

# **Ruimtelijke onderbouwing toevoeging bouwkaavel Overschot 7 Bakel**

## **Bijlagen:**

- 1. Bodemonderzoek**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 3. Quick-scan Flora en fauna**
- 4. Beeldkwaliteitplan**
- 5. Formulieren dialoog**

# 1 Inleiding

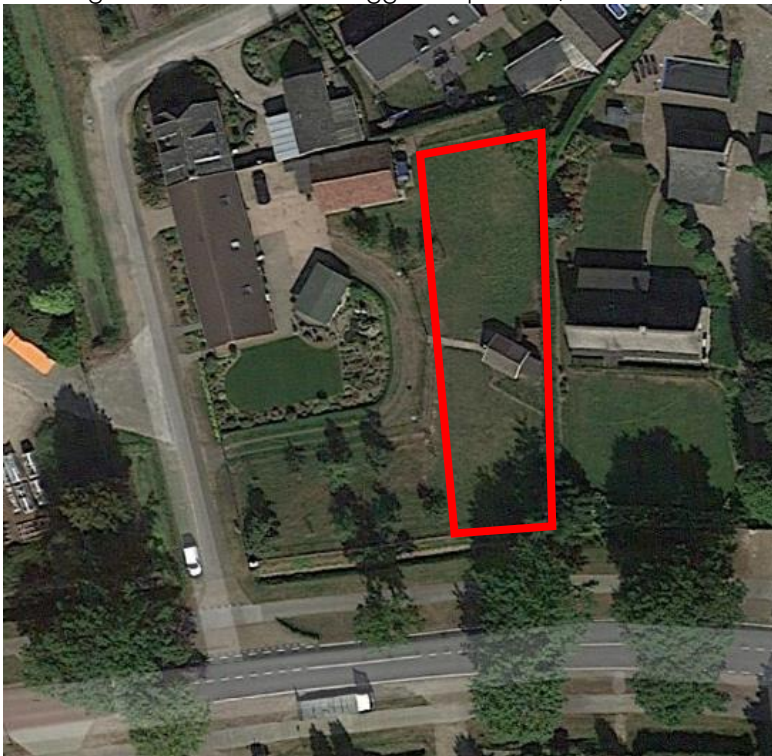
## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Overschot 7 te Bakel is voornemens om een deel van het achterliggende perceel af te splitsen en hier een nieuwe bouwka­vel te creëren. Het vigerende bestemmingsplan laat het planvoornemen niet rechtstreeks toe. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling, mits daarbij de nodige voorwaarden in acht genomen worden.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de beargumentering ten aanzien van deze randvoorwaarden.

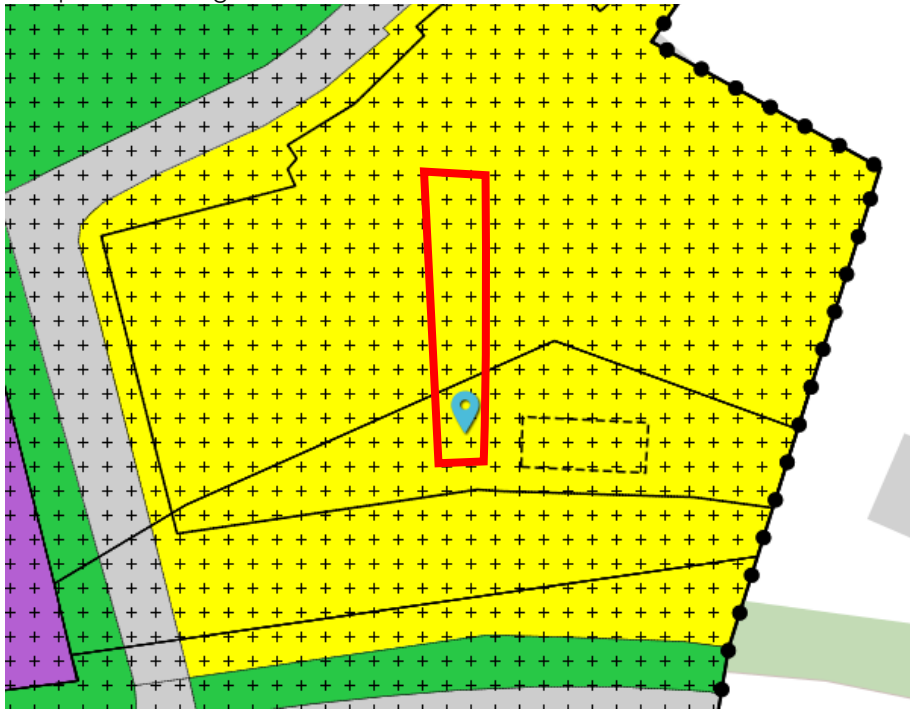
## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan het Overschot in Bakel, de verbinding­sweg Bakel – Deurne. Op het perceel Overschot 7 staat een voormalige boerderij. Bij het gedeelte van de aanvrager behoort het achterliggende perceel, waar de nieuwe bouwka­vel is gepland.



Globale begrenzing nieuwe bouwka­vel (bron: cyclomedia)

In het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheezede Rips is het gehele perceel bestemd tot Wonen en is het gehele perceel voorzien van de aanduiding bouwvlak. In de regels is echter bepaald, dat nieuwe woningen niet rechtstreeks zijn toegestaan. Om deze reden is een planherziening vereist.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan( bron [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) met in rood aangegeven de globale contour van het nieuwe bouwkvael*

### 1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding vindt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante beleid plaats. Het gaat om het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt het plan vervolgens nader toegelicht en in hoofdstuk 4 vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 zijn de procedurele aspecten beschreven.

## 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevant beleid en in hoeverre deze haar doorwerking heeft op de herbestemming van het plangebied.

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar & veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Het treffen van aanvullende maatregelen is niet nodig.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Bakel valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

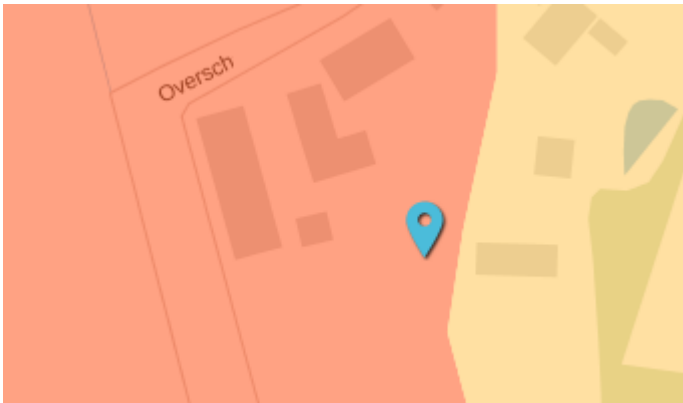
Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de doorvertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, in relatie tot het planvoornemen.

### 2.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

In de Verordening Ruimte is een kaart opgenomen met de mogelijkheden voor verstedelijking. De planlocatie ligt hierin binnen 'bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied)', wat inhoudt dat een nieuwe woning passend is binnen de bestaande stedelijke structuur.



*Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling, de planlocatie ligt binnen de structuur, stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied.*

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is een richtinggevende beleidsvisie op gemeentelijk niveau. Vanuit praktisch oogpunt biedt de visie een afwegingskader om nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op hoofdlijnen te toetsen.

De gemeente Gemert-Bakel wil de dorpsranden blijven versterken met een eigentijdse, maar dorpse uitstraling en ziet een taak weggelegd om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Hiertoe wil de gemeente zich verder profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de brainportregio. De woonkernen Gemert en Bakel worden als hardste groeiers aangemerkt. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden de natuurwaarden rondom de dorpen zo veel mogelijk ontzien en er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Tevens wordt ingezet op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod.

Binnen de structuurvisie is de locatie van de voorziene woning binnen 'stedelijk gebied' gelegen.

### 2.3.2 Woonvisie 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken.

De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt.

Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel.

Toevoeging van een vrijstaande woning in de koopsector wordt geacht te passen binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2020.

### 3 Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens om een deel van zijn perceel langs het Overschot te ontwikkelen tot woningbouwkavel. De gemeente Gemert-Bakel heeft middels een collegebesluit (d.d. 6 maart 2018) besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwbouwwoning en stelt daarbij de navolgende voorwaarden:

1. Af te wijken van de groennorm van 75 m<sup>2</sup> openbaar groen per te realiseren wooneenheid;
2. de bestemmingsplanwijziging wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Gemert-Bakel stedelijke gebieden;
3. met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst gesloten;
4. het principebesluit is maximaal één jaar van toepassing.

Daarnaast zijn een aantal inhoudelijke randvoorwaarden opgenomen, te weten:

- De woning wordt terug liggend geplaatst (verwijzend naar de historische route van de weg Bakel – Deurne).
- Afhankelijk van de toekomstige kavelvorm wordt voor de ruimte tussen de woning en de hoofdweg een landschappelijke inrichting gevraagd.
- De woning wordt haaks op de weg geplaatst.
- De woning is in architectonische zin afgeleid van de omliggende boerderijen. Dit geldt in het bijzonder voor de vanaf de straat zichtbare gevels. Vrij vertaald wordt hierbij verwezen naar een 'schuur- of erf woning'.



### 3.1 Bestaande situatie

Het perceelsgedeelte dat is beoogd af te splitsen als extra bouwka­vel, maakt nu deel uit van het gehele erf behorende bij Overschot 7 Bakel. Het is nu in gebruik als tuin, dierenverblijf.



Huidige situatie perceel Overschot 7 Bakel, bron: Cyclomedia

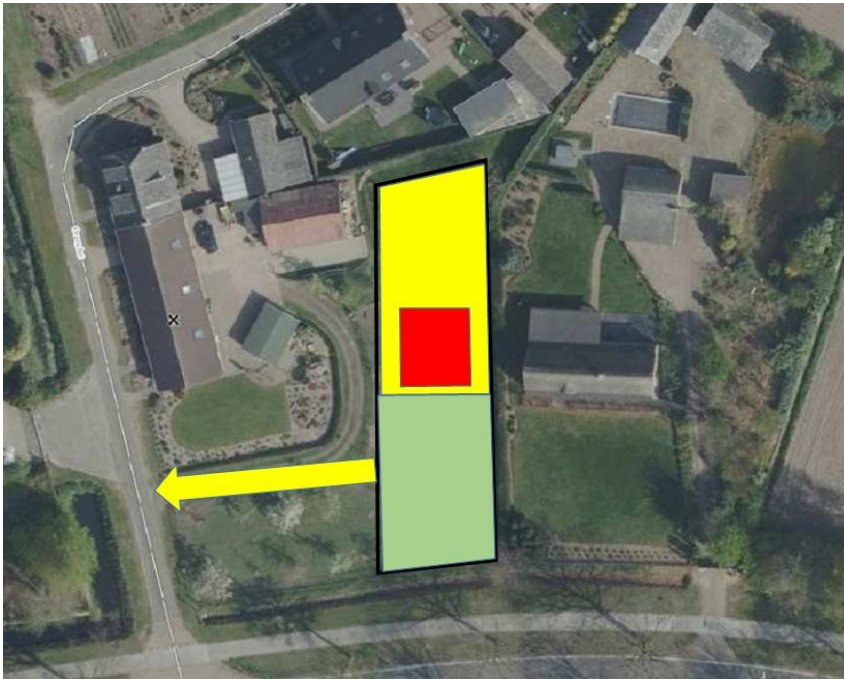
Zoals in paragraaf 2.2.2. aangegeven is de locatie onderdeel van het stedelijk gebied volgens de Verordening ruimte. De woning zal globaal in dezelfde rooilijn geplaatst moeten worden als het aangrenzende pand nummer 13. Daarmee wordt de historische bocht in de weg Overschot benadrukt. Een naar voren geschoven positie is op basis van cultuurhistorie, landschap en milieu niet gewenst.



Historisch kaartmateriaal die de geschiedenis van Overschot duiden

Het landschap wordt bepaald door de sfeer die uitgedrukt wordt in de erfafscheidingen en beplanting. Formele afscheidingen zoals hekken en schuttingen zijn voor de nieuwe situatie niet bespreekbaar.

### 3.2 Toekomstige situatie



Voorlopige opzet nieuw bouwperceel bij Overschot 7 Bakel

In bovenstaande afbeelding is een eerste opzet voor de nieuwe bouwkevel weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de door de gemeente aangegeven randvoorwaarden.

- Globale begrenzing bouwvlak nieuw te bouwen woning
- Woning wordt haaks op de weg Overschot gesitueerd
- Woning wordt met voorgevel in de zelfde lijn geplaatst aan de woning op het aangrenzende perceel Overschot 13
- Hiermee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke loop van de weg Overschot
- De woning wordt in architectonische zin afgeleid van de omliggende boerderijen. Dit geldt in het bijzonder voor de vanaf de straat zichtbare gevels. Vrij vertaald wordt hierbij verwezen naar een 'schuur- of erfwoning' (zie bijlage 4)
- Het voorterrein wordt aangeplant met inheemse loofbomen, en het perceel wordt aan de wegzijde begrenst met een haagbeuk
- Het perceel wordt vanaf de linkerzijde ontsloten.

Er is nog geen concreet ontwerp voor de nieuwe woning. Bovenstaande ontwerpuitgangspunten zijn leidend voor het ontwerp van de nieuwe woning. Ten aanzien van de vormgeving en beeldkwaliteit dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de referentiebeelden van de zogenaamde erf- en schuurwoningen, zoals hieronder verkleind opgenomen. Zie bijlage 4 bij deze toelichting voor een grotere versie van deze referentiebeelden.



## 4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening, is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Ten aanzien van de locatie Overschot 7 te Bakel zijn de navolgende omgevingsaspecten nader beschreven c.q. onderzocht.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Middels het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) is nagegaan of er grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is binnen het plangebied. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Er is geen aanleiding om op de locatie verontreinigingen te verwachten anders dan de verhoogde achtergrondwaarden. De bodemkwaliteitskaart kan worden gehanteerd als indicatie van de bodemkwaliteit. Er wordt verwacht dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie. In het grondwater worden eveneens verhoogde concentraties aan zware metalen verwacht. Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede de verkoop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

#### **Conclusie**

De conclusie van het bodemonderzoek is dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de grond.

## 4.2 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie bijlage 2) is de geluidbelasting op de gevels van de voorziene woning als gevolg van wegverkeer vastgesteld. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de N604, Overschot (2 aansluitende wegen op de N604) en Hollevoort. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen 30 km/uur weg Papenrijt in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is nog geen bouwvlak voor de woning vastgesteld, voor het akoestisch onderzoek is de rooilijn van de naastgelegen woning (Overschot 13) gehanteerd. Voor elke zijde van de te realiseren woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Alleen ten gevolge van de N604 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt met maximaal 4 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de N604 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor de nieuwe woning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de N604 een hogere waarde bij het college te worden aangevraagd.

De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB ten gevolge van de N604;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- de woning beschikt over een geluidsluwe zij-/achtergevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;

- ten gevolge van de overige wegen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting plaats.

### **Conclusie**

Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar de maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. Door het toekennen van een hogere waarde zal sprake zijn van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft echter niet te worden getoetst. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Dit plan biedt de mogelijkheid om 1 extra woning te realiseren.

In een bestemmingsplan dient, ook als een project bijvoorbeeld niet in betekende mate bijdraagt, aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Via deze kaarten is de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande als toekomstige situatie inzichtelijk. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van metingen en modelberekeningen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland en worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

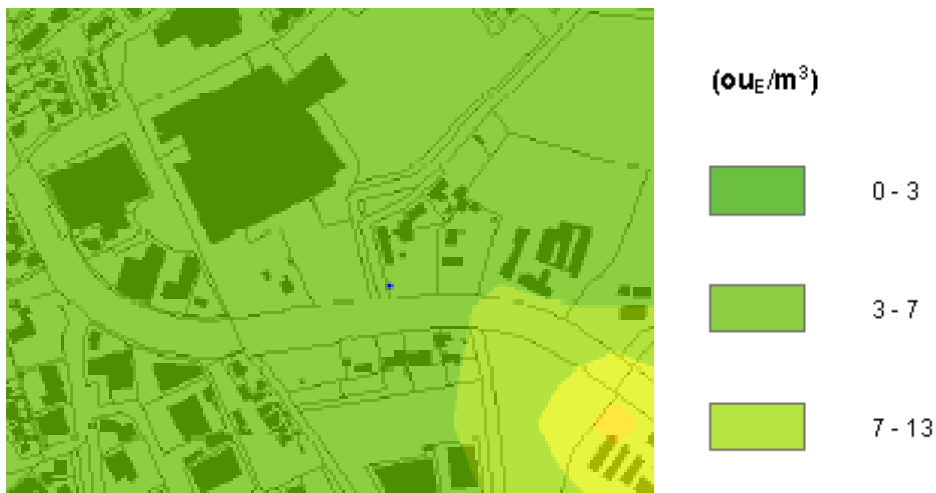
Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{2,5}$  of  $\text{PM}_{10}$ ) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

### Conclusie

Gelet op de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf is aan te merken als 'niet in betekende mate' ten aanzien van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn vanuit luchtkwaliteit.

## 4.4 Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen of andere bedrijven die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken. Voor de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat is de achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze is ter plaatse van de voorgenomen woning aan te merken als tussen de 3 en 7 odeurunits per  $\text{m}^3$  ( $\text{oue}/\text{m}^3$ ) of te wel als 'goed'.



Bron: kaart achtergrondbelasting Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 12-6-2014

**Conclusie**

Het woon- en verblijfsklimaat kan derhalve acceptabel geacht worden op grond van de Wgv en vormt geen knelpunt voor de toe te voegen woning. Geurhinder vormt voor dit initiatief geen belemmering.

**4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

**Externe veiligheidsbronnen**

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd op externe veiligheidsbronnen. In onderstaande tabel zijn de bevindingen van die raadpleging weergegeven.

<b>Risicobron</b>	<b>Locatie Overschot 7</b>
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	Niet van toepassing (geen invloedgebied over het plangebied)
Inrichtingen (Bevi)	Niet van toepassing (geen invloedgebied over het plangebied)
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Niet van toepassing (geen invloedgebied over het plangebied)
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Niet van toepassing (geen invloedgebied over het plangebied)
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Niet van toepassing (geen invloedgebied over het plangebied)

**Conclusie**

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.



## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van (gemiddelde) typen bedrijven.

De planlocatie ligt in de nabijheid van machinefabriek GEA, Beekakker 11 te Bakel. Dit is een machinefabriek waar machines worden vervaardigd voor de voedingsindustrie. Conform bijlage 1b bij de regels van het geldende bestemmingplan Bakel, Milheeze de Rips, is dit bedrijf benoemd als:

Beekakker 11 | CFS Bakel B.V. | MACHINE-INDUSTRIE: P.O. < 2.000 M2

Conform de staat van bedrijfsactiviteiten impliceert dit, dat het een bedrijf is met de sbi-code 2008-27,28,33. Dat impliceert een bedrijf in milieucategorie 3.2, en dat de grootste richtafstand 100 meter zou zijn op basis van het aspect geluid.

Zoals gezegd zijn de afstanden uit Bedrijven en milieuzonering en de Staat van bedrijfsactiviteiten richtafstanden en zijn de bedrijven in de Staat van bedrijfsactiviteiten gemiddelde bedrijven. Gemotiveerd kan worden afgeweken van de genoemde richtafstanden.

Het bedrijf GEA en diens rechtsvoorgangers hebben zich altijd bediend van de Best Beschikbare Technieken, waardoor het bedrijf zich in feite niet gedraagt als een categorie 3.2 bedrijf met een richtafstand van 100 m, maar als een bedrijf in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Dat is ook gebleken bij de bouw van de woningen in het plan Molenakkers aan de noordzijde van het bedrijf GEA, aangezien aan die noordzijde woningen zijn gebouwd op een afstand van net iets meer dan 30 meter van de bedrijvenbestemming van het bedrijf GEA.

Om die reden en om de reden dat de afstand van de nieuwe woning tot het bestemmingsvlak van GEA ruim 60 meter bedraagt, kan er dan ook geen sprake zijn van ontoelaatbare hinder over en weer. Niet van de woning door GEA, of omgekeerd voor GEA door de toevoeging van deze woning.

Aan de overzijde van de weg Overschot is aan het adres Overschot 6b een bedrijvenbestemming opgenomen. De afstand van de nieuwe woning tot dit bestemmingsvlak is ruim 50 meter. Binnen deze bedrijvenbestemming is maximaal categorie 3.1 bedrijvigheid toegestaan met een richtafstand van 50 meter, zodat ook de afstand tot aan die bedrijvenbestemming voldoende is.

### **Conclusie**

Gelet hierop is er vanuit een oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de toevoeging van de geplande woning.

## **4.7 Kabels en leidingen**

Vanwege de veiligheid, de betrouwbaarheid en de grote transportcapaciteit, spelen in Nederland buisleidingen en kabels een belangrijke rol bij het transport van brandstoffen, dataverkeer, elektriciteit ed. Buisleidingen en kabels vormen een 'vitale infrastructuur' die een goede regeling en een gepaste bescherming behoeft. Een vorm daarvan is het planologisch beschermen van buisleidingen en kabels door het vastleggen van de locatie van de leidingen en kabels inclusief de bijbehorende belemmeringszones in bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarbij gekeken worden of er in het plangebied planologisch relevante leidingen zijn gelegen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

### **Conclusie**

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

## **4.8 Verkeer en parkeren**

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. Uitgangspunt is dat parkeren in principe op eigen terrein dient te worden opgelost. Het grondgebied is voor het parkeerbeleid opgedeeld in deelgebieden, voor elk deelgebied is een parkeernorm vastgesteld. Die parkeernorm is weer te differentiëren naar het type woning die gerealiseerd wordt.

De locatie Overschot 7 is gelegen in het deelgebied Rest bebouwde kom Bakel en Gemert. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

### **Conclusie**

Ten aanzien van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

## 4.9 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan, waarbij een indeling is gemaakt in de programma's 'veilig en bewoonbaar beheergebied', 'voldoende water en robuust watersysteem', 'gezond en natuurlijk water' en 'schoon water'. Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Watertakenplan 2013-2016 en vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel in het gemeentelijk beleid dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt + 10% (52 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 52 mm.

Het toekomstige perceel zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak. Zonder een concreet bouwplan kan worden gesteld dat het perceel ongeveer 800 m<sup>2</sup> groot zal worden. Hierop zal een woning worden gerealiseerd van ongeveer 100 m<sup>2</sup> grondoppervlak en ongeveer 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Qua paden en wegen zal ongeveer 250 m<sup>2</sup> verharding worden toegevoegd. In totaal betekent dit een toename van 410 tot 450 m<sup>2</sup>. Vermenigvuldigd met de norm van 52 mm betekent dit een waterbergingsopgave van ongeveer 23 m<sup>3</sup>. Op een perceel van 800 m<sup>2</sup> oppervlak zal deze waterbergingsopgave ruimschoots kunnen worden gerealiseerd. Het bestaande perceel Overschot 7 Bakel is aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Dit wordt tevens de situatie voor het toe te voegen bouwperceel Overschot 7.

### Conclusie

Ten aanzien van de watertoets zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

## 4.10 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming (Wn) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Middels een quickscan flora en fauna (zie bijlage 3) is een inschatting gemaakt of er binnen het plangebied (en de nabije omgeving) plant- en diersoorten, gebieden en/of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door het planvoornemen.

Rekening dient te worden gehouden met nesten van algemene broedvogels. Daarom wordt geadviseerd eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en het snoeiafval direct te verwijderen. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Ten aanzien van de steenuil geldt dat de onderzoekslocatie (deels) gebruikt kan worden als foerageergebied. Geadviseerd wordt om bij de voorgenomen plannen rekening te houden met de steenuil en de nieuwe situatie steenuilvriendelijk in te richten in de vorm van bijvoorbeeld het plaatsen van een nestkast en/of het realiseren van rust- en schuilgelegenheid.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Met betrekking tot gebiedsbescherming en houtopstanden zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten.

### **Conclusie**

De herziening van het bestemmingsplan zijn naar verwachting uitvoerbaar en er is geen nader onderzoek benodigd ten aanzien van flora en fauna.

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.11.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in zeven categorieën waarbij voor iedere categorie een afzonderlijk beleidsadvies geldt. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie waar de nieuwe bouwkaavel is geprojecteerd is hierbij deels aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting, en deels met een middelhoge verwachting. Bij een hoge verwachtingswaarde dient nader onderzoek te worden uitgevoerd indien de verstoring betrekking heeft op een perceel met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 cm.

Het gedeelte waar de bouwkaavel is geprojecteerd is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, zodat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Ook behoeft dit deel geen nadere dubbelbestemming. Aan de wegzijde en op het achterste deel van het perceel dienen de geldende archeologische dubbelbestemmingen te worden overgenomen. Op die manier wordt verstoring van mogelijke archeologische resten voorkomen.



*Uitsnede uit kaartbijlage 7 Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel*

### Conclusie

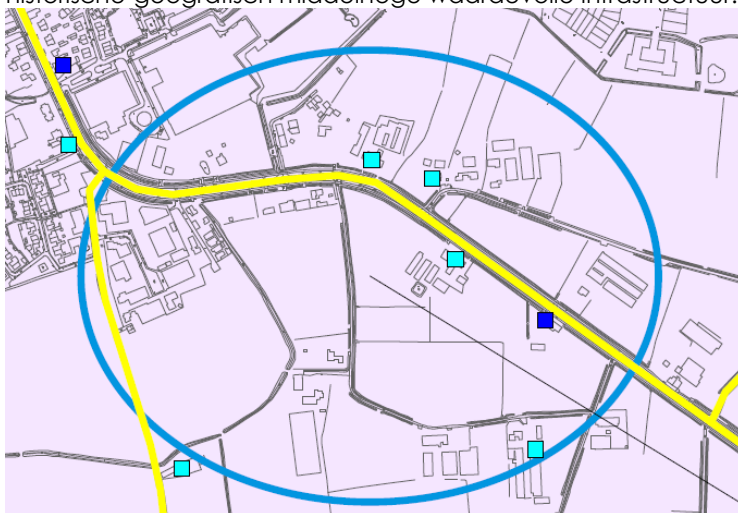
Er is geen nader archeologisch onderzoek vereist.

#### 4.11.2 Cultuurhistorie


Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.


De gemeente Gemert-Bakel beschouwt cultuurhistorie als unique selling point en heeft zichzelf als doel gesteld om de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. Hiertoe zijn onder meer de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld en zijn in de gemeentelijke monumentenlijst de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aangewezen met als doel de instandhouding, het herstel en gebruik te waarborgen.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. Daaruit blijkt dat de planlocatie ligt in een gebied dat daarbij is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gehucht, waarbij de doorgaande weg Overschot is getypeerd als een historische-geografisch middelhoge waardevolle infrastructuur.





*Aanvulling - nog niet gewaardeerde oude gehuchten:*


 Cultuurhistorisch waardevol gehucht

 Karakteristiek gehucht

*Historisch-geografisch waardevolle infrastructuur*

 Zeer hoog

 Hoog

 Middelhoog

*Uitsnede uit Kaart 2 van de Erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel*

### **Conclusie**

Op basis van deze typering is geen nader cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk. Wel is het zaak dat bij het ontwerp en situering van de woning rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie.

## **4.12 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor elke ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaal toe te passen door middel van een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Anderszins verzekerd kan door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Bij deze ontwikkeling wordt een dergelijke overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd en daarmee het plan economisch uitvoerbaar is.

## 5 Procedure

De ontwikkeling van een deel van het perceel Overschot 7 te Bakel tot bouwka­vel voor een woning is onderdeel van de partiële herziening op het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft beleid geformuleerd ten aanzien van het voeren van een zorgvuldige dialoog, voorafgaand aan de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is door de aanvrager het gemeentelijke formulier voor deze procedure uitgereikt aan de direct aangrenzende eigenaren en belanghebbenden. De ingevulde dialoogformulieren zijn aan de gemeente overhandigd. Uit deze dialoog is gebleken dat op een eigenaar na, alle aangrenzende eigenaren en belanghebbenden aan wie het formulier is uitgereikt hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het planvoornemen.

De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage komen te liggen. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Wanneer de stukken ter inzage komen te liggen, wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.