

Toelichting

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening Zandstraat 2020”



Ontwerp – januari 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 <i>Aanleiding</i>	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 <i>Locatie.....</i>	3
2.2 <i>Gebiedsbeschrijving</i>	5
2.3 <i>Planbeschrijving.....</i>	6
2.4 <i>Geldend bestemmingsplan</i>	8
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	10
3.2 <i>Provinciaal beleid.....</i>	11
3.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	20
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling</i>	20
4.2 <i>Bodem en Grondwater.....</i>	21
4.3 <i>Geluid.....</i>	21
4.4 <i>Luchtkwaliteit</i>	24
4.5 <i>Cultuurhistorie en Archeologie.....</i>	26
4.6 <i>Water.....</i>	29
4.7 <i>Natuurwaarden</i>	31
4.8 <i>Verkeer en Parkeren</i>	33
4.9 <i>Geur</i>	34
4.10 <i>Externe Veiligheid</i>	35
4.12 <i>Bedrijven en Milieuzonering</i>	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	39
6. UITVOERBAARHEID	39
7. CONCLUSIE	41
<i>Bijlagen</i>	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bouw van één nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning. Initiatiefnemer heeft een voorlopige koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van een perceel, gelegen aan de Zandstraat 14 in Bakel, tussen Gemert en De Mortel, over de aankoop van een deel van het perceel. Dat gedeelte is nu in gebruik als tuin/paardenwei. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een woning op deze locatie, met gebruikmaking van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte, waaraan de gemeente in principe haar medewerking heeft verbonden door een positief besluit op het principeverzoek. Onderhavige notitie dient ter onderbouwing van de herziening van het bestemmingsplan.

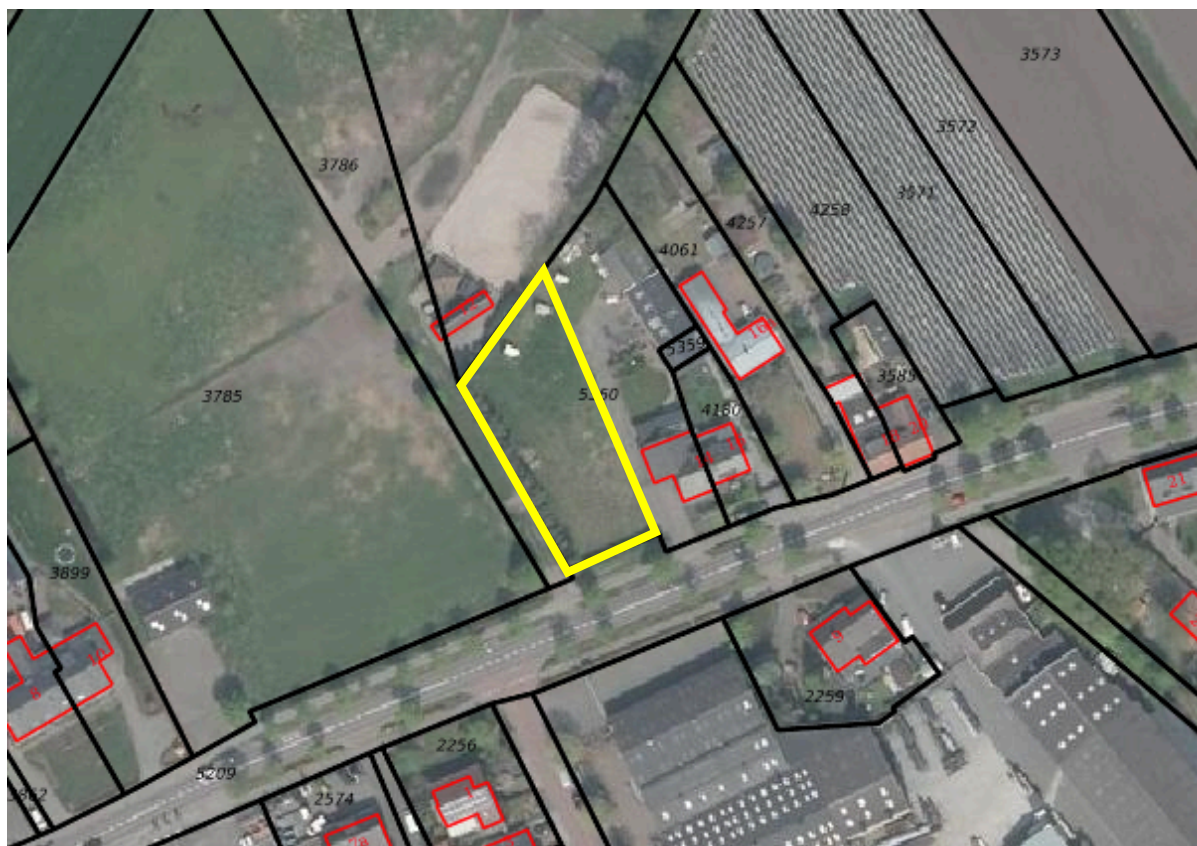
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Zandstraat, westelijk naast nummer 14. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 5360. Het beoogd bouwperceel is gelegen achter een hoge ligusterhaag. Het beoogd bouwperceel is ca. 1.200 m² groot.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)



Afbeelding 2. Luchtfoto planlocatie, met kadastrale ondergrond. In geel de locatie van de woning



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De planlocatie is gelegen aan het historisch lint dat Bakel met Gemert verbindt, van oudsher via de gehuchten Boekend, Stap en De Mortel. Ten noorden en ten zuiden van de Zandstraat zijn oude akkercomplexen gelegen. Aan de Zandstraat zelf is in de loop der tijden veel bebouwing toegevoegd, onder meer door aanleg van het bedrijventerrein Zandstraat, gelegen tegenover de planlocatie.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige structuur

Omdat de bebouwing aan de Zandstraat via geleidelijke weg tot stand is gekomen is er geen planmatige stedenbouwkundige structuur. Het betreft een typisch Brabants lint tussen twee dorpen/gehuchten, waar een diversiteit aan boerderijen, woningen en bedrijven is neergestreken. Ook de voorgevelrooilijn van de bebouwing verloopt grillig, bepaald door de fysieke mogelijkheden en de bestaande perceelsgrenzen.

2.3 Planbeschrijving

Uitgangspunten

Het is de intentie van initiatiefnemer om de woning niet haaks op de weg te positioneren. Op die manier zijn zowel de woonfuncties binnen als het terras meer gericht op het open landschap en kan optimaal gebruik gemaakt worden van het zicht aan de westzijde. Het geleidt meteen ook een verbeterde zichtrelatie met het landschap vanaf de Zandstraat.

De gemeente heeft aan het positief besluit op het principeverzoek de voorwaarde verbonden dat de bebouwing de karakteristieke eigenschappen van het gehucht niet mag aantasten. Dit kan onder andere bereikt worden door:

- Samenhang van de bebouwing en groepering aan bestaande landschapslijnen. Situering en oriëntatie van de bebouwing moeten de zichtlijnen en het karakter van ‘landelijk’ lint in stand laten.
- Landschappelijke inpassing door hagen en houtwallen.
- Groene open zone aan de westzijde van het perceel.
- Verwijdering van de laurierhaag aan de straatzijde en vervanging door een inheemse haag.
- Landelijk karakter van de bebouwing, bestaande uit één bouwlaag met kap.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten heeft initiatiefnemer een situatietekening uitgewerkt, die op navolgende afbeelding is weergegeven. Naast de hoofdwoning, die wordt gepositioneerd achter de voorgevelrooilijn van Zandstraat 14, zal een vrijstaande bijbouw worden gerealiseerd. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en het perceel wordt met een inrit rechtstreeks ontsloten op de Zandstraat, met behoud van de bestaande gemeentelijke bomen. Met een boomgaard op de achterzijde van het perceel en een relatief open wilgenrij aan de westzijde wordt optimaal aangesloten bij het omringende landschap.

Vanwege de woonwensen van initiatiefnemer en het uitgangspunt om de bebouwing compact te houden, is aan de oostelijke perceelsgrens een kortere afstand nodig dan de standaard planregels die 3 meter aangeven. Voor wat betreft het bijgebouw op minder dan 1 meter van de erfgrans wordt deze uitzondering vaker toegepast.



Afbeelding 5. Situatietekening nieuwe woning (zie ook bijlage 1)

Hieronder enkele referentiebeelden van de beoogde verschijningsvorm van de woning: één bouwlaag met kap in een enkelvoudige vorm, sober aan de wegzijde, open aan de tuinzijde.



Afbeelding 6. Referentiebeelden bebouwing

2.4 Geldend bestemmingsplan

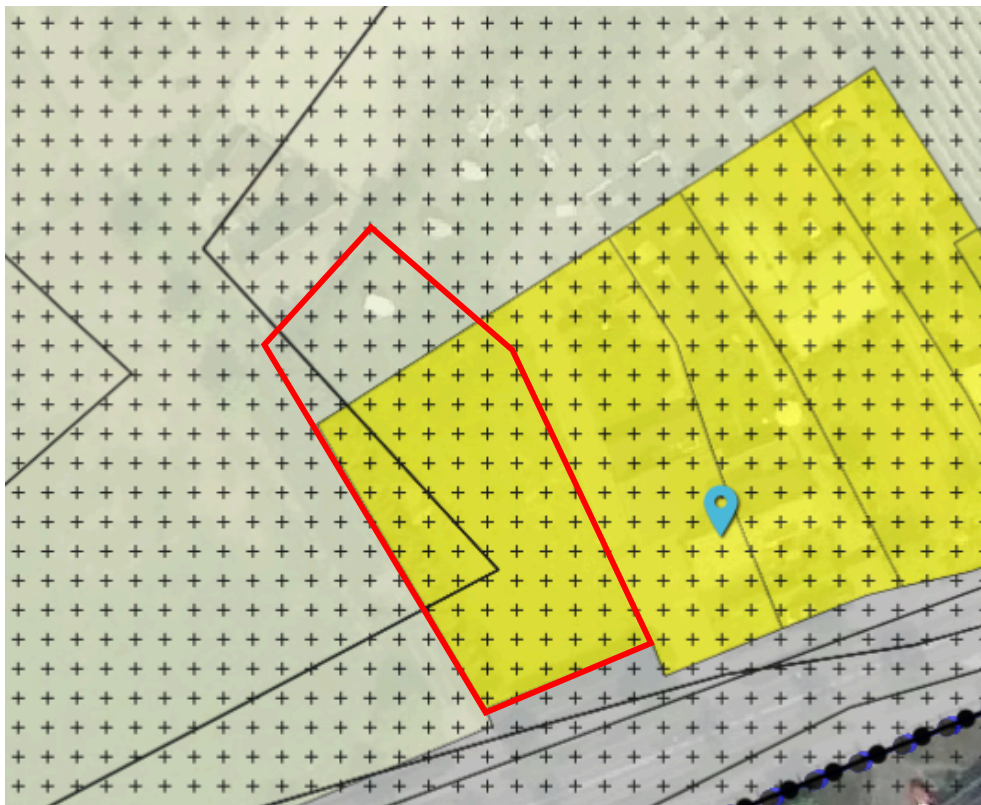
Planologisch toetsingskader voor de locatie is bestemmingsplan “Buitengebied 2017”.

De locatie heeft de bestemming 'Wonen'. Tevens gelden de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 (de noordwesthoek -gescheiden door de doorgetrokken zwarte lijn- heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5).
- Dubbelbestemming Waarde – Oude akker
- Gebiedsaanduiding overige zone – beperkingen veehouderij

Het meest noordelijk deel van de planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch'.

De regels van het bestemmingsplan laten de bouw van nieuwe woningen ter plaatse niet toe. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is om een nieuwe woning te kunnen toestaan.



Afbeelding 7. Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte

mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie wordt één woning gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

Onderhavig plan is niet in strijd met het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk

aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

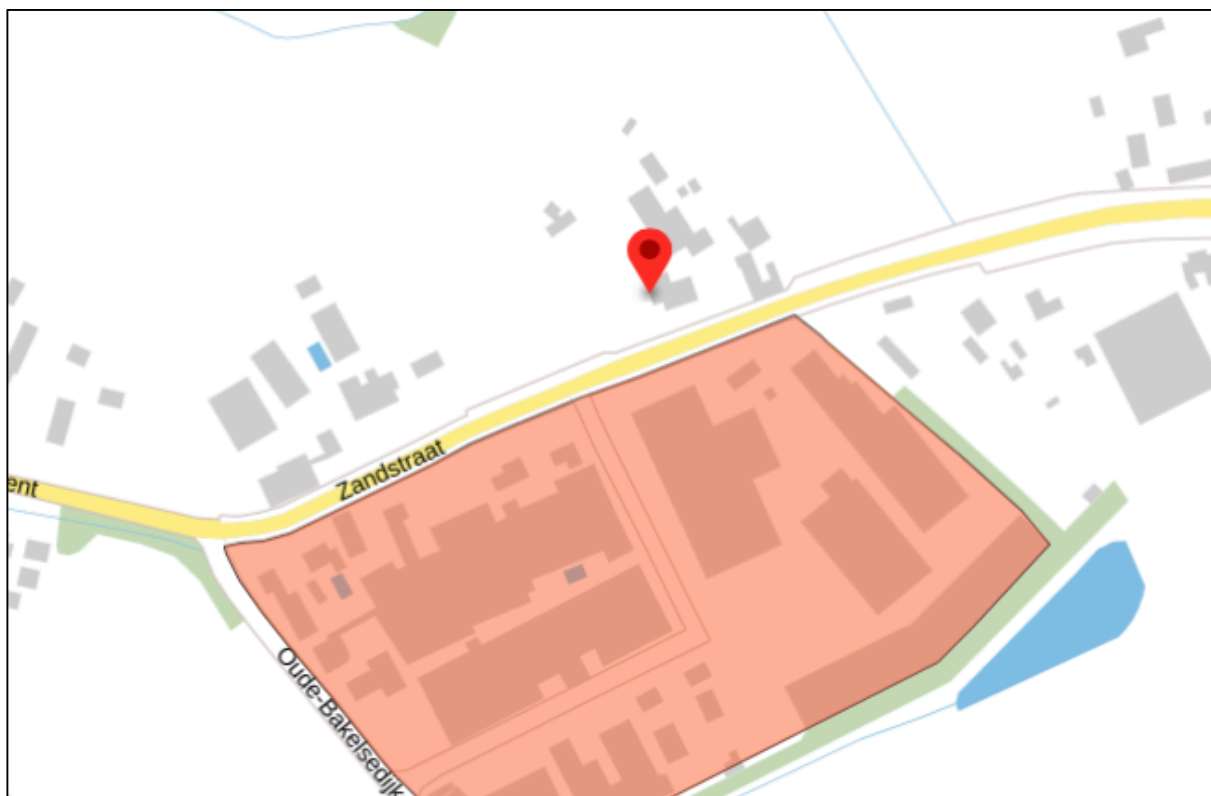
Vanuit de brede kijk op de ontwikkeling van Brabant draagt het beleid rond Ruimte-voor-Ruimte bij aan diverse doelstellingen die te maken hebben met een toekomstbestendige veehouderij en ontwikkeling van natuur en landschap. Door een goede inpassing van de Ruimte-voor-Ruimtelocaties ontstaat een goed woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de Verordening ruimte ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtelocaties zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als “Landelijk Gebied” (wit op onderstaande kaart).



Afbeelding 8. Kaart bij Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening stelt dat binnen gemengd landelijk gebied alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Nieuwbouw is niet mogelijk. Een uitzondering wordt gemaakt voor ruimte-voor-ruimtekavels. Artikel 3.80 is dan van toepassing. Er kan van deze regel gebruik gemaakt worden ten behoeve van de bouw van één woning als:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit*

Dit wordt verzekerd door de aankoop van een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte, waarmee elders voorzien is in de beëindiging en sanering van een intensieve veehouderij.

- b. *de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

De woning maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Zandstraat. Zie hiervoor de toetsing aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3 van deze notitie.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*

Zie hiervoor de situatietekening in paragraaf 2.3 en de onderbouwing in paragraaf 3.3 van deze notitie. Met name wordt daarbij aandacht besteed aan de overgang naar het landschap. De ligusterhaag en doorgegroeide coniferenstruiken zullen worden vervangen hagen met gebiedseigen beplanting.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien er sprake is van één woning en de bebouwingsgrenzen in verband met de begrenzing van het bebouwingscluster door de gemeente specifiek zijn aangegeven, is er geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. Dat laatste is hier het geval, omwille van de regels omtrent Ruimte-voor-ruimte.;
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De situering en vorm van de nieuwe kavel en woning zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren. Wat specifiek meegenomen dient te worden in de afweging is dat de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling inhoudt dat elders in de provincie een verbetering heeft plaatsgevonden van de omgevingskwaliteit door sanering van een intensieve veehouderij.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Ruimte-voor-ruimte heeft dit aspect al intrinsiek in zich. De ontwikkeling op deze locatie zelf biedt kansen om het microlandschap ter plaatse aanmerkelijk te verbeteren door de landschappelijke inpassing.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen, zo ook de gemeente Gemert-Bakel. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze notitie.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (lichtblauw = aanduiding primair woon- en leefgebied)

3.3.2 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeente Gemert-Bakel heeft een afwegingskader opgesteld voor woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied. Het kader behelst geen nieuw beleid, maar is een inventarisatie van ruimtelijke en planologische uitgangspunten zoals deze gelden en toegepast worden. Het kader wordt gebruikt als ruimtelijk en planologisch toetsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-met-groenregeling valt. Met andere woorden: het afwegingskader maakt ook inzichtelijk of een locatie al dan niet behoort tot een bebouwingsconcentratie, op grond waarvan gebruik gemaakt zou kunnen worden van de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte.

De bebouwingskaart verbeeldt de gehuchten en dorpen. De gehuchten zijn op basis van de historische kaarten aangewezen. Het zijn de belangrijkste en historische bebouwingsclusters in het landelijk gebied, veelal gemixt met woon- en bedrijfsbestemmingen. Binnen de kernranden en de gehuchten zijn bebouwingsmogelijkheden, zij het gedoceerd en volgens de karakteristieken van de plek zelf. In de bijlage bij de kaarten zijn de diverse gehuchten verder ontleed naar hun karakteristieken.

De planlocatie is onderdeel van het lintgehucht "Boekend-Zandstraat-Stap" (zie afbeelding 10). De zijtuin van Zandstraat 14 is opgenomen in het bebouwde deel van de bebouwingsconcentratie. De blauwe gebieden met witte pijlen op de afbeelding markeren de doorzichten naar het open achterland.



Afbeelding 10. Uitsnede uit kaart bij Afwegingskader

Op basis van deze kaart is de gemeente tot het oordeel gekomen dat de planlocatie gelegen is in een bebouwingsconcentratie.

3.3.4 Handreiking Kwaliteitsverbetering

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte en Landgoederen zijn uitgesloten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dergelijke ontwikkelingen is de gemeentelijke Handreiking derhalve niet van toepassing. Wel is in paragraaf 3.2.3. van deze notitie al aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing moet zijn verzekerd.

Aangezien de openheid van het landschap ten westen van de bouwlocatie als waardevol wordt bestempeld, worden de zichtlijnen naar dit gebied verbeterd. De huidige doorgegroeide coniferenrij wordt verwijderd en vervangen door een meer open wilgenrij. De hoge ligusterhaag aan de voorzijde wordt eveneens verwijderd en vervangen door gebiedseigen beplanting. Door de positionering van de woning ontstaat zo zowel vanuit de woning als vanaf de Zandstraat nadrukkelijk meer voeling met het landschap. Ter versterking van de landschappelijke en ecologische waarde van de locatie wordt de noordzijde van het perceel ingericht als boomgaard en omzoomd met een struweelhaag. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied geeft aan dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling 20% van het bestemmingsvlak landschappelijk dient te worden ingericht. Daar wordt ruimschoots in voorzien.



Afbeelding 11. De huidige landschappelijke uitstraling van de planlocatie.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur en de inrichting van het erf. Voor wat betreft de gebiedsindeling behoort de locatie tot het kampenlandschap met oude akkers. Beeld dragers in dit gebied zijn onder andere een variërende verkaveling van de percelen, verspreid gelegen erven, variatie aan landschapselementen en hoogteverschillen. Dit is in meer of mindere mate in of rondom het plangebied herkenbaar aanwezig.

Voor wat betreft de inrichting van het landschap draagt het initiatief bij aan het behouden en waar mogelijk versterken van zichtlijnen en open ruimten, doordat storende beplanting wordt verwijderd. Ook het bestaande kleine hoogteverschil aan de westelijke perceelsrand wordt meer zichtbaar.

De inrichting van het erf gaat uit van een omzoming aan de west- en noordrand, die grenzen aan het open gebied, met een inheemse haag, met een enkel doorzicht vanuit de woning en tuin op het omringende landschap. De ligusterhaag aan de voorzijde wordt vervangen door een inheemse haag. Het noordelijk deel van het perceel wordt omzoomd met een struweelhaag.

De situering van de bebouwing kenmerkt zich door samenhang tussen de bebouwing door een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing heeft verder een rechthoekige, eenvoudige opzet, waarbij het dakvlak beeldbepalend is. Initiatiefnemer gaat de gebouwen realiseren door middel van houtskeletbouw.

Onderhavig plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject’ komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

Bureau Bodem-Inzicht heeft in oktober 2019 verkennend onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Hieronder de conclusies van het rapport.

In het mengmonster van de visueel schone boven- en ondergrond van de vaste bodem zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van één peilbuis een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Vooralsnog is het uitgangspunt dat er geen grond hoeft te worden afgevoerd van de locatie.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de wegen Zandstraat en Nijverheidsweg. Daarom is akoestisch onderzoek verricht door Tritium Advies in oktober 2019. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Voor de weg Nijverheidsweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze

weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Zandstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure" d.d. 20 oktober 2011 van de gemeente Gemert-Bakel. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige situatie is sprake van het opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Hiermee wordt aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria voldaan. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.

Industrielawaai

Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de weg Zandstraat, is het bedrijf Huisman

gelegen. Dit bedrijf is gespecialiseerd in hallenbouw maar is bijvoorbeeld ook één van Nederlands grootste leverancier van vezelcement golfplaten en sandwichpanelen met dagelijks 5 vrachtwagens op de weg. Huisman betreft een milieucategorie 3.2 bedrijf en is als zodanig ook bestemd. Conform voornoemde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt er een richtafstand van 50 meter voor constructiebedrijven. Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze afstand wordt niet voldaan. In het kader van de beoogde nieuwbouw is derhalve door Tritium Advies een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd om enerzijds aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de nieuwe woning en anderzijds mag zowel het huidige bedrijf als een eventueel toekomstig ander bedrijf niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Onderhavig akoestisch onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de geluiduitstraling ten gevolge van in pandige activiteiten en bijbehorende voertuigbewegingen ten gevolge van de activiteiten en werkzaamheden in en rondom de direct tegenover gelegen bedrijfshal. Zowel verder weg gelegen bedrijven als verder weg gelegen delen van onderhavig bedrijf worden akoestisch namelijk niet relevant c.q. maatgevend geacht.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Aangezien hiermee tevens wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit wordt onderhavig bedrijf akoestisch gezien niet ingeperkt door de realisatie van het planvoornemen. Bovendien zijn enkele bestaande woningen dichterbij het bedrijf gelegen.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde grondgebonden woning een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Tevens wordt onderhavige

bedrijvigheid akoestisch gezien niet belemmerd in haar functioneren zodat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect industrielawaai zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Conclusie

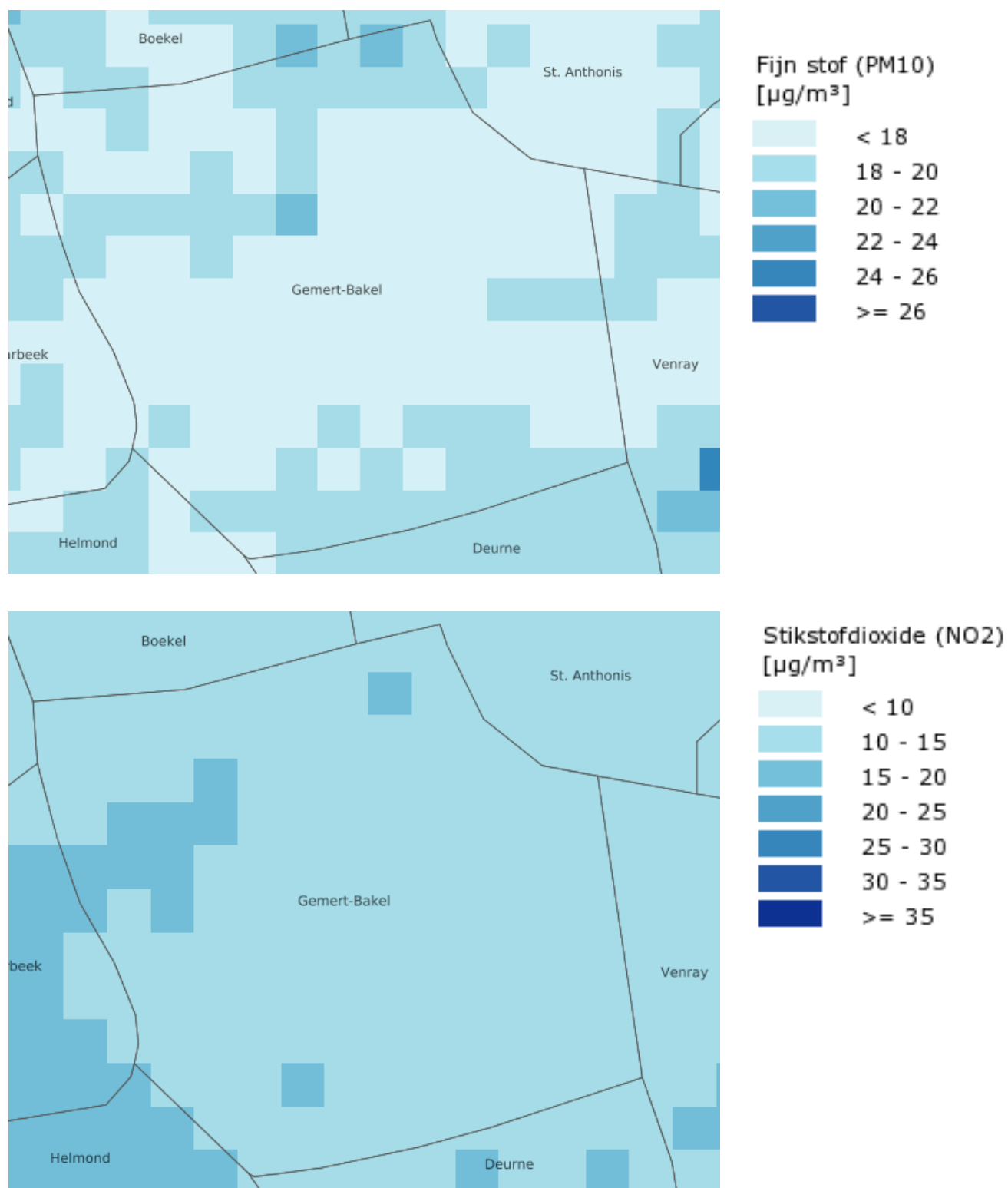
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), 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 3%-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. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 12. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Conclusie

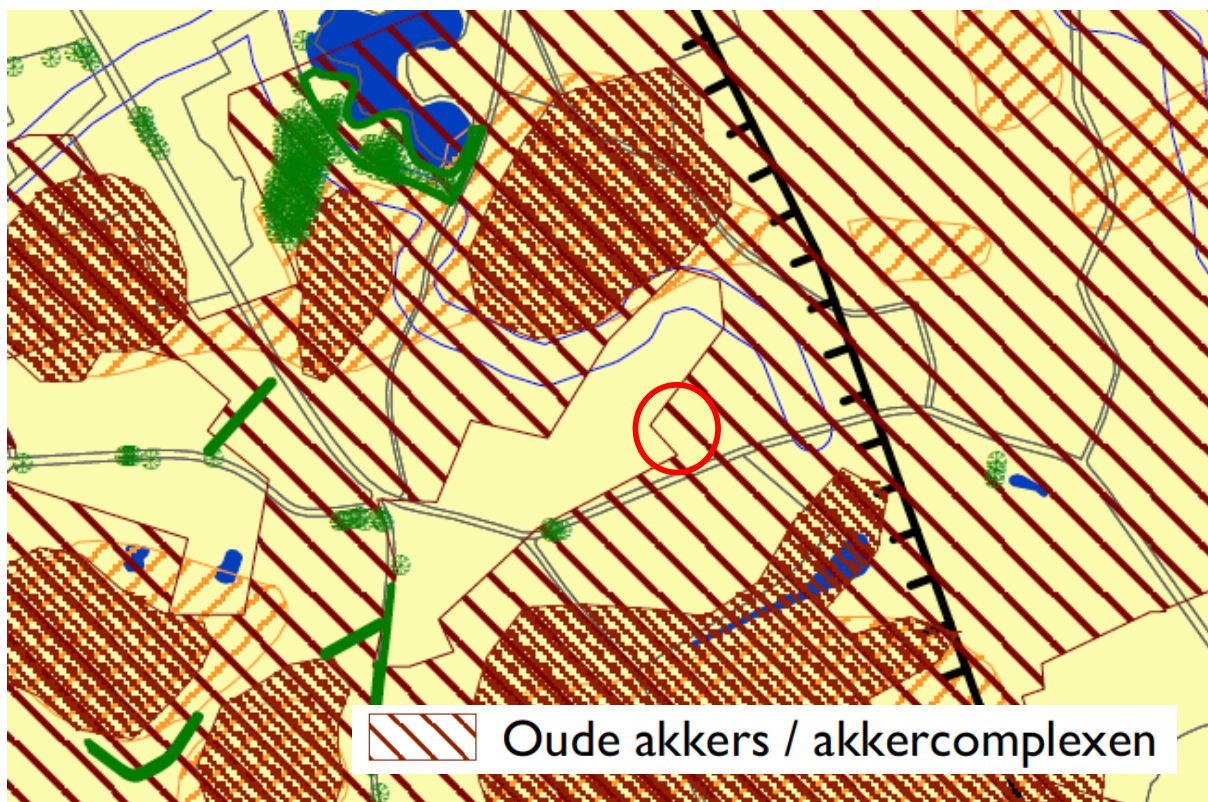
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als oude akkers/akkercomplex.



Afbeelding 13. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Oude akker

De planlocatie is van oudsher onderdeel van een oude akker. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 mei 2016 de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers' vastgesteld en opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor elk akkercomplex

zijn zogeheten gebiedspaspoorten opgesteld waarin de karakteristieken en waardering zijn opgenomen. Beschermingswaardige akkercomplexen worden in bestemmingsplannen met de waarde oude akker bestemd. De locatie maakt onderdeel uit van het zeer grote akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Het zuidelijk gedeelte van dit akkercomplex bestaat uit een aantal grotere open akkers: De Hoge Akker ten zuiden van de Broekstraat, de akkers waarover de Oudestraat loopt, De Lage en Hoge Kranebraken, en De Mortelse Peij (tussen De Stap en Berglaren).



Afbeelding 14. Gebiedsaanduiding van de oude akker waarin de planlocatie is gelegen

Op basis van het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan geldt een bouwverbod op deze gronden in verband met de onderliggende waarden met betrekking tot de oude akker. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het oude akkercomplex niet onevenredig worden aangetast. Hiervoor dient een

cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling voor de locatie te worden uitgevoerd. Dat onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierin wordt de vraag beantwoord of het verantwoord is dat er op de betreffende locatie wordt afgeweken van het bouwverbod binnen het akkercomplex.

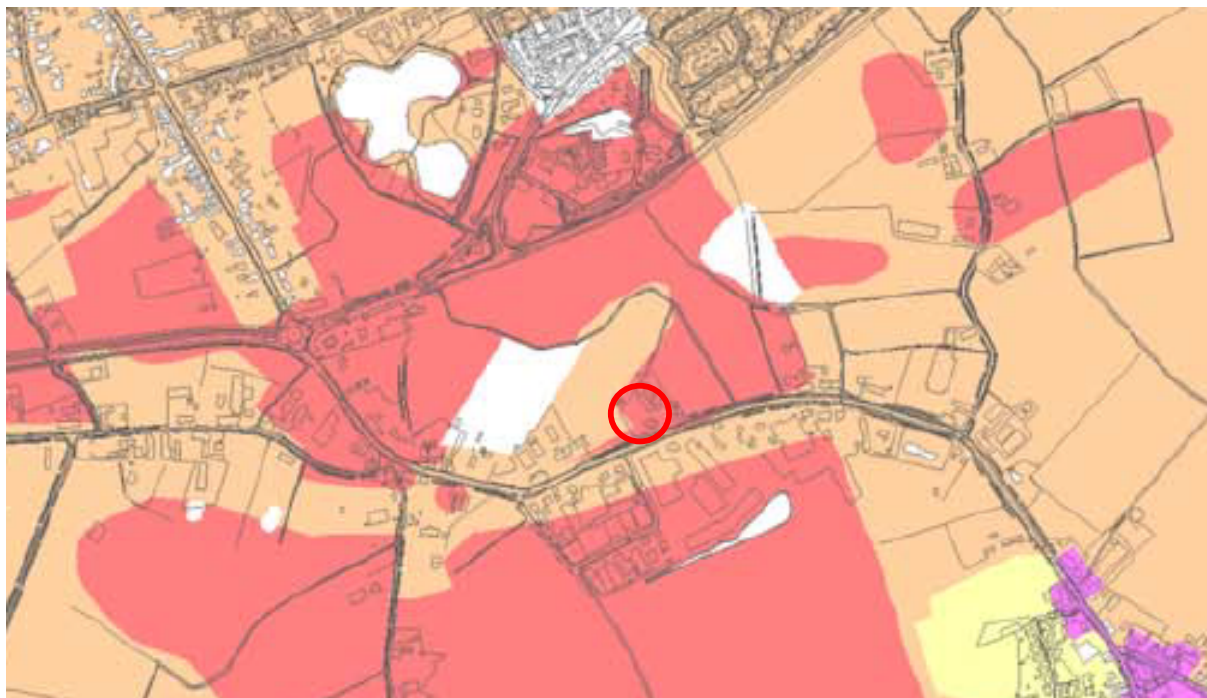
In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een lage cultuurhistorische waarde. Het akkercomplex is ter plekke van het onderzoeksgebied grotendeels verstedelijkt waardoor het oorspronkelijke landschap niet meer herkenbaar is. Bovendien was de locatie altijd aan de rand van het landbouwcomplex gelegen, zodat de waarde beperkt is geweest.

Uit de waarderingsscores blijkt dat het onderzoeksgebied niet representatief is voor het gehele akkercomplex en dat de huidige situatie in het onderzoeksgebied niet representatief is voor de historische situatie in het onderzoeksgebied. Het bebouwen van deze locatie doet daarom geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gehele akkercomplex. Door de beoogde inrichting van het perceel worden enkele cultuurhistorische elementen zelfs beter onder de aandacht gebracht. Zichtlijnen worden verbeterd en het kleine hoogteverschil op de perceelsrand wordt benadrukt.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). De beleidsmatige vertaling hiervan is dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Dat is hier het geval. Vandaar dat verkennend archeologisch onderzoek is verricht. Dat is toegevoegd aan de bijlagen.

Op 6 november 2019 heeft het veldwerk plaatsgevonden op de locatie. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied tot diep in de C-horizont verstoord is. Het wordt derhalve geadviseerd het terrein vrij te geven.



Afbeelding 15. Uitsnede Archeologiekkaart Gemert-Bakel). De donkere oranje kleur geeft categorie 4 aan (hoge verwachting)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte

rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

De gebouwde omgeving kan niet in één keer klimaatbestendig en waterrobuust gemaakt worden. Daarom worden opgaven steeds vaker integraal opgepakt en verweven met andere ruimtelijke ontwikkelingen om niet alleen (potentiële) problemen op te lossen maar tevens de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan betekent het, dat er ongeveer 250 m² aan bebouwd oppervlak (dakvlak en verharding) aanwezig zal zijn op het perceel. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 15 m³. Het voorterrein wordt vooralsnog uitgevoerd in waterdoorlatend grind.

Door Bodem-Inzicht is een infiltratie-onderzoek verricht op het perceel, om te beoordelen of de infiltratiewaarde voldoende is voor het tijdig inzijgen van het water in de bodem. In dat onderzoek is overigens uitgegaan van een strook aan de westzijde die voor de infiltratie benut zou worden; vanwege de ligging van de woning kan deze plek iets naar achter of iets naar voren op het perceel worden geschoven. Uit de verrichte infiltratieproeven kon de doorlaatbaarheid bij een volledige verzadigde bodem worden vastgesteld (de k-waarde). Aangenomen wordt dat infiltratie in de bodem bij een k-waarde groter dan 0,8 m/dag in veel gevallen goed is te noemen.

De gemiddelde Ksat van 0 tot 120 cm minus maaiveld bedraagt op deze locatie 1,5 m/dag. Dit is goed.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het gebied ligt tussen 100 cm en 140 cm onder maaiveld (bron: Bodematlas Brabant). De diepte van het freatisch grondwater is vastgesteld op 2,19 m-mv. Dit betekent dat er voldoende ruimte in de bodem is voor een wadi, zaksloot of ondergrondse voorziening. In de verdere uitwerking wordt bepaald voor welke voorziening wordt gekozen.

Bij een diepte van de voorziening van 50 cm (volgens het gemeentelijk beleid bevindt bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld) moet $15 \text{ m}^2 : 0,5 = 30 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte om de waterberging aan te brengen. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NatuurNetwerkBrabant.

Op 31 oktober 2019 is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, met behulp van het rekenprogramma Aeries. Zie ook de notitie in de bijlagen. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden

kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

IJzerman Advies heeft in oktober 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit onderzoek kon worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Naar aanleiding van het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nestlocaties op de planlocatie aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Ten tijde van de inspectie zijn er geen broedende vogels of in gebruik zijnde nesten aangetroffen. In potentie is de locatie wel geschikt om als broedlocatie voor algemene soorten te kunnen dienen. Bij kapwerkzaamheden in het broedseizoen moet vooraf worden vastgesteld of er sprake is van broedgevallen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woning heeft haar ontsluiting op de Zandstraat. Daartoe wordt een nieuwe inrit aangelegd. De bestaande bomen zijn uitgangspunt voor de situering en definitieve plaatsing: vanwege de groeikansen van de bomen wordt de inrit precies tussen de twee bomen in gelegd. Door de inrit aan te leggen tussen de nieuwe bomen kan de laanbeplanting langs de Zandstraat dus intact blijven. Er is voldoende afstand voor een goed uitzicht bij het oprijden van de straat. Tevens ligt de perceelsgrens een aantal meters van het fietspad vandaan, zodat ook hier een overzichtelijke situatie gewaarborgd is. De Zandstraat is een verbindingsweg binnen de gemeente Gemert-Bakel (50 km/u), waarover relatief veel verkeer rijdt. Tussen de Oude Bakelsedijk en de komgrens van Gemert/De Mortel zijn al 19 inritten gelegen naar woningen of bedrijven. Hierbij zijn de inritten naar agrarische gronden niet meegeteld. Het verkeer is derhalve gewend aan in- en uitdraaiend verkeer op dit korte stuk. De toe te voegen inrit heeft hierop geen significante invloed.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij

afrondding resteren dus 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om 2 tot 3 parkeerplaatsen aan te leggen. Zie ook de situatietekening.

Conclusie

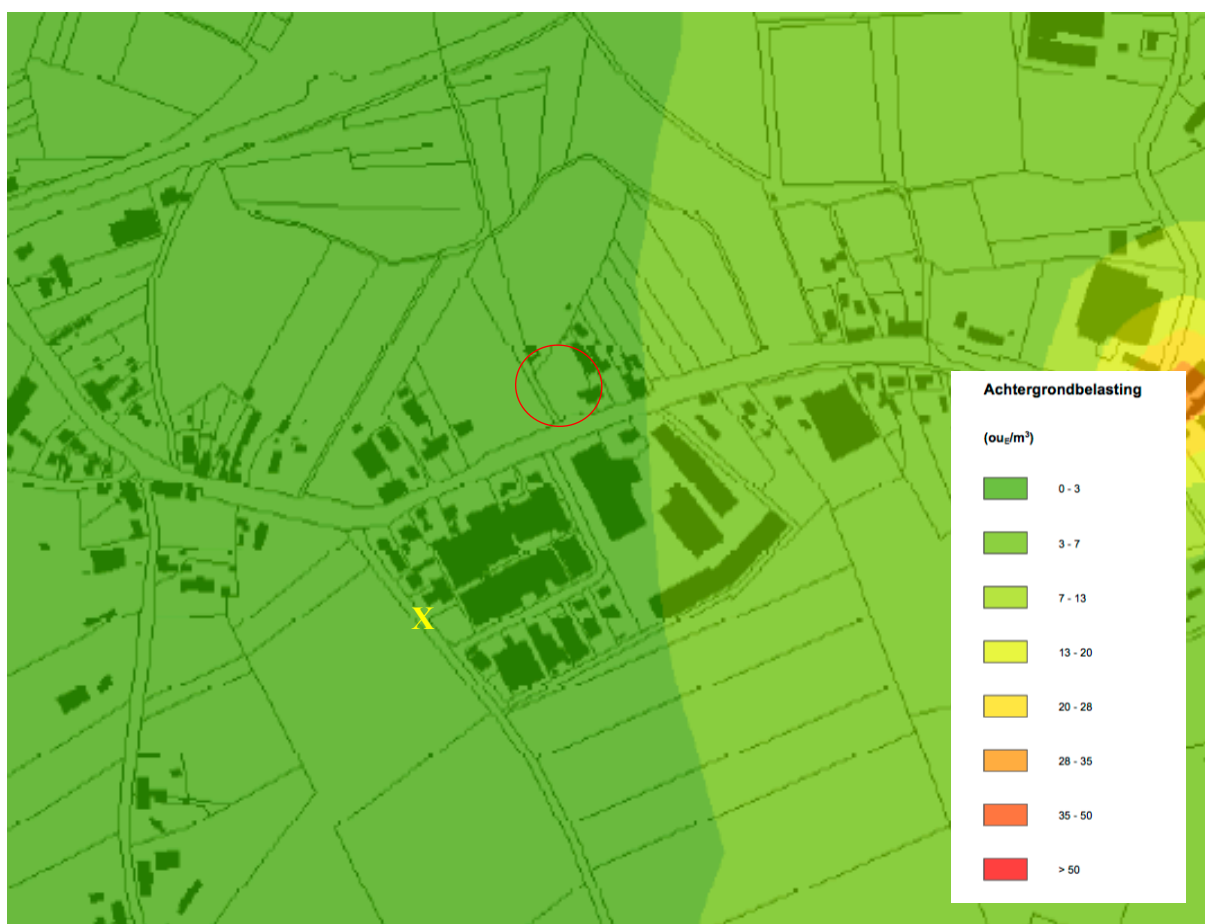
Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'Overig buitengebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 5 ouE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen, zodat kan worden aangenomen dat op de locatie de geurnorm niet wordt overschreden en veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden belemmerd.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor het gebied 'Extensiveringsgebied/verwevingsgebied' geldt een norm 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende).

Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen 0 en 3 OuE/m³. Dit is veel lager dan de gestelde norm. Het woon- en leefklimaat kan als goed worden bestempeld.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Zoals weergegeven op de risicokaart (zie figuur 4.6) bevindt zich op ruim 350 meter van het plangebied een tankstation met LPG. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45

meter van het vulpunt en van 15 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Het groepsrisico dient voor LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van de inrichting. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen. Het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.



Afbeelding 17. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Risicovol wegtransport

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft aan dat in Gemert transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Zuid-Om. Deze weg ligt op een afstand van ruim 275 meter van het plangebied. De Zuid-Om komt niet voor in bijlage 2 van het besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt betreft. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Het plangebied is ruim buiten de afstand van 200 meter gelegen. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Risicovol transport per spoor, buisleiding of water

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt, noch zijn in de omgeving risicovolle transportleidingen gelegen.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Bedrijven en Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de weg Zandstraat, is het bedrijf Huisman gelegen. Dit bedrijf is gespecialiseerd in hallenbouw maar is bijvoorbeeld ook één van Nederlands grootste leverancier van vezelcement golfplaten en sandwichpanelen met dagelijks 5 vrachtwagens op de weg. Huisman betreft een milieucategorie 3.2 bedrijf. Conform voornoemde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt er een richtafstand van 50 meter voor constructiebedrijven. Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze afstand wordt niet voldaan. In het kader van de beoogde nieuwbouw is derhalve een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf 4.3) om enerzijds aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de nieuwe woning en anderzijds mag zowel het huidige bedrijf als een eventueel toekomstig ander bedrijf niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. De resultaten zijn positief op deze punten.

Het is bekend dat het bedrijf Huisman voornemens is te verhuizen, eind 2020. De planologische procedure voor de nieuwe locatie wordt heden doorlopen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' laat de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 toe. Gezien het uitgevoerde akoestisch onderzoek en het feit dat andere woningen reeds op kortere afstand van het bedrijf zijn

gelegen dan de nieuwe woning, is voldoende gemotiveerd dat de bouw van de nieuwe woning niet beperkend is voor de ontwikkeling van de bedrijfslocatie.

4.13 Gezondheid

Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 meter van het plangebied en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 kilometer van het plangebied. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader.

Gelet op de hiervoor genoemde gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan doorloopt een separate planologische procedure. Voor wat betreft de planregels zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van overgenomen.

Voor het toekomstig woonperceel is een enkelbestemming Wonen opgenomen, waarbij via aanduidingen specifieke regels ten behoeve van ruimte-voor-ruimte woningen zijn opgenomen. Ook is een dubbelbestemming Waarde-oude akkers op het terrein aanwezig.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer, alsmede de aankoop van een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit planvoornemen heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Initiatiefnemer is persoonlijk bij de naburige adressen geweest om het plan toe te lichten aan de bewoners en ondernemers. Vijftien buurtbewoners hebben middels het invullen van een formulier aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling (één buurtbewoner gaf aan de inhoud van het bestemmingsplan nog wel af te wachten voor een definitief standpunt). Er zijn dus geen bezwaren kenbaar gemaakt, de buurt is positief over het plan voor de nieuwe woning.

Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van het wettelijk vooroverleg. De reacties zijn bijgevoegd in de bijlagen.

De provincie geeft aan dat ten tijde van het voorontwerp de bewijsstukken in het kader van Ruimte-voor-Ruimte nog niet aanwezig waren. Inmiddels is dat wel het geval en het toetsingsformulier is bijgevoegd.

De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf (wat betreft de oppervlakte verharding) en de planregels.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een ruimte-voor-ruimtewoning. Door de situering van de bouwkvael direct grenzend aan het bestaande bebouwingscluster rondom Zandstraat 14 wordt aangesloten bij die bebouwingsstructuur en blijven de waardevolle zichtlijnen vanaf de Zandstraat naar de omliggende akkers behouden. De zichtlijnen worden nog versterkt doordat de huidige opgaande beplanting wordt weggenomen en de bebouwing wat terugliggend wordt gerealiseerd. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan / situatietekening
2. Verkennend bodemonderzoek, Bodem-Inzicht, oktober 2019
3. Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies, oktober 2019
4. Infiltratie-onderzoek waterdoorlatendheid, Bodem-Inzicht, oktober 2019
5. Waardestelling oude akkers, oktober 2019
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, oktober 2019
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai
8. Berekening stikstofdepositie
9. Archeologisch vooronderzoek, RAAP, 13 november 2019
10. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
11. Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas
12. Toetsingsformulier Ruimte-voor-Ruimte

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving