermeerdering van de grond in kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling ter plaatse van de Kalkhoven is de berekening van de kwaliteitsverbetering (cf. provinciale normen) opgenomen in Bijlage 2. Daarbij wordt enkel uitgegaan van de gronden die zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. De gehanteerde oppervlaktes zijn bepaald op basis van het kaartmateriaal dat eveneens is bijgesloten in Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

Uit de berekening blijkt dat de waarde van de gronden in de nieuwe planologische situatie € 326.931,- bedraagt. De waarde van de gronden in de oude planologische situatie bedraagt € 219.710,-. Aldus kan worden geconcludeerd dat de waardevermeerdering van de gronden € 107.221,- bedraagt. 20% van dit bedrag is € 21.444,-, dit bedrag dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Aangezien het binnen het plangebied, vanwege de ligging daarvan tussen het Processiepark en het bestaand stedelijk gebied, niet mogelijk is de kwaliteitsverbetering vorm te geven wordt het te investeren bedrag gestort in het gemeentelijk landschapsfonds.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

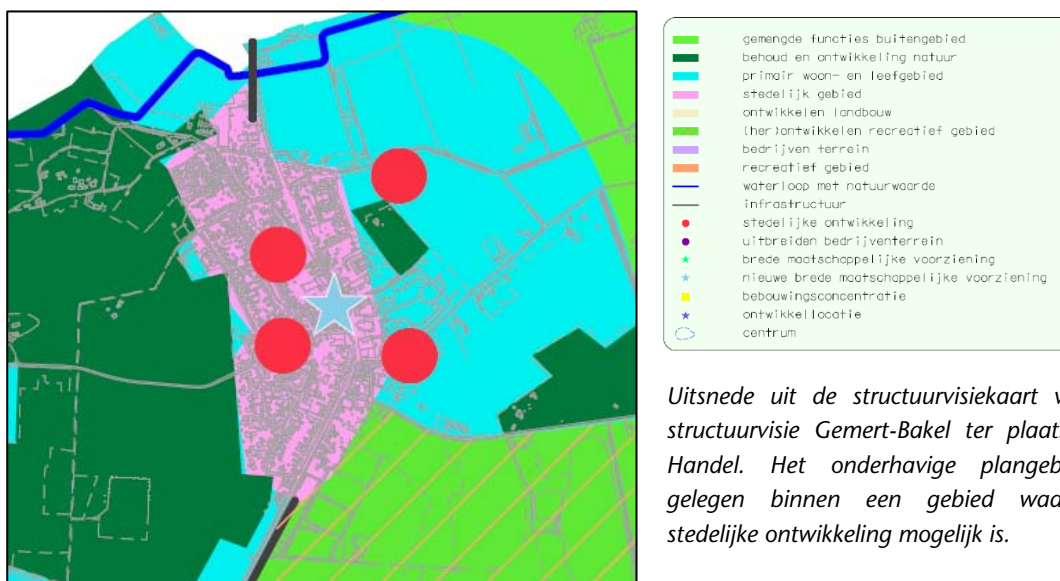
4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021 "Duurzaam verbinden", 2010

In de Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021 geeft de gemeente haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de langere termijn. Geconstateerd wordt dat Gemert-Bakel qua mensen, middelen en ruimte een onderdeel vormt van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. De stad ligt dichtbij en komt in reistijd en bereikbaarheid nog een stuk dichterbij met de infrastructurele ontwikkelingen. Deze veranderingen en ontwikkelingen vragen om nieuwe ruimtelijke, maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder de aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen. Deze uitstraling is namelijk een 'unique sellingpoint' dat verder geëxploreerd kan worden. Het aantal inwoners van de gemeente zal, als alles bij het oude wordt gelaten, over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als

woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainportregio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkelt in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

Het landschap rondom Handel ontstond als een kampenlandschap. Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Door de dorpsranden is er een relatief vrij zicht op het landschap. De gordel wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid. Bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden staan de bestaande structuur en de dorps karakteristiek centraal. Het doel is om de randen van de dorpen landschappelijk in te passen en de gemeenschap ruimtelijk en sociaal te verbinden met het buitengebied.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de structuurvisie Gemert-Bakel ter plaatse van Handel. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen een gebied waar een stedelijke ontwikkeling mogelijk is.

Beoordeling

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als zijnde een locatie waar een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De (beoogde) ontwikkeling van het gebied "Kalkhoven" zorgt voor een ruimtelijke en functionele versterking van de kern Handel en past dan ook binnen de Structuurvisie Plus. Ten aanzien van het westelijke deel van het plangebied vindt inbreiding plaats door middel van herstructurering, zodoende vindt geen aantasting van het omliggende landschap plaats. De nieuwe woningen vormen daarnaast een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. Ter plaatse vindt

eveneens een passende afronding van de dorpsrand plaats. De afronding is passend omdat de wijze van afronden aansluit bij de reeds eerder uitgevoerde afrondingen aan de noordoostzijde van de kern Handel en omdat een logische begrenzing is aangehouden ten behoeve van de afronding. De logische begrenzing wordt gevormd door de aangrenzende ligging van het Processiepark.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van het woongebied passend is binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Welstandsnota, 2008

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de aangepaste Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke. De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen: algemene beschrijving van het gebied als inleiding; zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing; een inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten en tot slot toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen. Op 24 januari 2006 is de "Gereedschapskist Gemert-Bakel" vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten voor de afbouw van Dorpsranden nader geformuleerd. De onderhavige ontwikkeling conformeert zich aan de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de welstandsnota en de "Gereedschapskist Gemert-Bakel".

Woonvisie 2009-2015, 2009

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie 2009-2015 wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden. In het onderhavige plan zijn en worden woningen gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren. Deze woningen zijn passend binnen de woonvisie.

Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van de provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.

- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector te bouwen.

In het plangebied zijn 28 woningen gepland en gedeeltelijk gerealiseerd. Het gaat daarbij onder meer om sociale koopwoningen (op kavels van ca. 120m²). Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het woongebied Kalkhoven is al voor een groot deel gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van het woongebied hebben in het verleden diverse bodemonderzoeken en saneringen plaatsgevonden. De bodem is destijds nagenoeg volledig gesaneerd. Op basis van deze bodemonderzoeken, benodigd voor de toetsing van de plannen aan het Bouwbesluit, zijn diverse omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend. Voor de onderhavige bestemmingswijziging is het van belang dat er voor de gronden waarvoor nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend, een actueel inzicht bestaat in de bodemkwaliteit. Voor deze gronden volstaan namelijk de voorheen uitgevoerde bodemonderzoeken niet meer, omdat deze niet meer actueel zijn.

In oktober 2014 heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor die delen van het woongebied waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en de delen van het plangebied die behoren tot de openbare ruimte van het woongebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 3. Omdat de locatie reeds volledig is onderzocht, er naast de volledig gesaneerde grondverontreinigingen geen noemenswaardige verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn aangetoond en er sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken geen bodembelastende activiteiten meer hebben plaatsgevonden, is volstaan met het actualiseren van de gegevens inzake de bodemkwaliteit. De aangetroffen kampvuurplaats is in verband met zijn aard en beperkte omvang niet onderzocht. Aangezien het wel een bodembelastende activiteit is, wordt op termijn de kampvuurplaats in het kader van de zorgplicht op gecontroleerde wijze verwijderd en wordt gecontroleerd of de onderliggende bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De bodem is plaatselijk zwak tot matig grindig. De ondergrond is plaatselijk gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd barium, cadmium, nikkel en zink en sterk verontreinigd met kobalt. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. Enkel de sterk

verhoogde concentratie met kobalt is niet eerder in deze mate aangetoond. Destijds maakte kobalt echter geen onderdeel uit van het (standaard)analysepakket. Gezien het ontbreken van een kobaltverontreiniging in de grond, wordt aangenomen dat sprake is van een regionale achtergrondconcentratie. In het uitgevoerde onderzoek worden de bevindingen uit eerder onderzoek bevestigd. In de bovengrond wordt slechts een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater worden regionale achtergrondconcentraties met zware metalen aangetoond. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw binnen het plangebied.

Tijdens de terreininspectie van het verkennend bodemonderzoek zijn op enkele plaatsen asbestverdachte materialen aangetroffen. Een deel van dit materiaal blijkt asbesthoudend te zijn. Aangezien het om diverse locaties en materialen gaat, is een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd om uitsluitel te geven of de bodem verontreinigd is geraakt met asbest. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy in december 2014. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4. Uit analyse van ter plaatse aanwezig en geïnventariseerd asbestverdacht materiaal blijkt dat het materiaal niet asbesthoudend is. Dit betekent dat er visueel geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen in de fractie > 16 mm. In een mengmonster van de grond (fractie < 16 mm) is geen asbest aangetoond. In een ander mengmonster van de grond (fractie < 16 mm) is 0,6 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Aangezien er ter plaatse enkel sprake is van materiaal dat kleiner is dan 16 mm (geen bodemvreemd materiaal > 16 mm aanwezig) is het gemeten gehalte ter plaatse van deze RE dus ook 0,6 mg/kg d.s. Gebleken is dat er in verband met de recente herontwikkeling van het plangebied en de sloop van de voormalige bedrijfspanden en verwijdering van de verhardingen op het maaiveld kleine hoeveelheden sloopafval zijn achtergebleven. Er zijn in en op de bodem tijdens het nader onderzoek geen significante hoeveelheden bodemvreemd materiaal aangetroffen en er is visueel geen asbestverdacht/-houdend materiaal meer aangetroffen. In de fractie < 16 mm is ter plaatse van een klein deel van het plangebied slechts een zeer licht verhoogd gehalte aan asbest in de bodem aangetoond. Binnen het plangebied zijn als gevolg van de recente sloop van opstallen enkele plaatjes hechtgebonden asbest achtergebleven. Dit heeft niet geleid tot bodemverontreiniging. De aard en mate van het op het maaiveld aanwezige asbesthoudend materiaal geeft geen aanleiding een asbestverontreiniging binnen het plangebied te verwachten. Ook ter plaatse van de reeds ontwikkelde woningbouwlocaties worden zodoende geen verontreinigingen met asbest verwacht. Dat zeer plaatselijk een incidenteel stukje asbesthoudend materiaal op of in de bodem kan zijn achtergebleven kan niet worden uitgesloten. Alle visueel waarneembare asbestverdachte materialen ter plaatse van de nog niet ontwikkelde terreindelen zijn gehandpicked. Het maaiveld is hier zodoende vrij van asbest.

Op het perceel aan de Kalkhoven 21 zijn tijdens de bouwwerkzaamheden aldaar olieverontreinigingen (en bijmengingen met asbest) in de grond aangetroffen. Om vast te stellen of er ter plaatse van de nog te ontwikkelen percelen aan de Kalkhoven 17 en 19 ook een bodemverontreiniging met olie en asbest aanwezig is, is in december 2014 door Econsultancy een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Op basis van analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen uit dit onderzoek wordt de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond op de locatie als afgeperkt beschouwd. Er kan van worden uitgegaan dat de verontreiniging in oostelijke richting (op perceel nr. 21) reeds is ontgraven. In zuidelijke richting is de

verontreiniging nog niet ingekaderd. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging op de locatie en het feit dat het voormalige bedrijfsterrein ook de bronlocatie is, wordt eventuele perceelsgrenzende verontreiniging op het zuidelijk aangrenzend perceel beperkt geacht. De sterke verontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,3 m -mv tot maximaal tot circa 0,8 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging minerale olie op de locatie bedraagt circa 14 m³ (28 m² x 0,5 m). De verontreinigingen zijn te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten en zodoende is niet bekend of de verontreiniging voor of na 1987 is ontstaan. In dat geval wordt aangenomen dat sprake is van een historisch bestaand geval van bodemverontreiniging (geen zorgplicht). De sterke verontreiniging van minerale olie dient onder milieukundige begeleiding op basis van een plan van aanpak te worden ontgraven en gezamenlijk met het verontreinigd gronddepot te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De gemeente Gemert-Bakel is eigenaar van de gronden aan de Kalkhoven 17 en 19 en is verantwoordelijk voor de uitgifte van de gronden. De kosten voor het ontgraven van de gronden worden derhalve gedragen door de gemeente Gemert-Bakel. In de exploitatie van het woongebied is rekening gehouden met deze kosten. De ontgraving wordt uitgevoerd voordat omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend voor de realisatie van woningen op deze gronden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt voor het grootste deel van het plangebied geen belemmering voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van de gronden aan de Kalkhoven 17 en 19 is een bodemverontreiniging met olie (en bijmengingen met asbest) aangetroffen. Deze verontreiniging wordt onder milieukundige begeleiding en op basis van een door de gemeente Gemert-Bakel goedgekeurd plan van aanpak ontgraven. De kosten voor het saneren van de grond zijn door de gemeente Gemert-Bakel verwerkt in de exploitatieopzet voor het realiseren van het woongebied. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daardoor gegarandeerd.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beoordeling

De gemeente Gemert-Bakel heeft voor de beoogde ontwikkeling van het woongebied in 2010 reeds een waterparagraaf opgesteld. Ten aanzien van de situatie in 2010, is het plan reeds deels gerealiseerd. De watertoets uit 2010 dient op zowel de huidige als eventuele toekomstige veranderingen geactualiseerd te worden. De uitgangspunten van de waterparagraaf uit 2010 zijn in principe nog altijd bruikbaar, deze behoeft enkel actualisatie met betrekking tot de huidige en toekomstige situatie. In november 2014 heeft Econsultancy deze actualiserende watertoets uitgevoerd. De uitgangspunten uit de voorgaande watertoets zijn overgenomen en in deze rapportage verwerkt. Een actualisatie van de watertoets, op basis van overleg met het waterschap, heeft plaatsgevonden in februari 2015. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 6.

Als een van de belangrijkste elementen van de watertoets is de waterbergingsopgave beschouwd. Uit deze beschouwing blijkt dat de opbouw van de bodem, de grondwaterstanden en de K-waarde goede perspectieven bieden om te infiltreren. Omdat er een behoorlijk niveauverschil zit in het terrein is gekozen voor het geleidelijk oplopen van het terrein. Ook is ervoor gekozen om rekening te houden met $T=100$ zodat het hemelwater dat in dit gebied valt geen overlast kan veroorzaken in de Pastoor Castelijnsstraat.

Binnen het plan "Kalkhoven" is voor het verharde oppervlak ongeveer 300 m^3 ($5.750 \text{ m}^2 \times 0,052 \text{ m}$) berging nodig om een regenbui met een herhalingstijd van een keer in de 100 jaar op te vangen. De beperkte uitbreiding van hotel Handelia betreft circa 2.764 m^2 (inclusief bedrijfswoning, parkeerplaatsen en ontsluiting). Dit betekent bij $T=100$ circa 145 m^3 ($2.764 \text{ m}^2 \times 0,052 \text{ m}$) te bergen water. Deze opgave dient op eigen terrein verwerkt te worden. De uitbreiding met de nader uit te werken woonbestemmingen aan de Pastoor Castelijnsstraat bestaat uit circa 470 m^2 , mits deze gronden voor de helft worden bebouwd. Dit betekent bij $T=100$ circa 25 m^3 ($470 \text{ m}^2 \times 0,052 \text{ m}$) te bergen water. Om te voorkomen dat er overlast ontstaat op de Pastoor Castelijnsstraat dient deze opgave op eigen terrein verwerkt te worden.

Het schone hemelwater van bebouwingen verhardingen is reeds afgekoppeld van het vuilwater en wordt separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder (Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016). Het hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld en opgevangen in een hemelwaterriolering. De hemelwaterriolering is aangesloten op twee infiltratiekelders, conform het Waterblock systeem, en is gelegen in de weg ten westen van het plangebied. De infiltratiekelders hebben gezamenlijk een capaciteit van 300 m^3 . In het leidingstelsel kan aanvullend nog circa 15 m^3 geborgen worden. In totaal bedraagt de berging derhalve circa 315 m^3 . Hiermee wordt een extreme situatie ($T=100$ jaar) in zijn geheel opgevangen. Dit betekent dat binnen de planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Conclusie

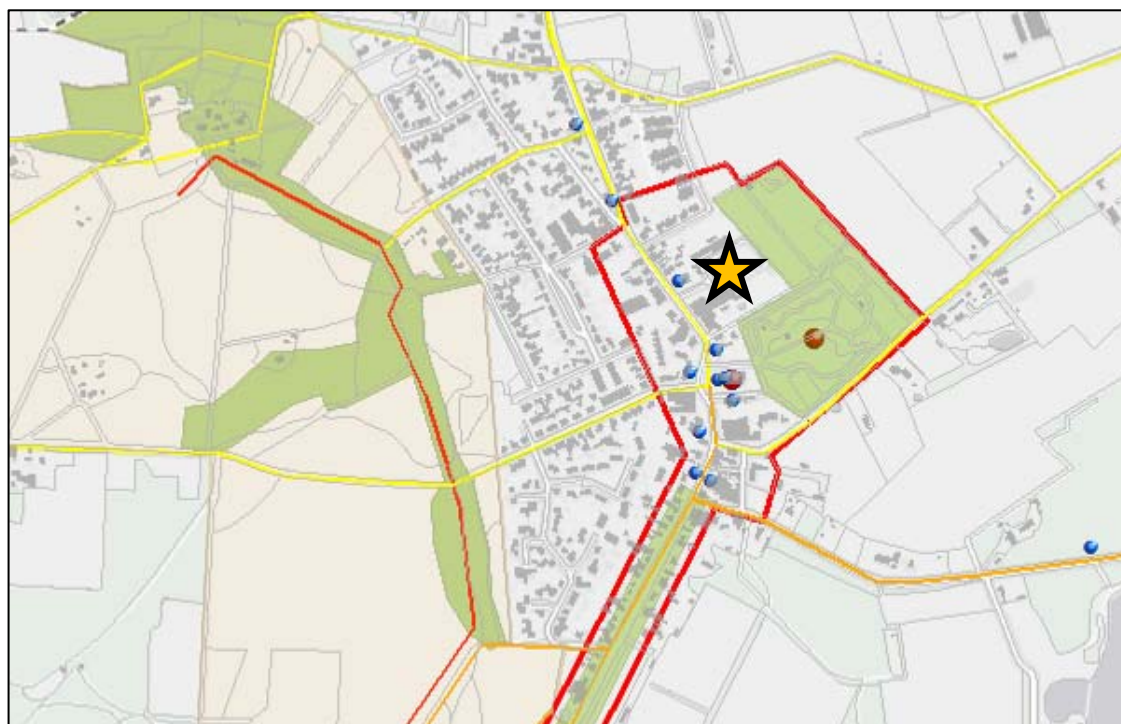
Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het woongebied.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is geduid met een oranje ster. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is het plangebied gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle structuur 'Religieus complex Handel'. Dit religieuze complex bestaat uit een bedevaartskerk, begraafplaats, processiepark en processieweg met kapelletjes. Al in de 14e eeuw is Handel bekend als bedevaartsoord, waar Maria Hemelvaart wordt vereerd. De oorspronkelijke kapel werd in de loop der tijd uitgebreid tot de huidige kerk van Maria Hemelvaart (1747, 1896, 1902). Bij de kapel, later kerk, een bron, gevoed door 'wijstwater', dat hier aan de dag treedt als gevolg van de Peelrandbreuk. Aan de weg tussen Handel en Gemert werden in de loop der tijd kleine kapelletjes of 'keskes' gebouwd. De weg staat in de volksmond bekend als 'Keskesdijk'. De eerste 'keskes' verrezen waarschijnlijk in de 17e eeuw. In de periode 1888-1891 werden de huidige bakstenen 'keskes', met de Zeven Smarten van Maria gebouwd. Vanaf 1902 werd rond de kerk een processiepark aangelegd, met de Benedictiekapel (1909), het 'Heilig Putje' (1919), 15 'keskes' met scènes uit het leven van Maria (1906-1910) en kruiswegstaties (1918-1919). In het processiepark en langs de 'Keskesdijk' staan oude bomen. Het complex is kenmerkend voor een katholiek bedevaartsoord uit de periode van het 'Rijke Roomse Leven', omstreeks 1900. Het onderhavige woongebied is gelegen grenzend aan het processiepark. Door de aanleg van het woongebied wordt geen inbreuk gedaan op de zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde van het processiepark en omgeving. De 'keskes' zijn met name aan de andere zijde van het processiepark gelegen. Het pand aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het pand wordt gekenmerkt door de bakstenen gevel en twee uitgemetselde erkers. De kap bestaat uit een mansardedak met tuile du Nord pannen. Het pand aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 blijft ongewijzigd behouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving. Zo wordt de woning aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 ongewijzigd behouden en zorgt de realisatie van het nieuwe woongebied niet voor een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het aangrenzende processiepark.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. Het gemeentelijke beleid is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

In december 2008 is, voorafgaand aan de planvorming, door BAAC bv een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 7. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische waarde heeft voor vindplaatsen vanaf de Steentijd. Binnen een straal van 800 m rond het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen bekend zijn. Ook bij de Heemkundekring De Kommanderij Gemert zijn geen waarnemingen bekend, wel ligt het zuidelijke plangebied langs een prehistorische route. Op circa 400 meter ten westen van het plangebied bij archeologisch proefsleuvenonderzoek een enkel mogelijk middeleeuws spoor aangetroffen onder een esdek. Dit spoor kon echter niet worden gedateerd, aangezien geen dateerbaar materiaal is aangetroffen. Het plangebied is een gebied met een middelhoge specifieke trefkans op het aantreffen van vondsten en/of sporen vanaf de Steentijd, waarbij op basis van de bewoningsgeschiedenis van Handel vooral sporen vanaf de Late-Middeleeuwen kunnen worden verwacht. Het plangebied ligt op 100 meter afstand van de laatmiddeleeuwse kerk van Handel en de middeleeuwse stichting van vóór het jaar 1200.

De enkeerbodem die volgens de bodemkaart in het ongekarteerde plangebied aanwezig zou kunnen zijn is aangetroffen in de vorm van dunne humeuze menglaag (A/C- Horizont). Hierdoor is de archeologisch relevante laag (C- horizont) in het meer intacte noordelijke plangebied in de top verstoord. Langs de randen van het noordelijke gebied bevinden zich deels geheel intacte bodemprofielen. In het noordwesten gaat het om een Laarpodzol bodem en in het noordoosten om een dun plaggendek op een 10 cm dik veenlaagje. De bodem in het zuidelijke en centrale plangebied is op basis van de lagere ligging, de diverse grote bedrijfsgebouwen en de twee toegangswegen met de bijhorende riolering en leidingsleuven als compleet verstoord te beschouwen. Dit blijkt ook uit de bodemhygiënische boringen in dit gebied (Van den Berg 2007). Blijkbaar is er hier sprake van een late historische ontginning. Het grove, grindrijke zand van de Formatie van Beegden zat vrij ondiep en was niet aantoonbaar afgedekt met een laag dekzand voordat men de grond als akkerland ging gebruiken. Hierdoor

heeft zich na de late ontginning en de start met het opwerpen van een plaggendek (esdek) dit grove, grindrijke zand vermengt met de opgebrachte humeuze grond (Aa-Horizont). De oorspronkelijke bodem in het plangebied lijkt door zijn grove textuur en grinderigheid minder geschikt te zijn geweest voor akkerbouw, aangezien het slecht water vasthoudt. Alleen door het opwerpen van een dun plaggendek (esdek) heeft men geprobeerd de oorspronkelijke mineraalarme Podzol bodem te verbeteren voor landbouw. Historische bebouwing wordt op basis van bestudering van oudere kaarten niet verwacht in het plangebied. Op basis van: de middelhoge archeologische verwachtingswaarde uit dit bureau- en veldonderzoek, de nabijheid van de laatmiddeleeuwse kerk van Handel en de gedeeltelijke intactheid van de bodem in het plangebied dient een vervolgonderzoek in de vorm van enkele proefsleuven plaats te vinden.

In juni 2009 is door BAAC bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het noordelijke onverstoorde deel van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 8. Het onderzoek heeft plaatsgevonden middels het aanleggen van vijf proefsleuven, met een totaal oppervlak van 400 m². Het maaiveld bevond zich op circa 21,30 tot 21,70 +NAP. In het plangebied is een circa 25 cm dikke akkerlaag met daarboven een recent ophogingspakket aangetroffen. Uit het onderzoek is gebleken dat zich in het plangebied, behalve enkele recente sporen, geen archeologische sporen bevinden. Aangezien geen archeologische vindplaats is aangetroffen, worden geen archeologische resten in het plangebied als behoudenswaardig aangemerkt. Behoud in situ of vervolgonderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woningbouwlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en konijn
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		±12 km	nee	nee	nee	-
EHS		aangrenzend	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid van het plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Beoordeling

In november 2014 is door Econsultancy een quickscan flora- en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 9. Door middel van het onderzoek is ingeschat of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De aanwezigheid van geschikt habitat op het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de hiervoor weergegeven tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen

ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is, zoals weergegeven in de tabel, de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden aangegeven dat het plangebied op ruime afstand (circa 12 kilometer) is gelegen van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel". Externe effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen zijn, gezien de aard van de plannen, niet te verwachten. De omgevingscondities ten opzichte van het betreffende Natura 2000-gebied in de toekomstige situatie zullen niet afwijken van de huidige situatie. Het plangebied grenst aan de EHS, namelijk aan het Processiepark. Dit gebied is in het natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als natuurdoeltype 'N16.01 Droog bos met productie' op de beheertypekaart en op de ambitiekaart. Dit natuurdoeltype is het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermesting. Het Processiebos is een vrij toegankelijk parkbos, waarin veel gewandeld en gerecreëerd wordt. In de randen van het park wordt tuinafval gedumpt. De natuurwaarde van dit deel van het Processiepark is relatief laag. Het realiseren van de woningbouw in het aangrenzende gebied Kalkhoven zal geen negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van dit deel van de EHS. Extensieve vormen van recreatief gebruik (honden uitlaten, joggen, wandelen etc.) zullen plaatselijk wat toenemen, maar in een veel gebruikt wandelpark, zoals het Processiepark, zal dit geen negatief effect hebben op de natuurwaarden. In het plangebied Kalkhoven was reeds woonbebouwing en bedrijfsbebouwing (een garagebedrijf) aanwezig. Ten opzichte van deze situatie zal de rustige nieuwbouwwijk die nu gerealiseerd wordt op deze locatie geen toename van geluid en licht veroorzaken op het naastgelegen Processiepark.

Conclusie

Bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen het woongebied wordt rekening gehouden met de geldende zorgplicht als opgenomen in de Flora- en faunawet. Geconcludeerd kan worden dat aannemelijk is gemaakt dat aan de Flora- en Faunawet kan worden voldaan.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen (geluidgevoelige objecten) mogelijk binnen de wettelijke onderzoekszone van de Kapelweg (wegvak buiten de bebouwde kom). Derhalve dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Nader beschouwd zijn hierbij de woningen waarvoor in het verleden nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. In oktober 2014 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 10. De berekeningen in dit onderzoek zijn verricht aan de hand van Standaard reken- en meetvoorschrift geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Kapelweg buiten de bebouwde kom, de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige

woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Op basis van het vigerende bestemmingsplan voor de kern Handel en het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de in (de omgeving van) het plangebied voorkomende milieuhinderlijke bedrijvigheid. Vervolgens is geanalyseerd wat de invloed van deze bedrijvigheid is op het te realiseren woongebied. Uit de inventarisatie is gebleken dat uitsluitend het naastgelegen Processiepark en het in het plangebied gelegen Hotel Handelia als milieuhinderlijk zijn aan te merken. Een processiepark wordt niet genoemd als activiteit in de VNG-brochure, maar kan wat betreft hinder gelijk worden gesteld aan een 'uitvaartcentrum' (SBI-1993: 9303). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Ten aanzien van deze afstand kan worden gesteld dat op de woning aan de Kalkhoven 27 na geen woningen worden geprojecteerd binnen deze afstand. Ten aanzien van de woning aan de Kalkhoven 27 kan worden gesteld dat ter hoogte van deze woning binnen het Processiepark uitsluitend een wandelpad is gelegen, dat relatief extensief wordt gebruikt ten behoeve van het joggen, honden uitlaten en het wandelen. Dit zorgt niet voor geluidhinder op de aangrenzende woning. Een hotel met keuken is wel genoemd in de VNG-brochure (SBI-1993: 5511, 5512) en kent een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Deze aspecten gelden voor activiteiten die plaatsvinden binnen bestaande bebouwing. Binnen een afstand van 10 meter van de bebouwing van het hotel, welke bebouwing is vastgelegd middels een bouwvlak, zijn geen woningen in het woongebied geprojecteerd. Uitsluitend de woning aan de Kalkhoven 15 is gelegen binnen 10 meter van de bedrijfsbebouwing van het hotel, deze woning wordt echter niet als hindergevoelig beschouwd omdat het de bedrijfswoning van het hotel betreft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

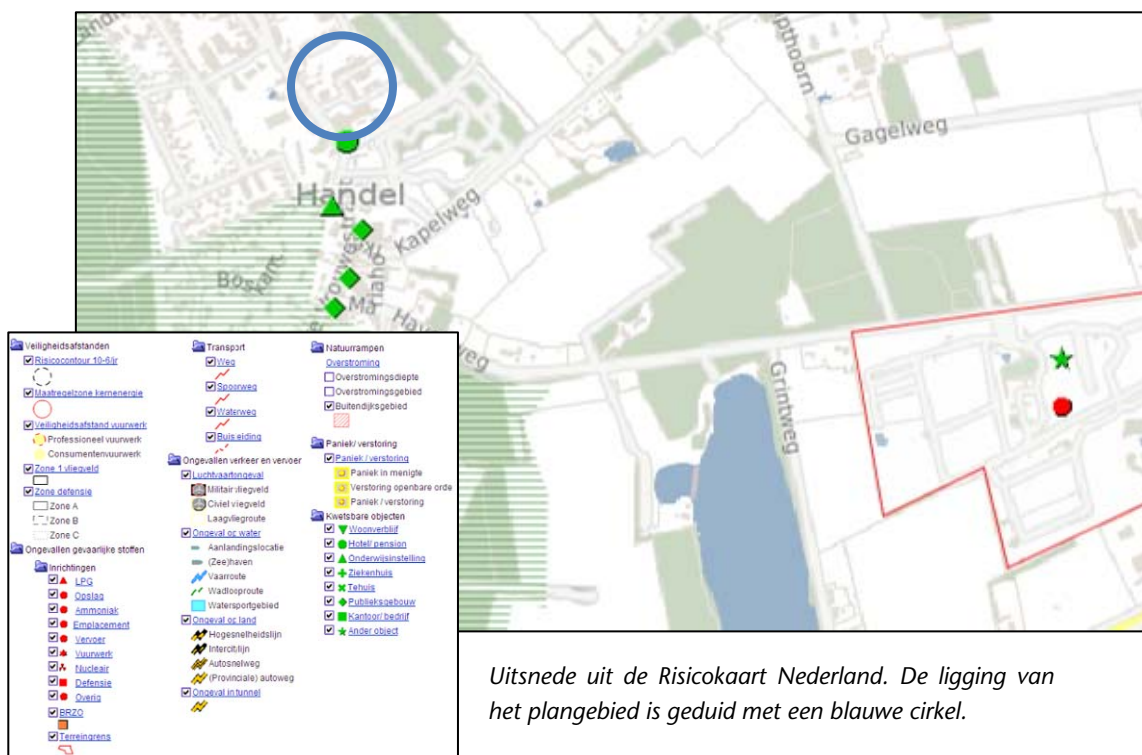
Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geuid met een blauwe cirkel.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied in Handel wordt de ontwikkeling van 28 grondgebonden woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van dit plan dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte deel van het plan ligt wel in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, maar niet in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Aangetoond is dat de Ecologische Hoofdstructuur niet wordt verstoord door de aanleg van het nieuwe woongebied. Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is wel een gemeentelijk monument gelegen. Hieraan vinden echter geen wijzigingen plaats die in strijd zijn met de hiervoor geldende regelgeving. De bebouwing wordt conserverend bestemd. Het plangebied is niet

gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

De gronden waarop het nog resterende deel van het woongebied wordt gerealiseerd zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel; op deze wijze wordt voldaan aan het verplichte kostenverhaal. De gronden waarop thans het bedrijf Sanidrome is gevestigd maken geen deel uit van het gemeentelijk grondeigendom. Deze gronden worden door Sanidrome geleverd aan particuliere afnemers. Met Sanidrome c.q. deze afnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Conclusie

Door het als gemeente in eigendom hebben van de gronden waarop nog woningen kunnen worden gerealiseerd is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Gemert-Bakel gehanteerde systematiek. Het bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013, is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Groen

Binnen deze bestemming zijn (openbare) groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met bijbehorende voorzieningen toegestaan, met uitzondering van erotisch getinte horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een bedrijfswoning toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaamverkeerroutes toegestaan. Daarnaast is binnen deze bestemming ruimte voor de aanleg van voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

Wonen - 1

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn alle gronden binnen het woongebied "Kalkhoven" opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een woning en waar al dan niet reeds de vergunde woning is gerealiseerd. Binnen deze bestemming is het toegestaan om per bouwperceel één hoofdgebouw op te richten met bijbehorende bouwwerken. De bouwtypologie is vastgelegd op de verbeelding. De maximale goot- en bouwhoogte betreffen die zoals vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Wonen - 2

Binnen de bestemming 'Wonen – 2' zijn alle gronden binnen het plangebied "Kalkhoven" opgenomen waarvoor nog géén omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van woningen. Dit betreft de gronden aan de Pastoor Castelijnsstraat, de gronden waarop thans het bedrijf Sanidrome is gevestigd, de gronden naast nrs. 12 en 36 en de gronden aan de Kalkhoven 17 en 19. Per deel van het bestemmingsvlak is weergegeven in welke typologieën mag worden gebouwd, wat de maximale goot- en bouwhoogte is en wat het maximale aantal

woningen is dat mag worden gebouwd. Door middel van een gevellijn is vastgelegd waarop de representatieve gevel van de woning dient te worden georiënteerd.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de toetsing van bouwplannen. Zo is onder meer bepaald dat bouwplannen worden getoetst aan welstand en aan beeldkwaliteitsplannen. In de algemene bouwregels zijn tevens regels opgenomen voor afwijkende maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied is een waardevolle boom aanwezig. In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen ter bescherming van deze boom.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. Tevens zijn regels opgenomen met betrekking tot monumenten en beeldbepalende panden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kalkhoven".

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De provincie en het waterschap hebben een overlegreactie per brief en per mail gegeven. In bijlage 12 is een nota van beantwoording opgenomen. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de nota aangepast.

Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan vanaf 13 april 2015 gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de tervisielegging zijn vier zienswijzen ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze vier zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen als bijgesloten in bijlage 13. Als gevolg van de tervisielegging is het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte punten aangepast.

