

Ruimtelijke onderbouwing “Woning Speelweide ongenummerd Bakel”

Gemeente Gemert-Bakel



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Speelweide ongenummerd Bakel”

Gemeente Gemert-Bakel

Identificatienummer: [REDACTED]

Rapportnummer BRO: 211x09387

Datum: 16 februari 2018

Contactpersoon opdrachtgever: [REDACTED]

Projectteam BRO: [REDACTED]

Ontwerp: 16 februari 2018

Vaststelling:

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, één vrijstaande woning,
Speelweide, Bakel, gemeente Gemert-Bakel

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het mogelijk
maken van de nieuwbouw van één vrijstaande woning
aan de Speelweide in Bakel, gemeente Gemert-Bakel.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het besluitgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PROJECTOMSCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	15
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	16
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie + Gemert Bakel 2011-2021	17
3.3.2 Woonvisie 2016-2020	18
3.3.3 Groenambitie en Kaders Bomenbeleid	19
3.3.4 Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied	20
4. UITVOERINGSASPECTEN	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Bodem	23
4.1.2 Geluidhinder	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Externe veiligheid	25
4.1.5 Milieuzonering	28
4.1.6 Geur	29
4.1.7 Gezondheid	30
4.2 Fysieke aspecten	31

4.2.1 Archeologie	31
4.2.2 Cultuurhistorie	32
4.2.3 Flora & Fauna	33
4.2.4 Natuur	34
4.2.5 Waterhuishouding	34
4.2.6 Verkeer en parkeren	37
4.2.7 Kabels en leidingen	37
4.2.8 Molenbiotoop	37
4.3 Uitvoerbaarheid	38
4.3.1 Economische aspecten	38
4.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

5. AFWEGING BELANGEN 41

SEPARATE BIJLAGEN

- Viewpoint, *Bestemmingsplan Kerkседriessen 3*, projectnummer 17BROTE041, 25 oktober 2017
- Aeres Milieu B.V., *Verkennd bodemonderzoek Kerkседriessen 3 te Bakel*, projectnummer AM17252, 4 oktober 2017
- K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan Kerkседriessen 3 te Bakel (211x09387)*, projectnummer M17 328.401, 21 september 2017
- Aeres Milieu B.V., *Archeologisch bureau- en verkennd veldonderzoek, door middel van boringen, Kerkседriessen 3 te Bakel*, projectnummer AM17252, 12 oktober 2017
- Gemeente Gemert-Bakel, *Selectiebesluit archeologisch onderzoek Kerkседriessen 3 Bakel*, 29 november 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om aan de Kerkседriessen/Speelweide in Bakel, gemeente Gemert-Bakel, woningbouw te realiseren. Op dit perceel is reeds een bestaande, vervallen woning aanwezig, welke zal worden gesloopt en herbouwd. De herbouw van deze woning zal door middel van een reguliere afwijkingsprocedure juridisch-planologisch worden geregeld. Daarnaast zal het perceel worden gesplitst, waardoor een nieuwe kavel wordt gecreëerd, waarop één nieuwbouwwoning zal worden gerealiseerd. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is deze nieuwe woning echter niet rechtstreeks mogelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet uitsluitend op de nieuwbouw van deze woning op het afgesplitste deel van het perceel. De herbouw van de bestaande woning wordt via een aparte procedure juridisch-planologisch geregeld. Op de verbeelding bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn echter wel beide woningen weergegeven.



Topografische kaart met aanduiding ligging besluitgebied (rode pijl)

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief door het plan mee te nemen in de in voorbereiding zijnde partiële

herziening van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' (brief principeakkoord 17-05-2017). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Daarnaast is een verbeelding opgesteld van het plan, teneinde het plan te kunnen opnemen in de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Op deze verbeelding is de naastgelegen herbouw van de bestaande woning aan de Kerkседriessen 3 wel meegenomen. Deze verbeelding is als bijlage¹ bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en grens van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Speelweide in Bakel en wordt aan de noordzijde begrensd door de Speelweide. Aan de overzijde van deze weg zijn woningen gelegen. Ten oosten van het besluitgebied ligt de bestaande, te herbouwen woning aan de Kerkседriessen 3. Ten zuiden en westen van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie T, nummer 2070.



Kadastrale ondergrond, met blauw omlijnd de begrenzing van het besluitgebied

¹ Viewpoint, *Bestemmingsplan Kerkседriessen 3*, projectnummer 17BROTE041, 25 oktober 2017

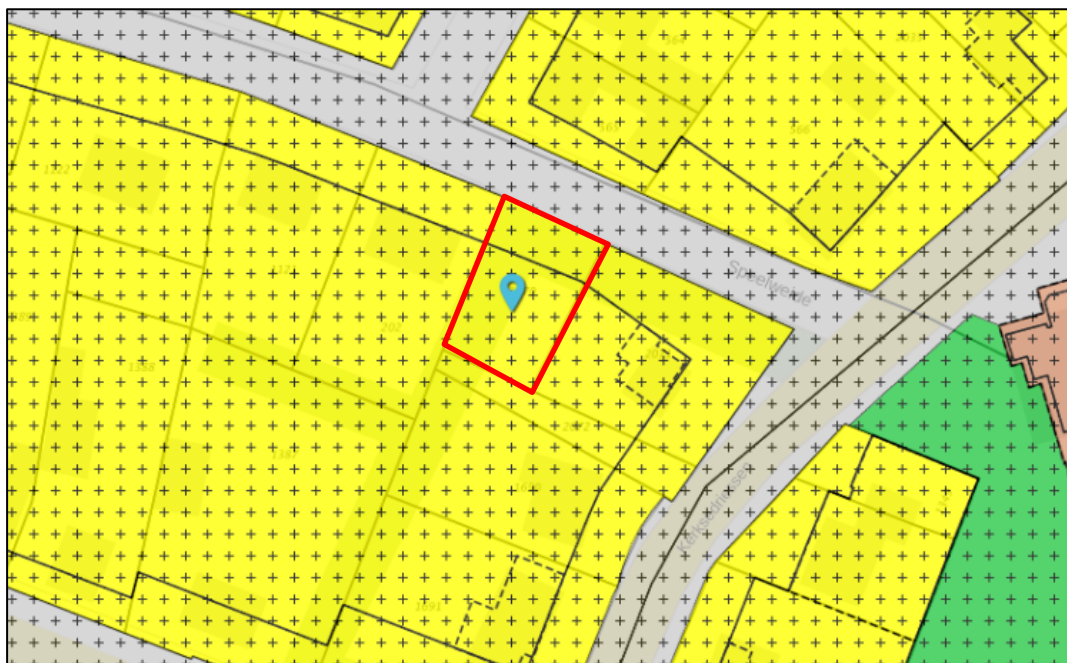
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', zoals dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld op 5 juli 2012. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het besluitgebied de bestemming 'Wonen' en is een bouwvlak opgenomen. Binnen deze woonbestemming mogen echter geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van:

- vervangende nieuwbouw;
- woningbouw binnen ontwikkellocaties met de bestemming 'Wonen';
- wanneer op de verbeelding de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is opgenomen.

Voor het besluitgebied ontbreekt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan'. Er is daarnaast geen sprake van vervangende nieuwbouw en het besluitgebied ligt niet binnen een ontwikkellocatie, waardoor de nieuwbouwwoning op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk is.

Tevens geldt voor het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' opgenomen. Vanwege de ligging binnen de molenbiotoop zijn er beperkingen opgelegd aan de maximaal toegestane bebouwingshoogte. Omdat de beoogde woning hoger is dan deze maximale hoogte, is de realisatie van de woning ook op basis van de ligging binnen de molenbiotoop niet rechtstreeks mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', met het besluitgebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot een korte afweging van de belangen beschreven.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het besluitgebied in gebruik als tuin bij de bestaande woning aan de Kerkседriessen 3. Het perceel is begroeid met bomen en struiken. Het besluitgebied ligt in de kern Bakel, in een woonwijk ten noordwesten van het centrum. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. De woonwijk bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woningen. De woningen hebben over het algemeen een statige uitstraling en een grote (voor)tuin. Ook in de openbare ruimte is veel groen aanwezig, waardoor sprake is van een zeer groene wijk. Ten oosten, aan de overzijde van de weg Kerkседriessen, liggen groenvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een verzorgingstehuis en een theater- en vergadercentrum.

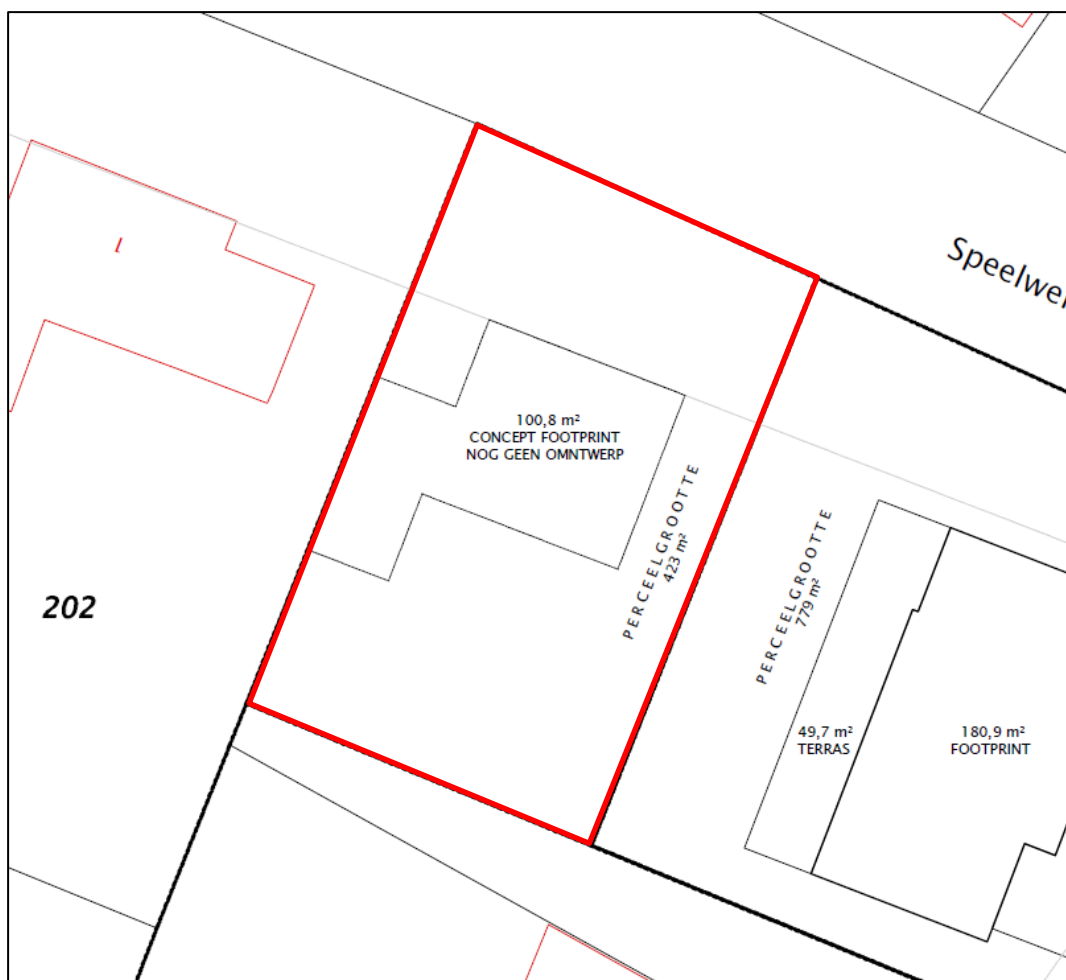


Luchtfoto besluitgebied (rood omlijnd) en directe omgeving

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande, duurzame woning, geschikt voor doorstromers op de woningmarkt. Deze woning is georiënteerd op de Speelweide en completeert het bestaande bebouwingslint langs deze weg zodat een helder en samenhangend straatbeeld ontstaat. De woning zal bestaan uit twee bouwla-

gen en wordt afgedekt met een schuine kap. De footprint van de woning zal circa 100 m² bedragen. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter. De woning wordt ontsloten vanuit de Speelweide. De bouwhoogte van de woning is hoger dan op basis van de bouwregels voor de molenbiotoop is toegelaten. In paragraaf 4.2.8 wordt onderbouwd dat deze hoogte geen bezwaar vormt voor het functioneren van de betreffende molen (de St. Willibrordusmolen).



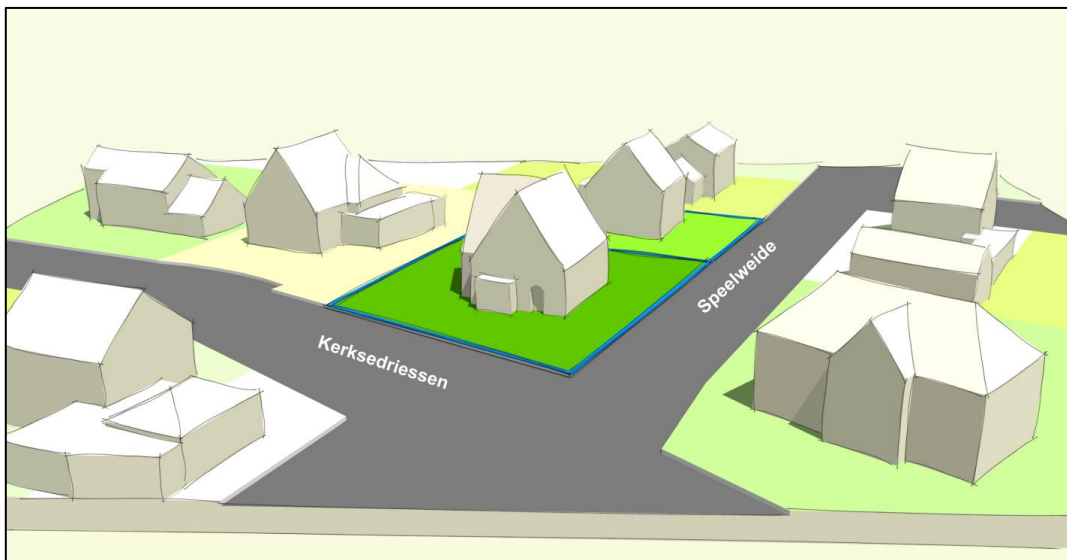
Situatietekening woning Speelweide

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De nieuw te bouwen woning sluit stedenbouwkundig aan op de bestaande woningen in de omgeving en volgt de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing aan de Speelweide, zoals in de navolgende afbeelding is weergegeven. Ook het formaat van het woningbouwperceel komt overeen met de kaveloppervlakten van de omliggende woningen. De

omliggende woningen hebben een statig karakter met een ruime voortuin. De nieuwbouwwoning sluit hierbij aan en past daardoor goed in het straatbeeld.

Gezien het bovenstaande heeft de woning geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op zijn omgeving tot gevolg.



Straatbeeld gezien vanuit hoek Kerkedriessen/Speelweide

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat er geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

In het voorliggende geval wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is dan ook sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013,

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam, de uitoefening van defensietaken, veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging

De onderwerpen van het Barro hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk Nederland gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

De radarverstoringsgebieden behorende bij de radars op de militaire vliegbasis Volkel en radarstation Herwijnen beslaan de gemeente Gemert-Bakel. Aangezien het bouwplan geen windturbines of overige bouwwerken hoger dan 90 meter bevat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstruc-

turing, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het besluitgebied ligt in een kern in het landelijk gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van herontwikkeling binnen het overig stedelijk gebied, waarbij binnen het bestaand stedelijk gebied een woning wordt toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. Hierna zijn diverse herzieningen in werking getreden en op 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie vastgesteld. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voormalige ecologische hoofdstructuur) begrensd.

Afweging

In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling bij dienen te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient er aangesloten te worden bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en wordt versterkt door de nieuwe woning. Aangezien de voorgenomen bebouwing zal aansluiten op de omgeving qua karakter en stedenbouwkunde, is er sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. In het

kader van een goede landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.3.3 inzake het groenbeleid van de gemeente Gemert-Bakel.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Op basis van de 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' is het besluitgebied gelegen binnen de 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er sprake is van een herstructurering op een locatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie + Gemert Bakel 2011-2021

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie + vastgesteld. De grote lijnen die de gemeentelijke visie bepalen zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. Samenhang en samenwerking tussen de verschillende dorpen binnen de gemeente wordt gestimuleerd, evenals samenwerking met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De gemeente heeft te maken met stedelijke invloeden vanwege de ligging tussen Helmond-Eindhoven en Uden-Veghel en de stad komt in reistijd en bereikbaarheid nog dichterbij door infrastructurele ontwikkelingen. Maatschappelijke voorzieningen worden waar mogelijk geconcentreerd en gebundeld. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De gemeente heeft daarnaast de volgende doelstellingen:

- De gemeente blijft op het gebied van bodem en water inzetten op een gezond waterklimaat.
- De gemeente wil de natuurgebieden verbinden en natuureducatie stimuleren.
- De gemeente wil cultuurhistorische oude gehuchten en dorpsranden versterken, waarmee wordt ingespeeld op de dorpse woon- en leeffunctie die de gemeente biedt aan werknemers van bedrijven in de Brainport-regio.
- Om voor te sorteren op de verwachte bevolkingskrimp over 15 jaar, worden de woningbehoefte en de woningvoorraad op elkaar afgestemd.
- In elke woonkern is een terrein voor bedrijvigheid aanwezig, dat is afgestemd op de aard van de woonkern, waarmee bedrijvigheid en vitaliteit wordt gewaarborgd.
- De gemeente wil een voortrekkersrol vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector.

- De gemeente streeft naar een transitie van agrarisch- en intensieve veeteelt naar een toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente.
- De gemeente wil de toenemende bezoekersaantallen in de centra en het buitengebied ruimtelijk, maatschappelijk en economisch inpassen.
- De gemeente denkt en werkt mee aan de plannen voor de aanleg van omliggende infrastructurele projecten, waarmee de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio toenemen.
- Milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten worden in een vroegtijdig stadium in planprocessen meegenomen.
- De gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen worden in samenwerking met sociale partners en het bedrijfsleven ingericht en vraaggerichte voorzieningen worden op peil gehouden.

Wat betreft wonen zet de gemeente in op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, 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 woningen³ waarvan 40% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden, maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert de bouw van levensloopbestendige en duurzame woningen.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling van een duurzame woning is passend binnen de woningbehoefte en het streven naar duurzame woningen. Daardoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 januari 2017 30.024 inwoners. De verwachting is dat het inwoneraantal in de periode tot 2030 zal stijgen naar 31.675 en dat het aantal huishoudens tot 2030 zal groeien tot 13.645. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkste toenemen, terwijl er juist een lichte daling wordt verwacht bij de gezinnen en eenoudergezinnen. Enerzijds zijn er dus meer woningen nodig in de gemeente en anderzijds zal ook het type woning veranderen in de toekomst.

De regionale agenda wonen wordt vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg. De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor de periode 2017 - 2027 is de opgave 1.200 woningen.

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

³ Dit betreft een oud aantal uit 2011. Inmiddels zijn de aantallen uit de Woonvisie 2016-2020 leidend.

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

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. Qua koopwoningen moeten er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. Op deze manier wordt de behoefte vanuit het dorp of de wijk ingevuld. De volgende specifieke doelgroepen vragen bijzondere aandacht: ouderen en zorgbehoevenden, starters, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagengebrouwen. In overleg met de regiogemeenten gaat de gemeente Gemert-Bakel de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Er wordt daarom flexibel omgegaan met het woningbouwprogramma. De gemeente heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en neemt hierbij een stimulerende rol.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande, duurzame koopwoning op een bestaand, gesplitst woonperceel in een woonwijk. De bouw van de woning draagt bij aan het realiseren van de opgave van 1.200 te bouwen woningen, die door het MRE voor de periode 2017 - 2027 is gesteld. Met de ontwikkeling wordt daarnaast bijgedragen aan het doel om voldoende koopwoningen in elke prijs categorie te hebben. Tot slot past de woning binnen de ambities van de gemeente met betrekking tot verduurzaming van de woonvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling sluit kortom aan bij de Woonvisie 2016-2020.

3.3.3 Groenambitie en Kaders Bomenbeleid

In de 'Groenambitie en Kaders Bomenbeleid' heeft de gemeente Gemert-Bakel de uitgangspunten van haar groenbeleid vastgelegd. Groene, onverharde ruimte draagt positief bij aan alle facetten van een gezonde leefomgeving zoals klimaat, waterberging, sociale cohesie, fysieke gezondheid, natuur en biodiversiteit, beeldkwaliteit en zelfs economie. De gemeente Gemert-Bakel wil zich samen met bewoners inzetten om groen de ruimte te geven die het nodig heeft om deze waarden nog meer tot uiting te laten komen. Om invulling te geven aan deze ambitie heeft de gemeente voor woongebieden een groennorm vastgesteld van 75 m² groen oppervlak per woning. Door toepassing van deze norm kan voor iedereen in gemeente Gemert-Bakel groen voldoende bereikbaar en toegankelijk zijn. De norm geldt voor de groenvoorziening in de directe woonomgeving, zoals bermen, plantsoenen, groenzones, trapveldjes, boomspiegels etc. Wijkoverstijgen-

de groenstructuren, zoals dorpsparken, natuurzones en sportparken behoren tot de hoofdgroenstructuur en tellen niet mee bij de norm.

Indien een woonomgeving om goed onderbouwde redenen niet kan voldoen aan de groennorm, dan kunnen alternatieve ingrepen, zoals groene daken, verticaal groen, hoogwaardiger plantmateriaal dan de gemeentestandaard er wellicht voor zorgen dat de gemeentelijke groenambitie toch gehaald wordt. Deze afweging komt tot stand in een samenwerking tussen de ontwikkelende partij, (toekomstige) bewoners en de gemeente. Slechts bij uitzondering kan het tekort aan groen(kwaliteit) omgezet worden in een financiële compensatieplicht.

Afweging

De beoogde woning is gelegen in een reeds een zeer groene woonwijk. Het besluitgebied in de huidige situatie begroeid met verwilderd groen van uitheemse soorten, die niet passen in deze omgeving. Dit kwalitatief slechte groen wordt gerooid en hier komt een woning voor in de plaats. Bij de woning wordt een tuin gerealiseerd met inheemse soorten, waarbij onder andere circa 93 meter aan haag wordt aangeplant. Hierdoor is er wat betreft de groene invulling van het perceel sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er blijft ook na toevoeging van de woning sprake van een zeer groene wijk. De ambitie die de gemeente in haar groenbeleid nastreeft wordt in deze buurt al ruimschoots gehaald. De mogelijkheden om extra openbaar groen toe te voegen in deze wijk zijn dan ook zeer beperkt. Daarnaast grenst de wijk aan een bestaand groengebied met speelvoorzieningen en aan een boszone, die deels rechtstreeks toegankelijk is vanuit de wijk. Doordat het beoogde groen in de tuin past binnen de reeds zeer groene omgeving en hiermee een verbetering wordt gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie, wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke groenambitie. Nadere maatregelen en/of compensatie worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

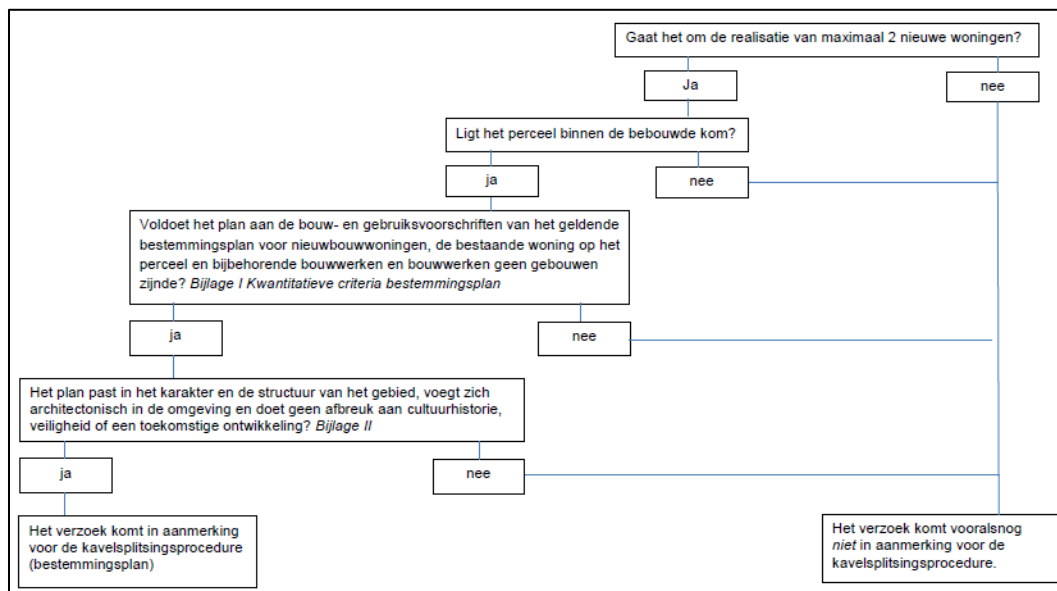
3.3.4 Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied

In het 'Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied' zijn de kaders beschreven waaraan het splitsen van een kavel binnen de bebouwde kom dient te voldoen. Hiertoe zijn kwantitatieve en kwalitatieve criteria benoemd, die in een beslisboom zijn geplaatst. In de navolgende afbeelding is de beslisboom weergegeven. Als op alle vragen in de beslisboom bevestigend en positief geantwoord kan worden, is een verzoek tot medewerking voor kavelsplitsing bij de gemeente reëel. Is de beantwoording juist negatief of lastig, dan is het initiatief waarschijnlijk niet realistisch of vraagt om aanpassing.

Afweging

Gezien het feit dat de voorliggende woning wordt gerealiseerd op een gesplitst perceel, is het stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied van toepassing op dit initiatief. Bij dit initiatief is sprake van realisatie van één nieuwe woning. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom. De woning voldoet aan de bestemmingsplancriteria zoals beschreven in bijlage 1 bij het toetskader. Tevens past de woning binnen zijn omgeving,

zoals is beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. De woning voldoet hiermee aan de stedenbouwkundige criteria zoals beschreven in bijlage 2 bij het toetskader. Op basis van de beslisboom komt het perceel hierdoor in aanmerking voor kavelsplitsing. Vanuit het ‘Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied’ zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Beslisboom kavelsplitsing. Bron: Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied, gemeente Gemert-Bakel

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Aeres Milieu is in september/oktober 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁴.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en het gebruik van de locatie voor woondoeleinden.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van een woning.

4.1.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

⁴ Aeres Milieu B.V., *Verkennd bodemonderzoek Kerkse diessen 3 te Bakel*, projectnummer AM17252, 4 oktober 2017

De te realiseren woning is een geluidgevoelig object. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzone van de Gemertseweg, waar een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

K+ heeft in september 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidhinder als gevolg van het wegverkeer van de Gemertseweg. In het kader van een goede ruimtelijke afweging zijn de omliggende 30 km/uur-wegen voor zover relevant tevens meegenomen in het onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁵.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï niet zal worden overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het bouwplan opgelegd. De op grond van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie is in de voorliggende situatie gelijk aan de minimum eis van 20 dB.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

⁵ K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan Kerkse diessen 3 te Bakel* (211x09387), projectnummer M17 328.401, 21 september 2017

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Zoals hieronder te zien is, ligt de NIBM-grens voor woningbouwlocaties ligt bij 1.500 woningen. De voorgenomen realisatie van één woning ligt hiermee ruimschoots beneden deze grens en draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste woning. Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2016 18-20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} 10-12 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gega-randeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

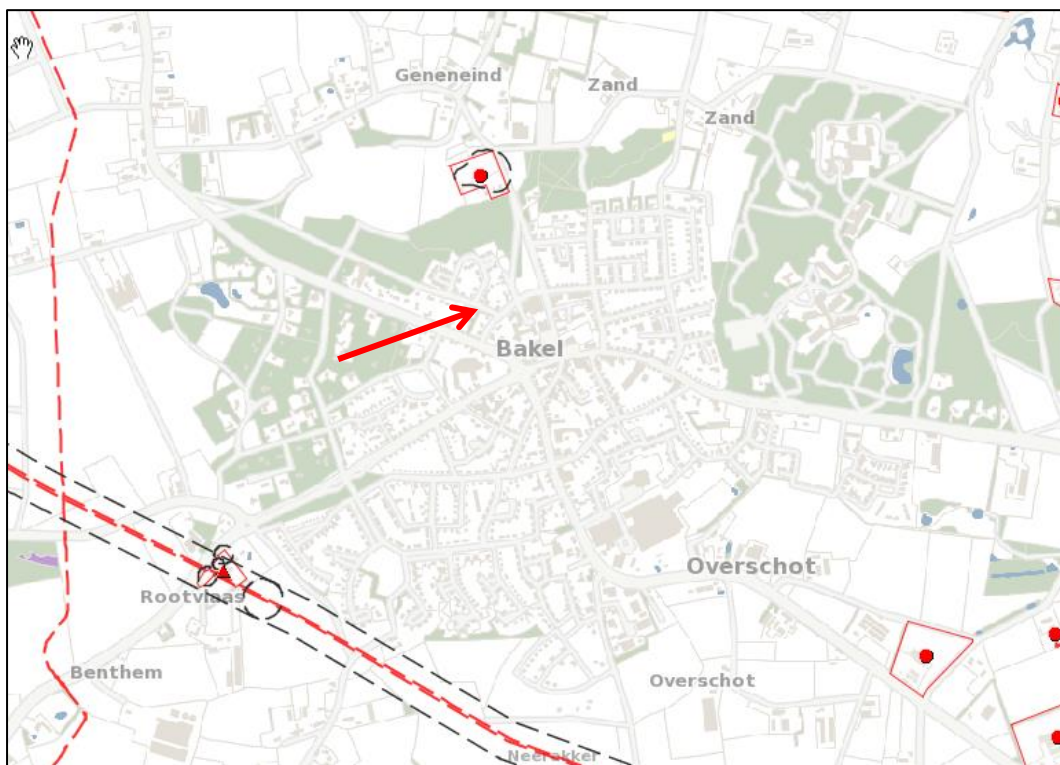
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien de voorgenomen woning een kwetsbaar object is, is een verdere toetsing aan de externe veiligheid vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting betreft een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, die op circa 340 meter ten noorden van het besluitgebied is gelegen. Op deze locatie zijn twee propaanreservoirs, een gasflessendepot en drie propaan- en butaanvulstations aanwezig. Gezien deze afstand ligt het besluitgebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en buiten het invloedsgebied.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied ter plaatse van rode pijl)

Risicovol transport over wegen, spoorwegen en water

Er vindt in de directe omgeving van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen of water, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over door buisleidingen

Op ruim 900 meter ten zuiden van het besluitgebied liggen twee ruwe olieleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze leidingen bedraagt 53 meter. Het besluitgebied ligt ruimschoots buiten deze contour en buiten het invloedsgebied van deze leidingen.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit plan is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Op circa 70 meter ten zuidoosten van het besluitgebied ligt een theater- en vergadercentrum. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Op circa 80 meter ten oosten van het besluitgebied ligt een verzorgings-tehuis. De richtafstand die voor deze functie wordt geadviseerd bedraagt 30 meter. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuiden van het besluitgebied ligt een aantal bedrijven. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan, en voor zover deze als zodanig zijn opgenomen in de lijst van bedrijven bij dit bestemmingsplan, zijn ook bedrijven van categorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Uitgaande van de worst-case zijn dus bedrijven van milieucategorie 3.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand wordt geadviseerd van 100 meter. Aangezien het besluitgebied op een afstand van circa 100 meter en opzichte van de bedrijfsbestemming ligt, wordt aan deze richtafstand voldaan.

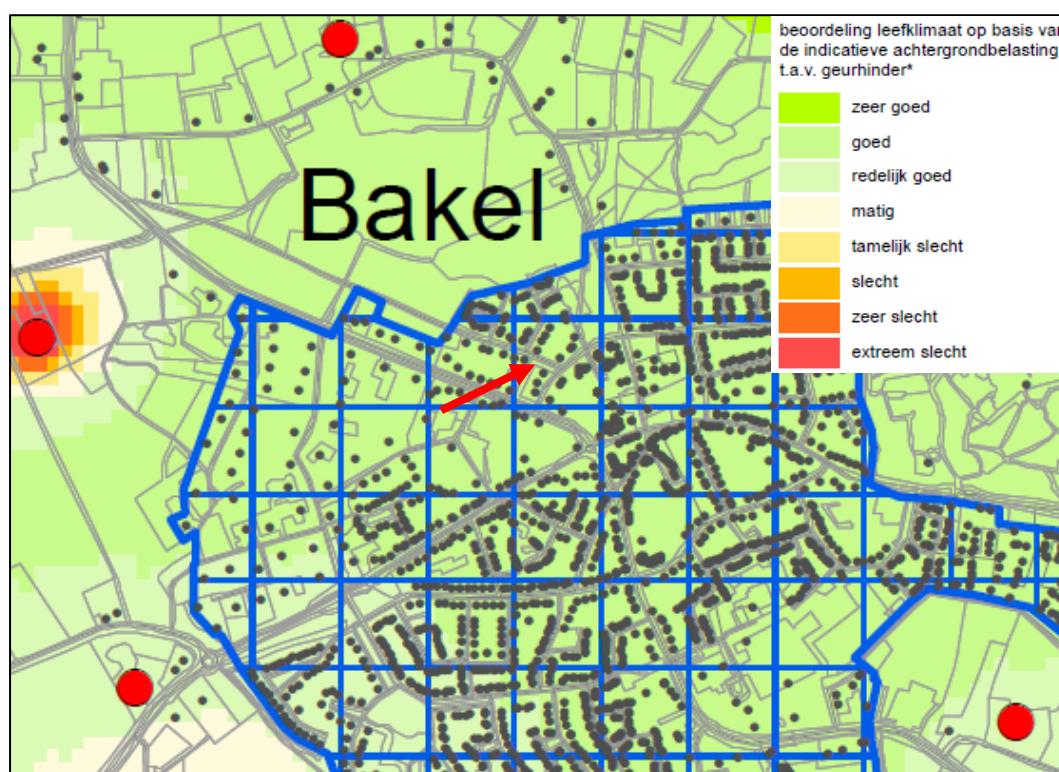
Conclusie

Gezien de afstanden ten opzichte van milieubelastende functies in de omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. Bovendien worden er geen bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning gefrustreerd in hun activiteiten.

4.1.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

De beoogde woning is een geurgevoelig object. In de omgeving van het besluitgebied zijn echter geen intensieve veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen ligt op circa 680 meter ten noordwesten. Gelet op de grote afstand van intensieve veehouderijen ten opzichte van het besluitgebied zal de geurbelasting geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit de navolgende afbeelding⁶ dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed leefklimaat.



Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder' met ligging besluitgebied (rode pijl)

⁶ Bron: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-ON01/b_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-ON01_tb38.pdf

Conclusie

Gezien het feit dat in het besluitgebied sprake is van een goed leefklimaat en er geen intensieve veehouderijen in de nabijheid zijn gelegen, vormt het aspect geur geen belemmering voor de realisatie van de woning.

4.1.7 Gezondheid

Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten tot een moratorium op de geitenhouderij. Het moratorium is een voorzorgmaatregel met het oog op de volksgezondheid en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het moratorium in de Verordening ruimte betekent voor geitenhouderijen een verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (staloppervlak). De verbodsbepalingen voor de geitenhouderij hebben geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Indirect wel, via de doorwerking van de milieuregelgeving in de ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking. Dit betekent dat moet worden afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot bouwen en oprichten van gevoelige bestemmingen binnen een afstand tot 2 kilometer rond geitenhouderijen.

Het besluitgebied ligt binnen 2 kilometer van één geitenhouderij. Dit betreft een geitenhouderij aan de Oldert 7 in Bakel, op circa 1,9 kilometer ten zuidoosten van het besluitgebied. Gezien deze afstand en het feit dat het slechts één geitenhouderij betreft en er dus geen sprake is van cumulatie, zullen de effecten van deze geitenhouderij op de gezondheid van de toekomstige bewoners minimaal zijn. Daarnaast geldt op basis van de Verordening ruimte een verbod op de vestiging, omschakeling of toename van de oppervlakte dierenverblijf voor geitenhouderijen. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat als gevolg van geitenhouderijen in de toekomst niet verder verslechteren. In het besluitgebied is verder geen sprake van de vestiging van gevoelige groepen, aangezien een reguliere woning wordt gerealiseerd. Tot slot is in de voorgaande paragrafen met betrekking tot luchtkwaliteit (4.1.3) en geur van veehouderijen (4.1.6) reeds aangetoond dat er in de nieuwe woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

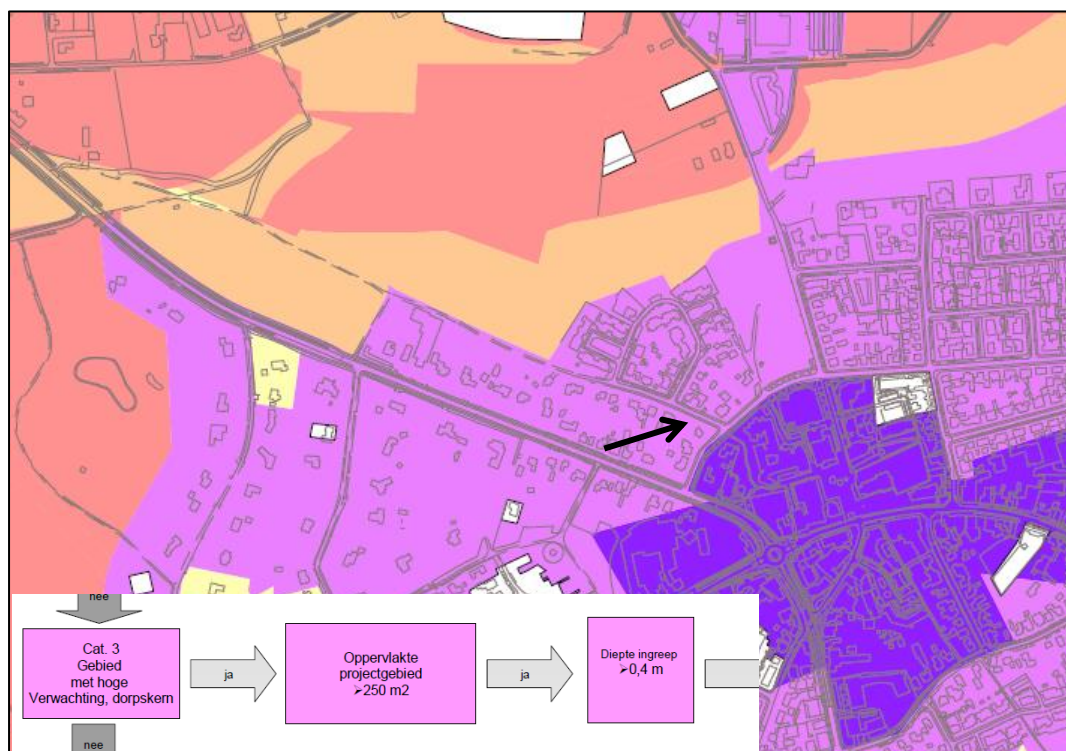
Conclusie

Het aspect gezondheid als gevolg van de ligging ten opzichte van een geitenhouderij vormt gezien het bovenstaande geen belemmering.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het besluitgebied in een gebied met archeologische waarde (categorie 3, gebied met hoge verwachting, dorpskern). In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.



Uitsnede archeologiebeleidskaart Gemert-Bakel (besluitgebied ter plaatse van zwart pijl)

Voor het besluitgebied is door Aeres Milieu een archeologisch verkennend bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁷.

Het besluitgebied ligt aan de Kerkседriessen, gelegen aan de rand van de laatmiddeleeuwse dorpskern van Bakel. De historische kaarten laten echter zien dat de locatie gelegen is een complex van naaldbossen aan de rand van de bouwgrond rondom de historische kern. De eerste bebouwing die waarneembaar is op het historische kaartmateriaal is rond 1963 wanneer de huidige bebouwing wordt gerealiseerd. Op basis hiervan geldt voor het besluitgebied een lage verwachting voor nederzettingen uit de nieuwe tijd.

⁷ Aeres Milieu B.V., *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen, Kerkседriessen 3 te Bakel*, projectnummer AM17252, 12 oktober 2017

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bovengrond ter plaatse geroerd is. Bovendien lijkt de hoge ligging van het besluitgebied zoals weergegeven op de geomorfologische kaart niet in overeenstemming met het AHN kaartbeeld en de boorstaten. Het besluitgebied lijkt juist eerder relatief laaggelegen. Tevens ontbreekt een gradiëntsituatie. De archeologische indicatoren zijn redelijk modern van aard (18e-19e eeuw) en wijzen derhalve niet op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit een periode ouder dan de nieuwe tijd.

De bodem zal naar verwachting geen archeologische resten herbergen waardoor het voorgenomen plan geen dreiging is voor het bodemarchief. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat enkele dieper reikende sporen (zoals putten en greppels) nog aanwezig kunnen zijn in de ondergrond, zullen deze sporen solitair van aard zijn, waardoor de informatie waarde zeer beperkt is.

Gezien bovenstaande gegevens wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit selectieadvies overgenomen en besloten om het besluitgebied vrij te geven. Het volledige selectiebesluit⁸ is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' komt voor het onderzoeksgebied te vervallen.

Mochten er echter tijdens de graafwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4 gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woning.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Het besluitgebied ligt binnen de molenbiotop van de Willibrordusmolen. In paragraaf 4.2.8 wordt hier nader op ingegaan.

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant maakt de weg Speelweide deel uit van een samenstel van holle wegen en zandpaden rond de

⁸ Gemeente Gemert-Bakel, *Selectiebesluit archeologisch onderzoek Kerkstedriessen 3 Bakel*, 29 november 2017

Gemertseweg. Het geheel dateert in eerste aanleg waarschijnlijk uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). De taluds van de holle wegen kennen (restanten van) een beplanting met hakhout. Ter hoogte van het besluitgebied is deze holle weg met hakhoutbeplanting niet meer aanwezig. Bovendien vinden als gevolg van de woningbouw geen aanpassingen plaats aan de weg.

Tot slot maakt het besluitgebied en zijn omgeving deel uit van de regio Peelrand. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De ontwikkeling van één woning in een woonwijk binnen de bestaande dorpskern heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de regio Peelrand.

In het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen monumenten of beeldbepalende gebouwen gelegen waarop middels de woningbouw invloed wordt uitgeoefend. De woning aan de Kerkседriessen 9, op circa 60 meter ten noordoosten van het besluitgebied, is aangewezen als 'beeldbepalend pand'. Het theater- en vergadercentrum aan de Gemertseweg 2, op circa 70 meter ten zuidoosten van het besluitgebied, is een rijksmonument. De realisatie van de woning heeft geen invloed op deze beeldbepalende en monumentale gebouwen.

Conclusie

De bouw van één woning oefent geen invloed uit op in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor deze voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Flora & Fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gezien het huidige gebruik van het besluitgebied als bijgehouden tuin zonder bebouwing zijn er geen beschermde soorten te verwachten in het besluitgebied. Wel is bij de werkzaamheden noodzakelijk om in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te dragen voor eventueel aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Daarnaast bevindt zich een haag tussen het besluitgebied en de openbare ruimte en bevindt zich opgaande houtachtige begroeiing aan de randen van het perceel. Het is mogelijk dat hier algemeen voorkomende vogels nestelen. Indien dit groen gerooid dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden, om verstoring van vogels te voorkomen. Voor het broedseizoen kan globaal de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legfels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

4.2.4 Natuur

Het besluitgebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel ligt op ruim 11 kilometer ten zuidoosten van het besluitgebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming.

Het besluitgebied ligt geheel buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB), de Groenblauwe Mantel of het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van het NNB ligt op circa 150 meter ten noorden van het besluitgebied. De bouw van één woning oefent geen invloed uit op dit gebied. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (het Natuur Netwerk Brabant, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied) worden dan ook uitgesloten. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologisch beschermde gebieden.

Voor wat betreft de groene invulling op en rond het woonperceel, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

4.2.5 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient 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 (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de ‘Beleidsbrief regenwater en riolering’ nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het besluitgebied.
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraaden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: ‘wateroverlastvrij bestemmen’. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties

(NBW-norm)⁹. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Grondwater

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het besluitgebied liggen echter geen van dergelijke gebieden. De grondwaterstand in het besluitgebied ligt op basis van grondwatermonitoringsgegevens van het Dinoloket (<https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>) op 4 à 5 meter beneden maaiveld.

Ecosystemen

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het besluitgebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42,9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenvuldigen met 0,0429 m. Gezien de diepte van het grondwater op circa 4 tot 5 meter beneden maaiveld, is hemelwaterinfiltratie in het besluitgebied mogelijk.

Met de voorgenomen woningbouw wordt circa 170 m^2 nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Van deze oppervlakte bestaat circa 100 m^2 uit de footprint van de woning en circa 70 m^2 uit overige verhardingen (oprit, terras). In de huidige situatie is het besluitgebied onbebouwd. De toename van het verhard oppervlak bedraagt dus 170 m^2 . Dit betekent

⁹ In het [Nationaal Bestuursakkoord Water](#) (NBW) en het [NBW Actueel](#) is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

dat een infiltratie- of bergingsvoorziening met een capaciteit van $(170 * 0,0429 =) 7,29 \text{ m}^3$ nodig is. In het besluitgebied is voldoende ruimte om een dergelijke voorziening te kunnen realiseren. Het hemelwater zal middels infiltratiekratten worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.2.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 juni 2017 de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel vastgesteld, waarin het voor onder andere woningen eigen parkeernormen hanteert. Voor het besluitgebied gelden de parkeernormen voor de rest van de bebouwde kom van Bakel en Gemert. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning is 2,3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten op de weg Speelweide. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de beperkte extra verkeersgeneratie van de toekomstige woning.

4.2.7 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.2.8 Molenbiotoop

Het besluitgebied ligt binnen de molenbiotoop van de St. Willibrordusmolen. Deze molen ligt ten zuidwesten van het besluitgebied. Ter bescherming van de functionaliteit van de molen gelet op de windvang en de bescherming van de molen als landschapsbepalend element is in het vigerend bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2' opgenomen voor het besluitgebied en omgeving.

Vanwege de ligging binnen de molenbiotoop is de maximale toegestane bouwhoogte beperkt. De maximaal toegestane bouwhoogte dient volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan te worden bepaald aan de hand van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 2,66$. De afstand van het besluitgebied tot de molen bedraagt circa 225

meter. De maximale bouwhoogte is hiermee ($225 / 50 + 2,66 =$) 7,16 meter. In deze formule is echter geen rekening gehouden met de hoogte van het besluitgebied en de molen ten opzichte van NAP. De hoogte van de molen bedraagt circa 24,6 meter +NAP. De voorgenomen woning ligt beduidend lager, op een hoogte van circa 21,1 meter +NAP. Het hoogteverschil tussen de molen en de woning bedraagt hiermee circa 3,5 meter. Wanneer rekening wordt gehouden met de hoogteligging ten opzichte van NAP, kan de bouwhoogte van de woning circa 3,5 meter hoger worden dan op basis van de formule is toegestaan en is een bouwhoogte van circa 10,7 meter denkbaar.

Bovendien liggen er reeds bestaande woningen dicht bij de molen die een gelijke of hogere bouwhoogte hebben dan de beoogde woning. Ook staat er reeds een groot aantal bomen tussen de molen en de beoogde woning, die hoger zijn dan de bouwhoogte van de woning. De windvang van de molen wordt dus al belemmerd door bestaande bomen en bebouwing. Bovendien wordt de nieuwe woning afgedekt met een schuine kap. Dit betekent dat uitsluitend de nok van de woning de maximale hoogte van 11 meter heeft en het dak vervolgens schuin afloopt naar de goot, die een hoogte van maximaal 6 meter heeft. Het toevoegen van de nieuwe woning zal hierdoor niet leiden tot een afname van de windvang voor de molen.

Gezien het bovenstaande, zal de maximale bouwhoogte van de beoogde woning, zijnde 11 meter, geen belemmering vormen voor het functioneren van de St. Willibrordusmolen.

Conclusie

De ligging binnen de molenbiotoop van de St. Willibrordusmolen vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.3 Uitvoerbaarheid

4.3.1 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

De voorgenomen bouw van één woning betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Omdat de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van de woning op de openbare weg en de reeds bestaande nutsvoorzieningen betreffen, geldt echter geen verplichting tot kostenverhaal. Wel sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst af. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Burgemeester en wethouders moeten daarom, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, overleg plegen met de overheidsinstanties wiens belangen bij het plan betrokken zijn. Voor de voorliggende procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van het voorliggende initiatief heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen nadere opmerkingen gemaakt ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling. Aangezien er geen Rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Het besluitgebied heeft weliswaar de bestemming 'Wonen', maar er is geen bouwtitel aanwezig, waardoor hier niet rechtstreeks een woning gebouwd mag worden. In het geldende bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het initiatief op te nemen in de in voorbereiding zijnde partiële herziening van het bestemmingplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De nieuw te bouwen woning sluit stedenbouwkundig aan op de bestaande woningen in de omgeving en volgt de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing aan de Speelweide. Ook het formaat van het woningbouwperceel komt overeen met de kaveloppervlakten van de omliggende woningen. De omliggende woningen hebben een statig karakter met een ruime voortuin. De nieuwbouwwoning sluit hierbij aan en past daardoor goed in het straatbeeld.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in de directe nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van de gemeentelijke 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' dienen de eigenaren van de aangrenzende percelen te worden aangeschreven met het verzoek om het dialoogformulier in bijlage 1 bij deze spelregels ingevuld te retourneren. De eigenaren van de aangrenzende percelen zijn benaderd, de ingevulde en ondertekende formulieren zullen bij deze ruimtelijke onderbouwing worden bijgevoegd.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

