

Ruimtelijke onderbouwing

**Bestemmingsplan Stedelijke gebieden,
planlocatie**

Sprenkstraat - Hemelstraat De Mortel



Ontwerp – september 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Bodem en Grondwater	19
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.6 Water.....	24
4.7 Natuurwaarden	26
4.8 Verkeer en Parkeren	27
4.9 Geur.....	28
4.10 Externe Veiligheid.....	29
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	30
5. JURIDISCHE ASPECTEN	32
6. UITVOERBAARHEID	32
7. CONCLUSIE	33

1. INLEIDING

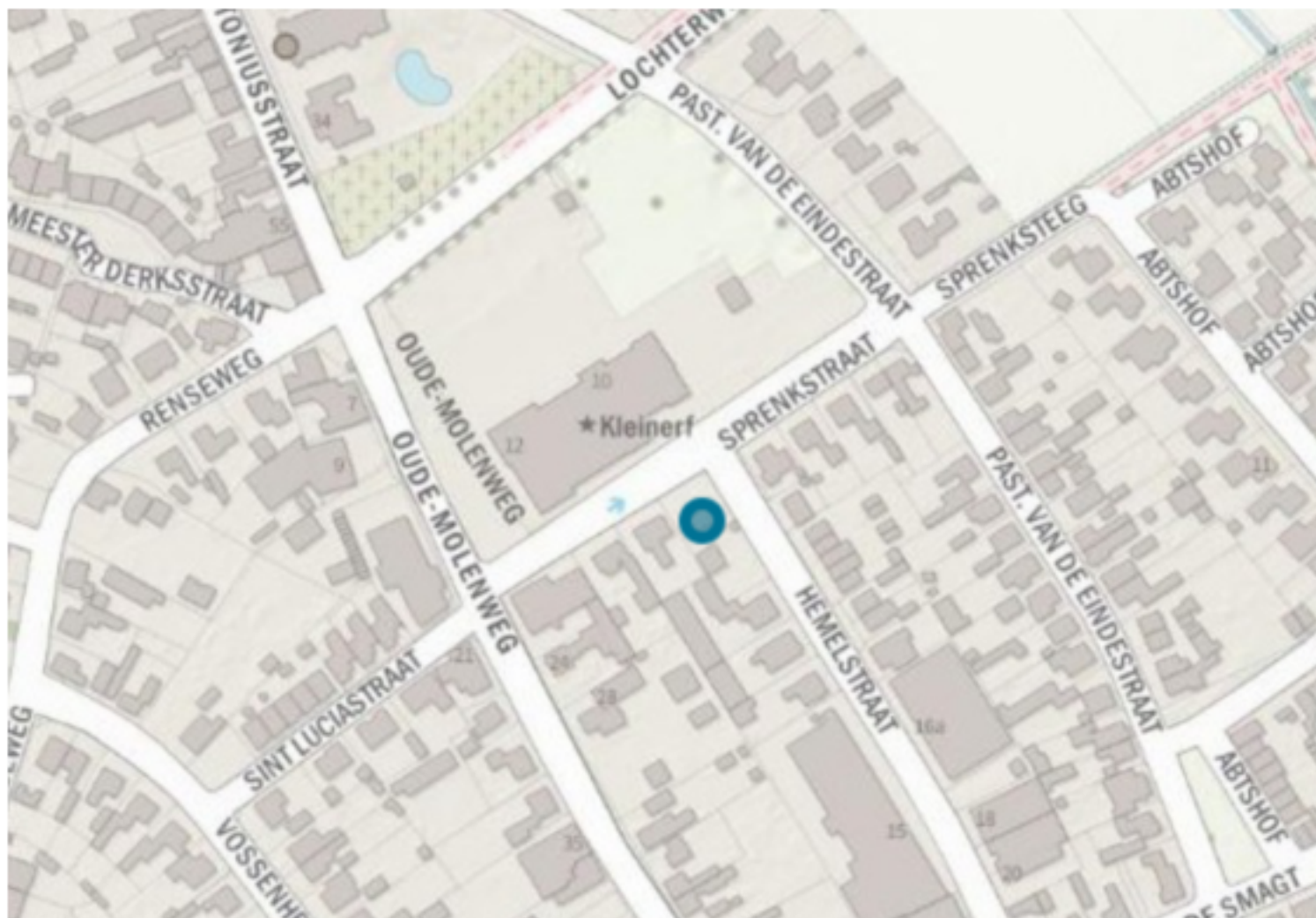
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel met het adres Sprenkstraat 7 in De Mortel, op de hoek met de Hemelstraat. Op het perceel staat een bungalow. Doelstelling is om achter die bungalow, gericht op de Hemelstraat, twee kleinere woningen te bouwen voor starters. Daarnaast is er de wens om bij een toekomstige herbouw van de bungalow deze woning enkele meters naar voren te plaatsen. Het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel heeft in principe haar medewerking verbonden door een positief besluit op het principeverzoek. Om de woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ter onderbouwing van die aanvraag dient onderhavige notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert sectie F, nummer 944. Het ligt in het centrum van de kern De Mortel, direct ten zuiden van MFA De Sprank. Het perceel is 843 m² groot en momenteel staat er een verouderde woonbungalow. De achterzijde van het perceel is in gebruik door de aanvrager, eigenaar van Sprenkstraat 5. De aanwezige schuur wordt gesloopt.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding (bron: kadastralekaart.com)



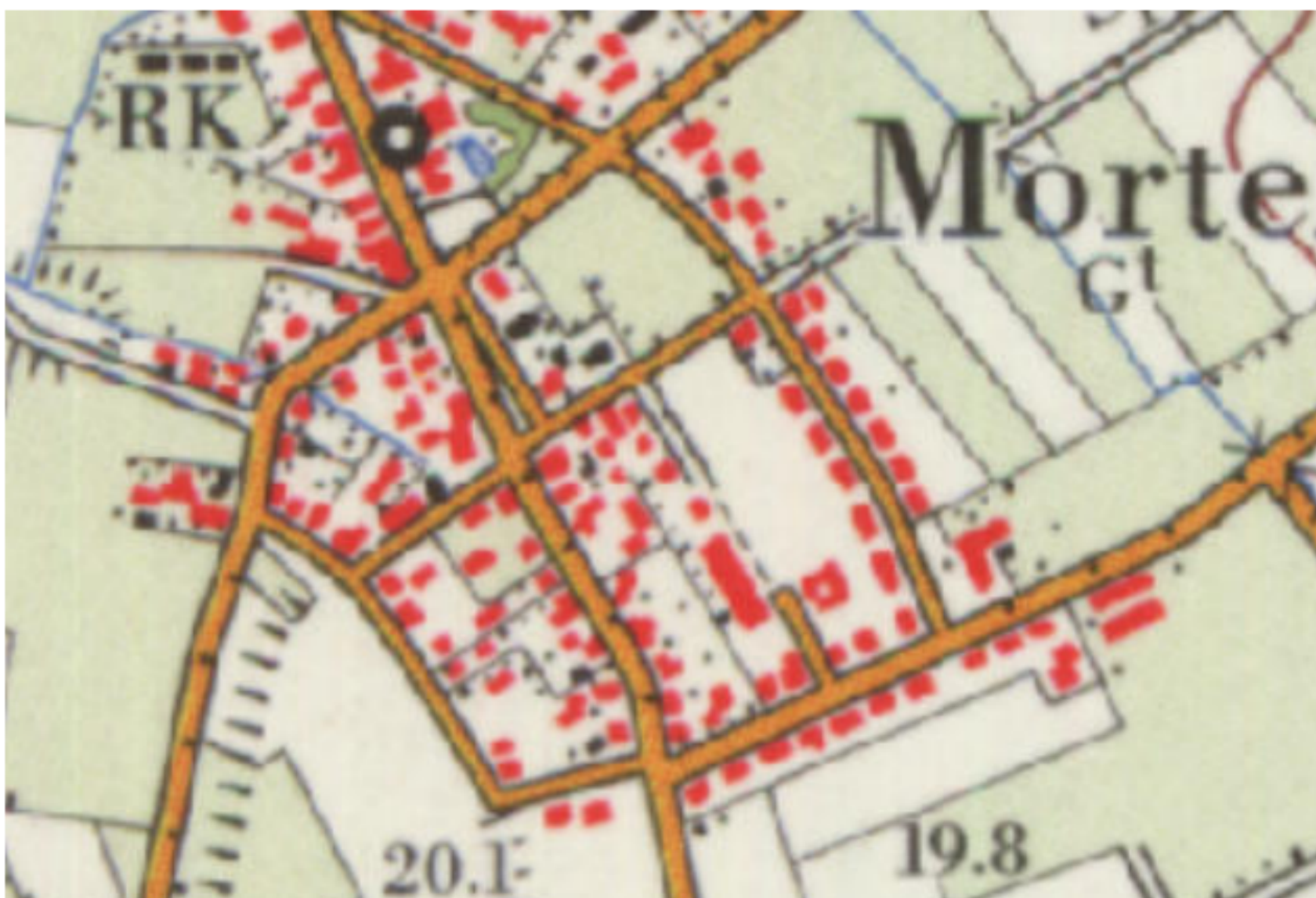
Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De Sprenkstraat maakt onderdeel uit van het historisch stratenpatroon van De Mortel. De straat gaat aan de westzijde over in de Sprenksteeg. De structuur vormt van oudsher een van de ontsluitingspaden voor bewoners van de Mortelse Peel. Die functie heeft de Sprenksteeg al lang niet meer en de Sprenkstraat is nu een normale woonstraat, die aan de noordzijde grenst aan de publieke ruimte rondom MFA De Sprank.

De Hemelstraat is een jonge straat, die pas vanaf het begin van de jaren zeventig vorm heeft gekregen. Eerst was slechts het zuidelijk deel van de Hemelstraat verhard en betrof het overige deel een smal paadje. Eind jaren tachtig is de Hemelstraat in zijn geheel verhard.



Afbeelding 4. Topografische kaart 1973, waarop voor het eerst een contour van de Hemelstraat (toen nog een paadje) is te zien.

Stedenbouwkundige en functionele structuur

In de straat zijn een aantal bedrijven gevestigd, met name in het zuidelijk deel. De overige bebouwing betreft woonbebouwing. Alle woonbebouwing is gericht op de straat en bestaat uit een of twee bouwlagen met kap. Er is sprake van een relatief informele inrichting van de straat, waarbij parkeervakken ontbreken. Aan de zijde van de nieuwe ontwikkeling is een groenstrook aanwezig.



Afbeelding 5. Straatbeeld van de Sprenkstraat (boven) en de Hemelstraat

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer wil een blok van twee kleinere halfvrijstaande woningen realiseren. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de aanvrager aan wil sluiten bij de behoefte aan kleine woningen voor een-/tweepersoonshuishoudens. Eén van de woningen zal ook door zijn nu inwonende zoon worden bewoond. Naar de mening van de aanvrager en uit eigen ervaring van de zoon is er op de markt voor vrijstaande woningen onvoldoende aanbod en juist aan betaalbare, kleinere woningen een groot tekort.

De nieuwe woningen zullen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag (goothoogte 4-4,5 meter) met kap. Dit sluit aan bij de huidige bungalow en het straatbeeld in de Hemelstraat. Ook zal dezelfde rooilijn worden aangehouden als de woningen Hemelstraat 5 en 7. De inritten van de nieuwe woningen zijn voldoende lang om twee auto's te parkeren. Ten opzichte van de huidige situatie wordt één inrit op de Hemelstraat toegevoegd.

De huidige bungalow op de hoek Sprenkstraat-Hemelstraat blijft vooralsnog behouden. Deze woning wordt verhuurd door initiatiefnemer. Mogelijk dat ervoor gekozen wordt om op termijn de woning te herbouwen. Om de dan nieuwe woning volgens de eisen van deze tijd te bouwen zal dat mogelijk betekenen dat goot- en bouwhoogte iets worden verhoogd. De planregels van het bestemmingsplan bieden daarvoor een afwijkingsmogelijkheid. Om de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel meer optimaal te benutten en aan de achterzijde van de te herbouwen woning iets meer ruimte over te houden voor een achtertuin, is het wenselijk om de mogelijkheid in het bestemmingsplan in te bouwen de nieuwe woning 2 meter meer naar voren te plaatsen. Dit beïnvloedt de kwaliteit van de huidige hoeksituatie (grote, open voortuin) niet. Momenteel is in de standaard planregels opgenomen dat vervangende nieuwbouw enkel ter plaatse van de bestaande situering is toegestaan. In dit bestemmingsplan is een aanduiding met daaraan gekoppelde planregel opgenomen dat bij vervangende nieuwbouw een andere situering (2 meter naar voren) mag worden aangehouden.

In de volgende afbeelding is een stedenbouwkundige schets van de nieuwe situatie opgenomen.



Afbeelding 6. Stedenbouwkundige situatieschets

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'. De huidige bestemming van het terrein is 'Wonen' met een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'. Binnen deze bestemming is nieuwbouw van een woning alleen toegestaan als dat op een specifieke manier is aangeduid op de verbeelding. Dat is hier niet het geval. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de gewenste bebouwing mogelijk te maken.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

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 rijkswaagen. 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.

Radarverstoringsgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro 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 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 worden twee woningen gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

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

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.

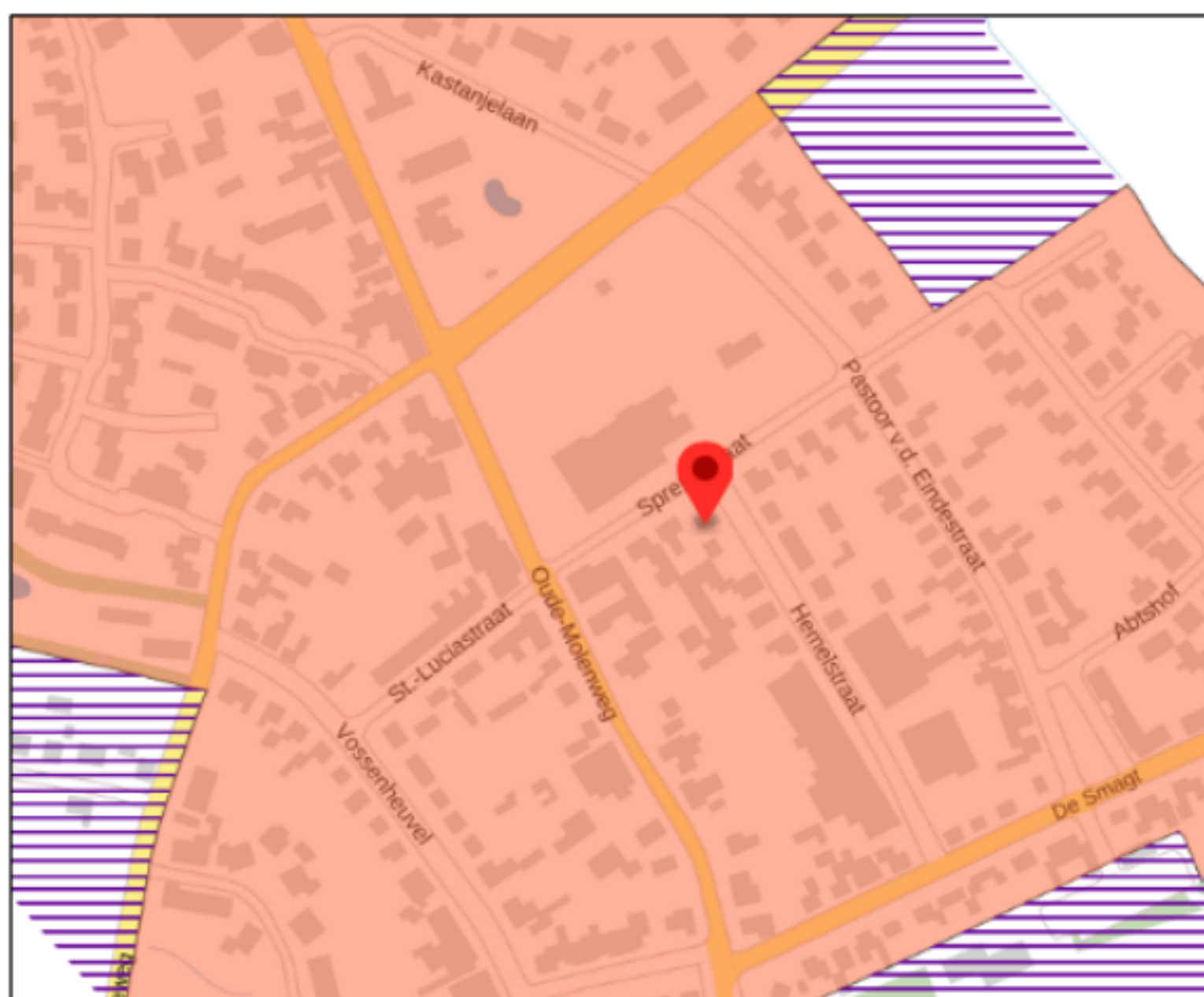
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid,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

Door een goede inpassing van de nieuwe woningen ontstaat een goede woonlocatie 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 heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. 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 geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 8 december 2020 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als “Stedelijk gebied, landelijke kern” (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 8. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.1) en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een gezonde en veilige leefomgeving.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moeten passen in de omgeving. Hieraan is gevolg gegeven door de maatvoering en ligging van de toekomstige woning.

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

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. In dit geval is sprake van inbreiding en leidt de ontwikkeling niet tot nieuw ruimtebeslag;
- *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 kavels en woningen zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren.
- *Meerwaarderecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Door onderhavige ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt voor starters in De Mortel om in het eigen dorp een woning te kunnen kopen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

In juli 2020 is de Woonvisie 2020-2024 voor Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld: *"Veel inwoners vinden het prettig wonen in onze gemeente. Toch zijn er enkele doelgroepen waarvan de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met onze huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is (...) Voor beide groepen (starters/jongeren) zullen we meer aanbod moeten generen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop."* Het plan van aanvrager voorziet precies in deze behoefte. Door de beperkte schaal van de nieuwe woningen en percelen zullen de woningen ook op termijn passend blijven voor deze doelgroep. De stakeholders, betrokken bij de totstandkoming van de visie, hebben opgemerkt dat jongeren belangrijk zijn voor het behoud van de leefbaarheid in de (kleine) kernen.

De Woonvisie 2020-2024 vermeldt dat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt hoe de gemeenten de regionale verdeling van woningen afstemmen. Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bijbouwen. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht". In de regio is afgesproken dat er voor inbreidingsplannen binnen de 100% harde plancapaciteit geen belemmeringen worden opgeworpen. Daaraan voldoet dit plan.

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woningen.

3.3.3 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.





Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied, de ster betreft de MFA-ontwikkeling)

3.3.4 Groenbeleid

Gemeentelijke groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend 'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden. Dit kan ook opgaand groen zijn. Omdat de locatie op een loopafstand van minder 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000m² is gelegen, kan ook gekozen worden voor een bijdrage in het Groenfonds van 2 x € 14.000,- = € 28.000,-. De initiatiefnemer kiest in de basis voor een geldelijke bijdrage. Dit is in de exploitatie-overeenkomst vastgelegd.

In het besluit op het principeverzoek heeft het college als randvoorwaarde geformuleerd dat de afscherming van de achtertuinen zorgvuldig en groen dient te worden vormgegeven (geen muur/schutting gericht naar de openbare ruimte, naar de Hemelstraat). Deze groene afscherming dient 1m achter de voorgevel rooilijn geplaatst te worden om zo veel mogelijk de breedtemaat van het profiel te behouden.

Compensatie openbaar groen

Door de aanleg van twee nieuwe inritten moet worden ingegrepen in de openbare ruimte aan de Hemelstraat. Hier ligt een groenstrook met bomen. Twee straatbomen zullen gerooid moeten worden. Het betreft een berk en een linde, die niet cultuurtechnisch verantwoord behouden kunnen worden. De twee bomen worden door nieuwe aanplant gecompenseerd. Wederom worden een berk en een linde aangeplant (op 1,5 meter van de rand van de inrit). De plantmaat is gelijk aan de gebruikelijke maat voor straatbomen in de openbare ruimte. De huidige berk tussen de twee compensatiebomen kan blijven behouden tot het moment dat de nieuwe aanplant gaat concurreren met de deze boom. Het moment van deze ingreep wordt door de gemeentelijke beheerder bepaald. De kosten voor de ingreep en aanpassing van de openbare ruimte zijn voor de initiatiefnemer.



Afbeelding 10. Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie straatbomen



Afbeelding 11. De huidige straatbomen aan de Hemelstraat. Met een pijl is aangegeven welke twee bomen verplaatst worden. De locatie van de nieuwe inritten is met een blauwe lijn aangeduid.

3.3.5 Welstandsnota

De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt getoetst aan de Welstandsnota Gemert-Bakel. Deze nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De locatie ressorteert onder Welstandszone 3 en is vrij van beoordeling door welstand.

Als randvoorwaarde voor de bestaande (ter herbouwen) woning is gesteld dat deze een tweezijdige gevel dient te krijgen richting de Sprenkstraat en Hemelstraat. De nieuwe woningen dienen een kap evenwijdig aan de Hemelstraat te verkrijgen.

Onderhavig plan is niet in strijd 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

Op het terrein aan de Sprenkstraat 7 te De Mortel is in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door [REDACTED] zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de het mengmonster van de baksteenhoudende grond uit de bovenlaag (0,12-1 m-mv) en het mengmonster van de zintuiglijk schone grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) niet verontreinigd zijn met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt het onderzoeksbureau op dat de sporadisch aangetroffen zwakke bijmenging met baksteen niet als verdacht voor asbest behoeft te worden beschouwd. Er behoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op of aan- of verkoop van de onderzochte locatie;

Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Er zijn ook geen aanwijzingen dat het geluidaspect hier toch een rol speelt.

Industrielawaai

In verband met de nabijheid van een metaalbewerkingsbedrijf is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door [REDACTED] in april 2021. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Op basis van de inventarisatie van de activiteiten bij de inrichtinghouder, is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is berekend.

Ten aanzien van de omliggende woningen van derden is uitgegaan van een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau. Voor wat betreft de toetsing van de indirecte hinder is aangesloten met de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Ter hoogte van de gevels van beide woningen wordt voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het maximaal geluidsniveau wordt ter hoogte van de Noordoost gevel van woning 1 overschreden. Dat is de voorgevel van de zuidelijk gelegen woning. De overschrijding wordt veroorzaakt door de aan- en afrijdende vrachtwagen. Aangezien er een overschrijding van het maximaal geluidsniveau is berekend dienen mogelijke maatregelen te worden beschouwd om enerzijds de inrichting van [REDACTED] niet te hinderen door de komst van de nieuwe woningen en anderzijds een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren bij de nieuwe woningen.

De overschrijdingen van het maximaal geluidsniveau worden veroorzaakt door de piekgeluiden als gevolg van de vrachtwagen die de inrichting bezoekt. Redelijkerwijs kunnen maatregelen aan de vrachtwagens niet worden verlangd door de initiatiefnemers. Een andere maatregel is het plaatsen van een geluidsscherm ter hoogte van de perceelgrens tussen de beoogde woningen en de woning aan Hemelstraat 5. Aangezien de overschrijding op de noordoostgevel plaatsvindt (de voorgevel) zou dit scherm met een hoogte van 1.6 ook vóór de voorgevelrooilijn moeten worden opgesteld. Dit is stedenbouwkundig een ongewenste ontwikkeling. Dat blijkt ook omdat in het bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1m mag bedragen. Een hoger scherm tot aan de straat zou het straatbeeld onevenredig aantasten.

Gelet op het beperkt voorkomen van de overschrijding (één keer in de twee weken) en dat de overschrijding zich maar bij één gevel voordoet, worden de resultaten getoetst aan Stap 3 uit "bedrijven en milieuzonering". In stap 3 wordt gesteld dat de piekgeluiden afkomstig van het aan- en afrijden van voertuigen niet beschouwd hoeven te worden in gebiedstype gemengd. Indien deze piekgeluiden niet worden beschouwd valt de overschrijding van het maximaal geluidsniveau weg.

De indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Ten aanzien van de beoogde woningen en de buitenruimten bedraagt de geluidsbelasting voor de toekomstige situatie minder dan 40 dB(A): er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

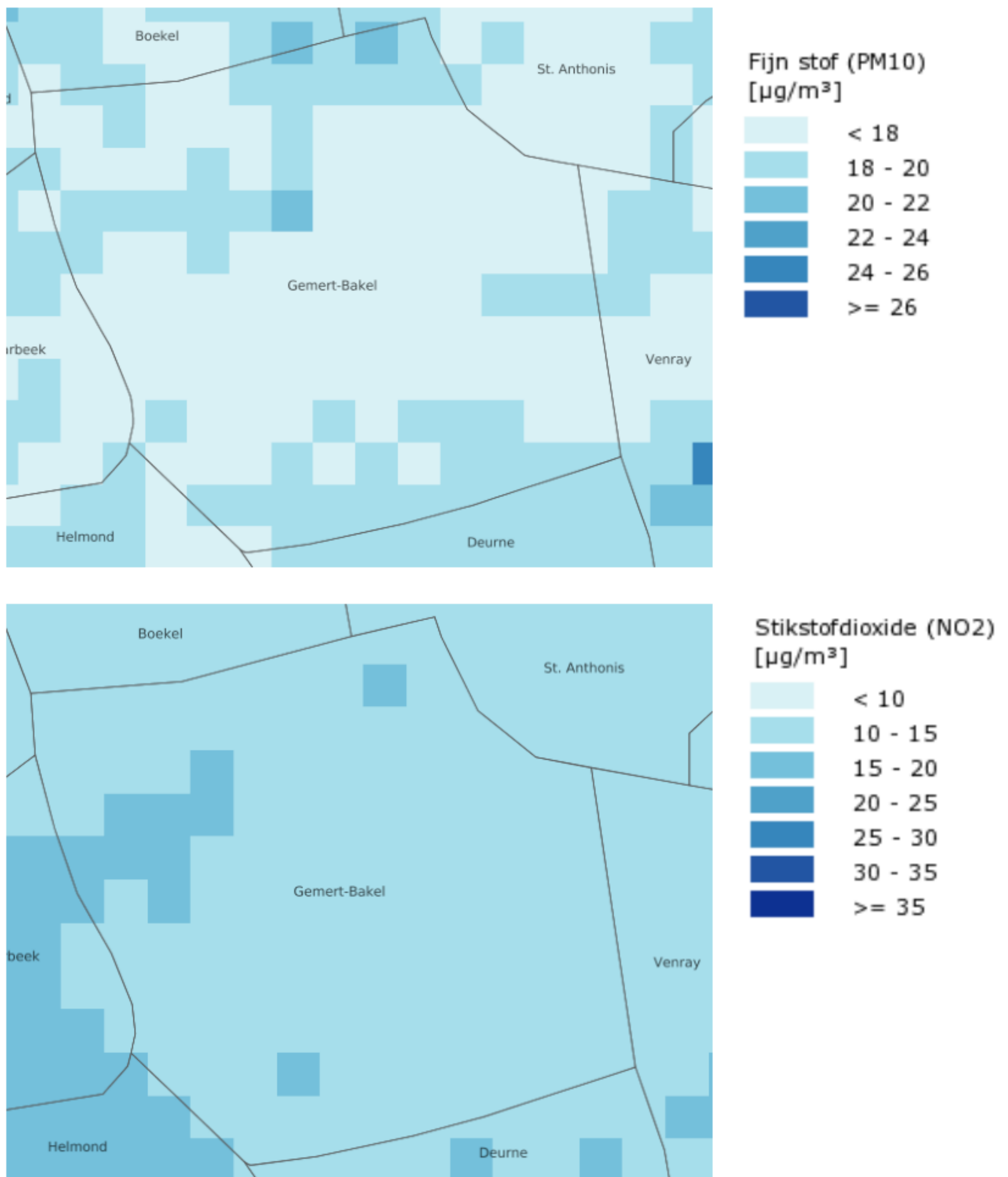
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 Grootschalige 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.



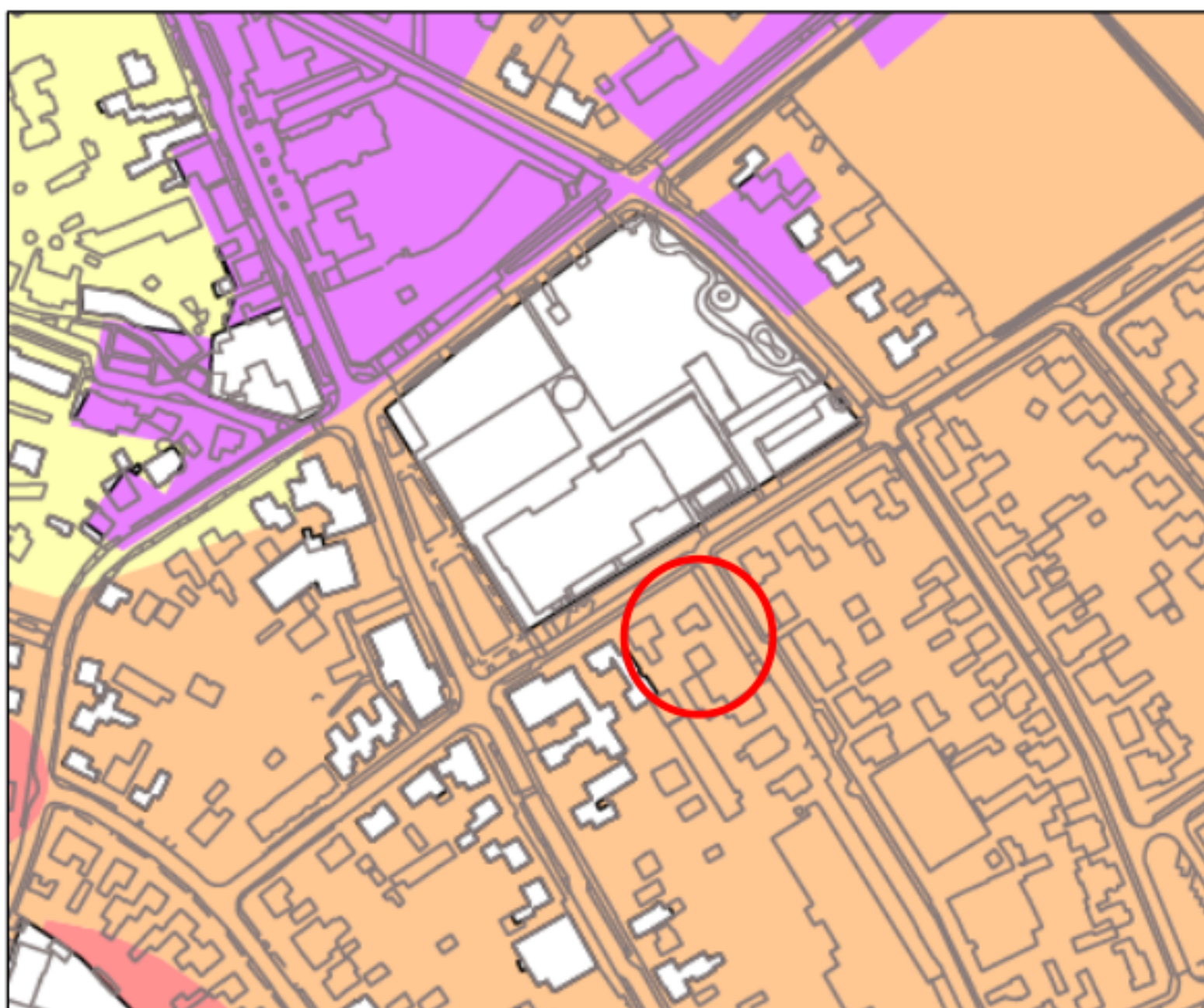
Afbeelding 13. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Sprenkstraat en in het verlengde daarvan de Sprenksteeg wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur), omdat het van oudsher een aanloopstraat betreft (zie ook paragraaf 2.2). Het plan doet geen afbreuk aan deze waarde; het iets naar voren herbouwen van de huidige bungalow versterkt zelfs het straatbeeld omdat de bebouwing dan meer in lijn met elkaar komt staan.

Voor de Hemelstraat zijn geen cultuurhistorische waarden gedefinieerd en ook is geen cultuurhistorisch belangwekkende bebouwing aanwezig in of om het plangebied.

Archeologie

Het plangebied is op de Archeologiebeleidskaart van 2016 gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente.



Afbeelding 14. Uitsnede Archeologiebeleidskaart 2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge 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.

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.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en het maximaal bebouwingspercentage is het een reële inschatting dat het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woningen ca. 200 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 12 m³. Dit zal opgevangen worden in kratten onder de verharding van de inritten. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $12 \text{ m}^3 : 0,5 = 24 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging, dus 12 m² per woning. Die ruimte is beschikbaar.

Om te bepalen of deze oplossing technisch ook mogelijk is, heeft [REDACTED] in april 2021 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) ter plaatse van de planlocatie is geschat, op basis van

zintuiglijke waarnemingen en de gegevens van de nabij gelegen monitorings-peilbuizen. De GHG is geschat op circa 18,00 m+NAP / 1,20 m-mv. De GLG is geschat op circa 17,20 m+NAP / 2,00 m-mv. Tijdens het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 1,40 m-mv.

Middels pochetproeven is de gemiddelde k-waarde bepaald op 6,55 m/dag. Dit is lichtelijk hoger dan het gemiddelde voor fijn zand Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Volgens de gegevens uit het onderzoek is het aanbrengen van een infiltratievoorziening onder de inritten mogelijk. 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 Natuur Netwerk Brabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 14 kilometer.

In Januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht, bedoeld om initiatiefnemers, gemeente en provincie te ondersteunen bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie. De Handreiking bevat een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze (dichter bij het Natura 2000-gebied). Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Soortenbescherming

Om te bepalen of het bouwplan invloed heeft op beschermde soorten, heeft [REDACTED] in april 2021 een quick scan uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Bij deze quickscan zijn op de locatie geen verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna waargenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Wel zijn enkele huismussen waargenomen in de coniferen haag. De coniferen haag wordt door huismussen als schuilplaats gebruikt en niet als nestplaats. De coniferen haag zal in de broedperiode gebruikt worden als nestplaats door diverse algemene vogelsoorten.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor de gewenste herontwikkeling zal bestaande coniferen haag worden gerooid, welke als nestgelegenheid dient voor diverse vogels en verblijfplaats voor kleine zoogdieren. Op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden zullen alsdan tenminste buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uitgevoerd dienen te worden. De coniferen haag kan in de wintermaanden als schuilplaats worden gebruikt, in de omgeving van de onderzoekslocatie zijn echter voldoende alternatieve schuilplaatsen beschikbaar

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

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen hebben de ontsluiting op de Hemelstraat. Er is nu al een inrit aanwezig, daar wordt er een aan toegevoegd. Het in- en uitrijden van auto's op deze plek is, vanwege de huidige inrit, geen nieuwe activiteit. Bovendien is de verkeersintensiteit op de Hemelstraat erg laag en de weg voldoende breed om in- en uit te rijden. De groenstrook tussen het perceel en de rijbaan borgt een overzichtelijke situatie.

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. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

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 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk'.

De norm bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning in De Mortel is 2,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling 4,2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn op eigen terrein, dit mag naar beneden worden afgerond. Elke woning beschikt over een lange inrit, waar twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling levert dit geen strijdigheid op met de Nota Parkeernormen.

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 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 400 meter aan de Lochterweg. Gezien het feit dat tussen de ontwikkellocatie en de veehouderij vele woningen zijn

gelegen, is van een belemmering in de ontwikkeling van die veehouderij geen sprake. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

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 de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 en 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm.

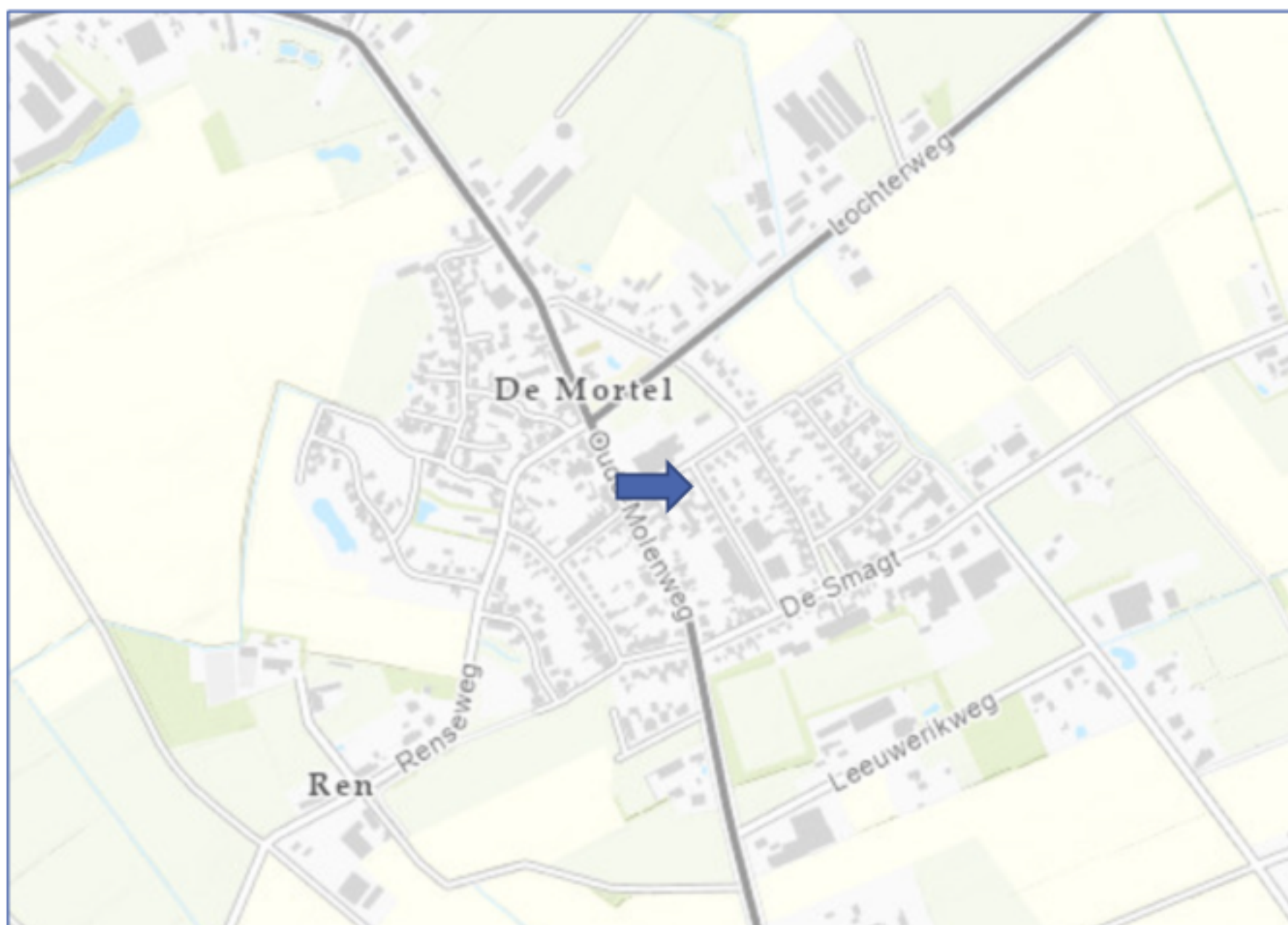


Afbeelding 15. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

4.10 Externe Veiligheid

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Aan de zuidzijde van de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen:

- Metaalbewerkingsbedrijf Hemelstraat 5
- Garenfabriek Hemelstraat 15
- Autoschadebedrijf Hemelstraat 20
- Opslagbedrijf Hemelstraat 16a

De handleiding Bedrijven en Milieuzonering van de VNG uit 2009 omvat een lijst met bedrijfsactiviteiten op basis waarvan de milieucategorie kan worden bepaald en de bijbehorende richtafstanden. In een gemengde omgeving, en daarvan is hier sprake, kan de milieucategorie met één afstandsstap worden verlaagd.

Opslagbedrijven kennen een milieucategorie 2, met verlaging van één afstandsstap naar categorie 1 gaat het dan om een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de planlocatie is tenminste 50 meter.

Uit de gegevens van de milieuvergunning van de garenfabriek en de VNG-richtlijnen blijkt dat de planlocatie ook buiten de invloedssfeer van zowel de garenfabriek als het autoschadebedrijf is gelegen. Temeer daar tussen deze bedrijven en de planlocatie ook al diverse woningen zijn gelegen, waarvoor toetsing aan het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden en die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. In de milieuvergunning van de garenfabriek zijn akoestische randvoorwaarden opgenomen, zodat ook in die zin het risico op hinder voldoende is afgedekt.

Voor het metaalbewerkingsbedrijf, dat naast de planlocatie is gelegen, is geluid de bepalende factor. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3) en de resultaten leveren geen belemmeringen op op dit punt.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woningen mogelijk gemaakt. Met aanduidingen is aangegeven welk type en aantal woningen het mag betreffen. Ook is specifiek in de regels opgenomen dat bij herbouw van de bestaande woning de nieuw te bouwen woning 2 meter naar voren (richting Sprenkstraat) mag worden gebouwd. Het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke bepaling aan de planregels gekoppeld, zodat de inrichting van het groen duurzaam geborgd is.

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 exploitatie-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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer huis aan huis een bezoek gebracht aan die burens die op enigerlei wijze effect zouden kunnen ondervinden van de nieuwbouw van de woningen. Het plan is toegelicht en de burens is gelegenheid gegeven om een formulier in te vullen en eventuele opmerkingen aan te geven. Geen van de burens heeft op voorhand bezwaar tegen de ontwikkeling. Wel zijn er vragen bij de inrichting van de gemeentelijke groenstrook. Voor een van de burens zou deze ingewisseld kunnen worden voor parkeergelegenheid, een ander verzoekt om bij herplant andere bomen dan de huidige linde en berk terug te planten, in verband met de overlast

(vliesjes en plak) van die bomen, zoals die momenteel wordt ervaren. Dit zal nader bekeken worden bij het plan van aanpak voor de herinrichting van de groenstrook als gevolg van dit plan, in samenspraak met de initiatiefnemer.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van twee kleinere woningen ten behoeve starters. Door een bescheiden bouwhoogte (maximaal 1,5 laag met kap) en doordat de voorgevel van de nieuwe woning gelijk is aan de naburige woningen voegt het plan zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Hemelstraat. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Situatietekening
2. Verkennend bodemonderzoek, [REDACTED] 26 april 2021
3. Infiltratieonderzoek waterdoorlatendheid, [REDACTED] 28 april 2021
4. Quick scan Flora en Fauna, [REDACTED] 26 april 2021
5. Akoestisch onderzoek industrielawaai Hemelstraat 5, [REDACTED], 30 april 2021

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

