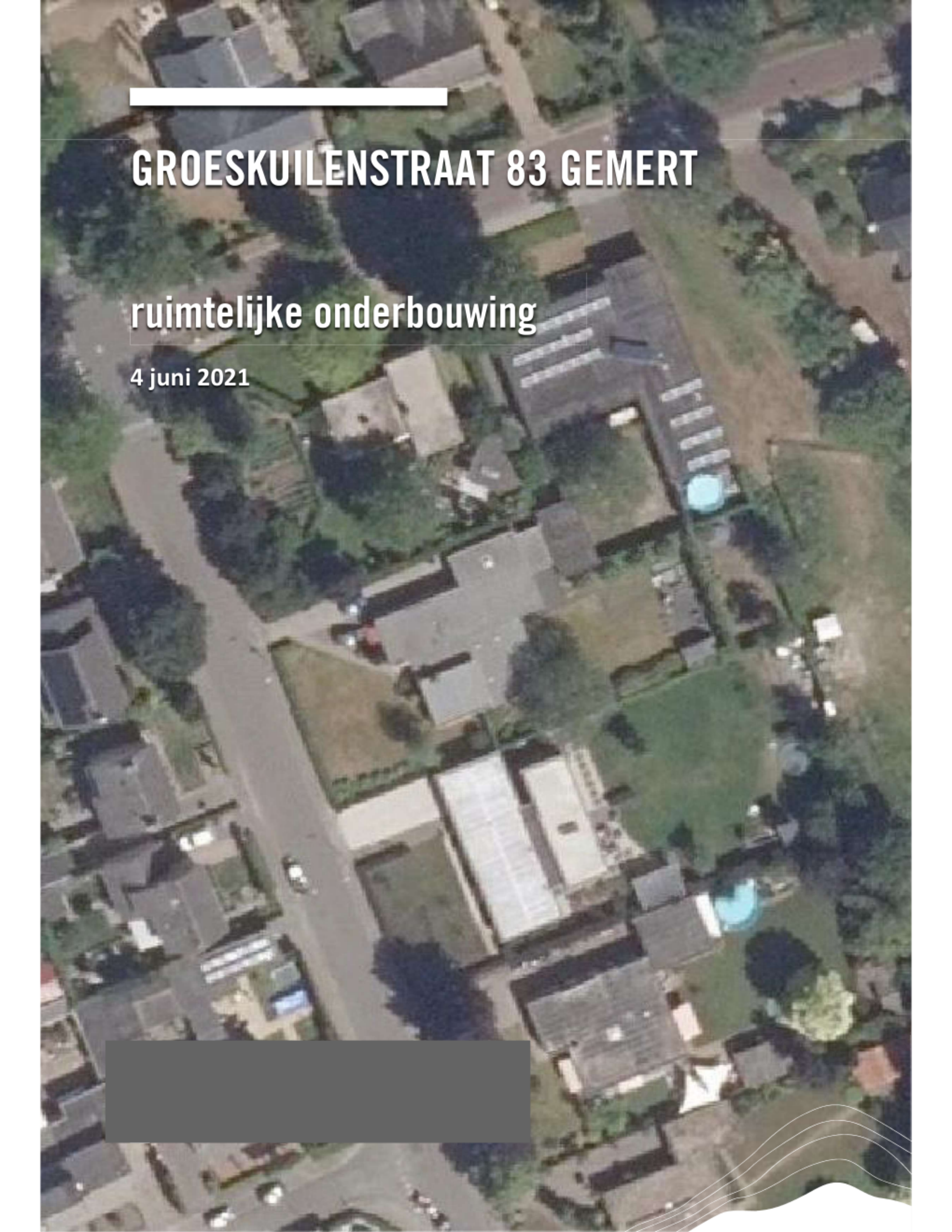
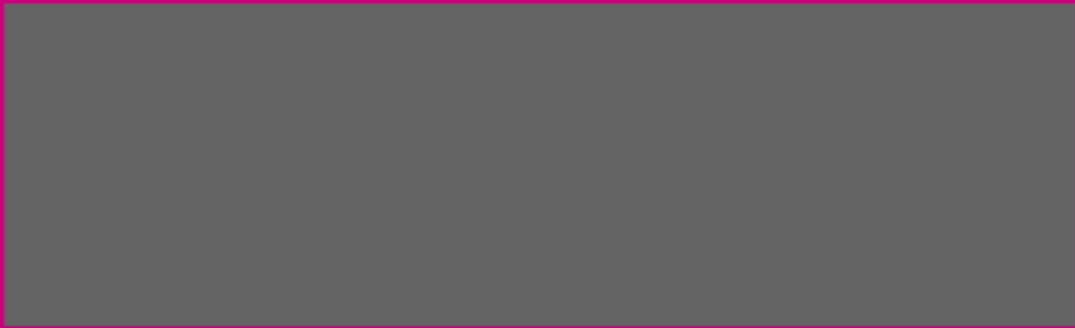




# GROESKUILENSTRAAT 83 GEMERT

ruimtelijke onderbouwing

4 juni 2021



|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| DATUM         | 4 juni 2021                 |
| KENMERK       | 20190209_0003LK             |
| PROJECT       | Groeskuilenstraat 83 Gemert |
| PROJECTLEIDER | [REDACTED]                  |
| OPDRACHTGEVER | [REDACTED]                  |
| PROJECTNUMMER | 401093.20202036             |
| AUTEUR        | [REDACTED]                  |
| STATUS        | Definitief                  |



## Inhoudsopgave

### Ruimtelijke onderbouwing

|                    |                                           |           |
|--------------------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                          | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                                | 7         |
| 1.2                | Huidige locatie                           | 7         |
| 1.3                | Planvoornemen                             | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Toetsing aan bestemmingsplan</b>       | <b>9</b>  |
| 2.1                | Bestemmingsplan                           | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Toetsing aan beleid</b>                | <b>11</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                               | 11        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                        | 12        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                       | 12        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Toetsing aan sectorale aspecten</b>    | <b>15</b> |
| 4.1                | Verkeer                                   | 15        |
| 4.2                | Bodem                                     | 15        |
| 4.3                | Archeologie                               | 16        |
| 4.4                | Cultuurhistorie                           | 16        |
| 4.5                | Ecologie                                  | 17        |
| 4.6                | Waterhuishouding                          | 18        |
| 4.7                | Milieuzonering                            | 19        |
| 4.8                | Geur en gezondheid                        | 20        |
| 4.9                | Wegverkeerslawaaï                         | 20        |
| 4.10               | Externe veiligheid                        | 21        |
| 4.11               | Luchtkwaliteit                            | 22        |
| 4.12               | Kabels en leidingen                       | 23        |
| 4.13               | Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie | 23        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>25</b> |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Conclusie</b>                          | <b>27</b> |

### Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Bodemonderzoek</b>     |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Quickscan ecologie</b> |







# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



[REDACTED]

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van [REDACTED], behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen op een locatie achter Groeskuilenstraat 83 te Gemert een bouwkel op te richten. De gemeente Gemert-Bakel heeft randvoorwaardelijk haar principemedewerking verleend aan dit initiatief.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering van het initiatief. Dit initiatief wordt vervolgens verankerd in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden".

### 1.2 Huidige locatie

Het bouwkel, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nr. 3087 ligt achter Groeskuilenstraat 83 te Gemert. Het kavel heeft een oppervlakte van 458 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.1 Kadastrale situatie (bron: kadastrale kaart.com)

Het kavel wordt begrensd door het perceel Groeskuilenstraat 83, de Laarveld en aan de westzijde een groene zone. De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

### 1.3 Planvoornemen

Het initiatief beoogt een bouwkel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er is nog geen concreet bouwplan.

Op het bouwkel wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De woning is georiënteerd op de Laarveld (voorzijde gericht naar Laarveld 1) en sluit qua bebouwingsmogelijkheden aan bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De woning heeft een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. In figuur 1.2 is een mogelijke inrichtingsopzet opgenomen.



Figuur 1.2 mogelijke inrichtingsopzet.

## Hoofdstuk 2 Toetsing aan bestemmingsplan

### 2.1 Bestemmingsplan

Het projectgebied van de nieuwe locatie van de volkstuinen is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 juni 2011.

Tevens is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel' (vastgesteld op 23 januari 2018) van toepassing. Het projectgebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- enkelbestemming 'Wonen';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5';
- bouwvlak.



Figuur 2.1 Uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied is bestemd als 'Wonen'. De gronden binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn volgens artikel 19.1 bestemd voor het wonen in de vorm van aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Met daaraan ondergeschikt; bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en (openbare) nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Daarnaast zijn woningen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

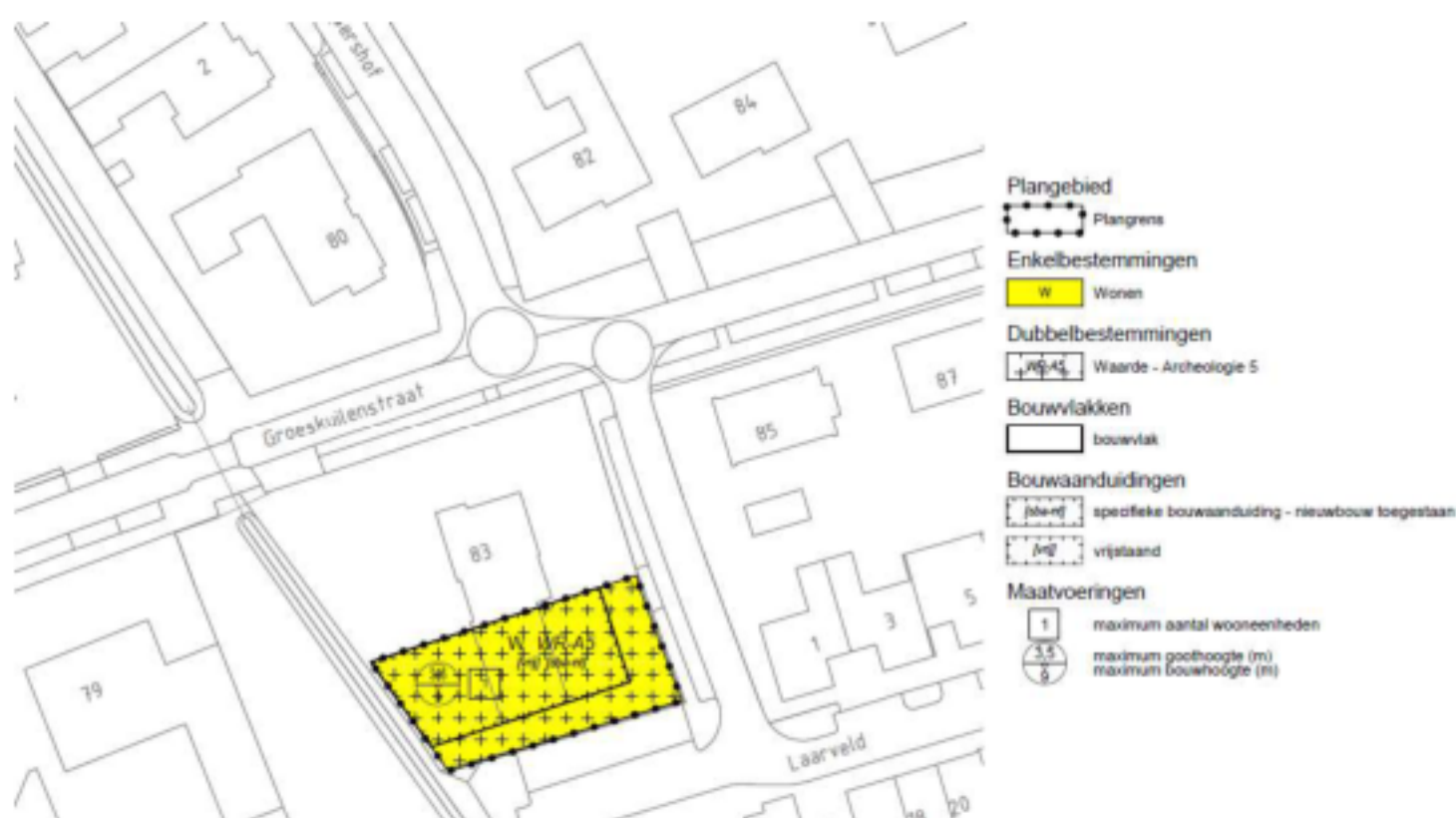
De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(hoofdbestemming), bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

#### Toetsing

De realisatie van een nieuw bouwkvak past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' omdat het aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak en binnen het bestaande bouwvlak niet toe mag nemen. Het beoogde gebruik, wonen, past wel binnen de geldende bestemming. Daarnaast past het woningtype 'vrijstaand' en de beoogde maatvoeringen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Voor de toevoeging van een bouwkvak, die één extra woning mogelijk maakt, is dan ook een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het beoogde bouwkvak geen ruimtelijke belemmering vormt.

Op de verbeelding van de nieuwe situatie wordt het bouwvlak aangepast. Daarnaast worden bouw- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen om ter plaatse één nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. In figuur 2.2 is de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan voor deze locatie weergegeven.



Figuur 2.2. Verbeelding nieuw bestemmingsplan

## Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

### 3.1 Rijksbeleid

Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de Nationale Omgevingsvisie (Novi), de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), niet in onderwerpen die op het projectgebied van toepassing zijn.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in art. 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder is een procesvereiste. Dit houdt in, dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De ladder heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en
2. indien het ruimtelijk plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Inmiddels blijkt uit de jurisprudentie, dat het beperken of voorkomen van extra ruimtebeslag ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden en het voorkomen van structurele leegstand elders belangrijke criteria vormen bij de toepassing en beoordeling van de ladder.

#### *Toetsing*

Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval een woonbestemming binnen bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van 1 woning wordt op deze plek niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het rijksbeleid en de daarop gebaseerde wettelijke eisen vormen geen belemmering voor dit project.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050.

#### *Toetsing*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De toevoeging van één woning ter vervanging van een oude schuur binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de herstructureringsopgave.

De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) vastgesteld. Deze verordening is per 5 november 2019 in werking getreden. De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling betreft de toevoeging van één woning binnen het werkgebied 'stedelijk gebied'. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie 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. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

De beoogde ontwikkeling raakt de volgende thema's uit de structuurvisie:

- Wonen

Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### *Toetsing*

De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Woningbouw dient

waar mogelijk binnen het stedelijk gebied gerealiseerd te worden. De locatie is gelegen binnen de kern Gemert. Met het planvoornemen wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van het thema wonen uit de structuurvisie.

### **3.3.2 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017**

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een 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.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel' vastgesteld. De parkeernormen dienen toegepast te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### *Toetsing*

De toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen vindt plaats in paragraaf 4.1. Hieruit blijkt met de beoogde ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

### **3.3.3 Woonvisie Gemert-Bakel 2020 - 2024**

De gemeente heeft een actuele woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma, zodat er gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert. De woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen.

Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten).

Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld. Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om binnen een exploitatieovereenkomst de locatie en aantallen af te dwingen bij een ontwikkelaar wanneer eerder hierover geen of onvoldoende afspraken kunnen worden gemaakt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen. Hierbij is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.



*Toetsing*

Deze ontwikkeling valt in de categorie dure koop. Wanneer bewoners doorstromen naar 'dure koop' biedt dit vaak ruimte in de categorie 'middeldure huizen'. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in doorstroom.

**3.3.4 Groennorm Gemert-Bakel**

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie een groene gemeente te willen zijn. Het streven is om een goede balans te vinden tussen ruimte, economie en leefbaarheid. De te respecteren uitgangspunten zijn cultuurhistorie, natuurvriendelijkheid en duurzaamheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente de kwaliteit en de kwantiteit van het ruimtebeslag garanderen en waarborgen. Bij initiatieven met het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m<sup>2</sup> extra groen per woning verwacht. Deze groennorm van 75 m<sup>2</sup> dient als richtgetal voor een benodigde hoeveelheid recreatief groen in stedelijk gebied. De groennorm wordt toegepast voor alle initiatieven die een uitbreiding van het bestand aan woningen en appartementen tot doel hebben. De toepassing van de groennorm is uitgewerkt in 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'.

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m<sup>2</sup> groen met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden). Indien niet voorzien kan worden in de tegenprestatie is het mogelijk om een bedrag te storten in het Groenfonds. De mogelijkheid om geld te storten in het fonds dient als uitweg voor het geval dat een (gehele of gedeeltelijke) fysieke invulling van de groennorm onlogisch of onmogelijk is. Dit op basis van het beleid en afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Als de directe leefomgeving rondom een initiatieflocatie beschikt over voldoende groen, dan is het niet nodig om van het inbreidingsinitiatief een volwaardige fysieke invulling van de groennorm ter plekke van het initiatief te eisen. Een geschikt groen- of uitloopgebied is permanent (24/7) openbaar toegankelijk, kan bestaan uit recreatief ontsloten parken, groenzones, speelterreinen en trapveldjes. Ook het buitengebied kan geschikt zijn voor het maken van 'ommetjes' via openbare routes of zandpaden. De werkelijke loopafstand van 300 m (enkele afstand) naar omliggend groen of het buitengebied wordt als norm gehanteerd.

*Toetsing*

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één bouwkaal. Dit betekent dat conform de groennorm voor één woning 75m<sup>2</sup> extra groen gerealiseerd moet worden. Binnen het projectgebied is onvoldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van 'nieuw' openbaar groen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat een bijdrage wordt gestort in het Groenfonds.

## Hoofdstuk 4 Toetsing aan sectorale aspecten

### 4.1 Verkeer

#### *Verkeersgeneratie*

Met kencijfers van CROW publicatie 381 kan voor verschillende functies de verkeersgeneratie bepaald worden. De kencijfers zijn gerelateerd aan de ligging van de planontwikkeling en de mate van stedelijkheid van het gebied. De betreffende ontwikkeling is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'. Deze gebiedsindeling is afkomstig van Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Voor de mate van stedelijkheid kan het gebied op basis van de adressendichtheid gekarakteriseerd worden als 'weinig stedelijk'. Op basis van het autobezit binnen de gemeente Gemert-Bakel in vergelijking met die in andere gemeenten met eenzelfde stedelijkheidsgraad, kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW gegeven bandbreedte.

Voor een bouwperceel waar één vrijstaande woning mogelijk is geldt een verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etmaal per woning, inclusief bezoekers.

#### *Ontsluiting*

Het projectgebied wordt ontsloten via bestaande infrastructuur. De locatie is bereikbaar via de Laarveld. Aan de oostzijde van het perceel wordt een inrit gerealiseerd. Bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. De Laarveld sluit aan op de Groeskuilenstraat. De afwikkeling van het extra verkeer leidt niet tot knelpunten en het verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld.

#### *Parkeren*

Op basis van het beoogde programma is de parkeerbehoefte berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Binnen het projectgebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Voor een vrijstaande koopwoning in 'rest stedelijk gebied' geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is van geringe omvang, waarbij de locatie voldoende ruimte biedt om de eigen parkeerbehoefte op te vangen. De extra verkeersgeneratie leidt niet tot knelpunten en gaat op in het heersende verkeersbeeld. Ten aanzien van de verkeersaspecten zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

*Toetsing*

Een woning betreft een gevoelige functie. De locatie is reeds bestemd als 'Wonen'. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een functiewijziging. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw, waarbij het gebruik als 'wonen' gelijk blijft, is een historisch vooronderzoek verricht volgens onderzoeksprotocol NEN 5725, zie bijlage 1.

Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de beschikbare gegevens ter plaatse geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging naar voor zijn gekomen. Op basis van de resultaten van in de directe omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken worden maximaal licht verhoogde gehalten in zowel de grond als het grondwater verwacht. De locatie is niet verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Een (vervolg) verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

### 4.3 Archeologie

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente beschikt over een vastgestelde beleidsplan archeologie. Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen.

In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen, zie hoofdstuk 2. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 0,40 meter.

*Toetsing*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gehandhaafd. Het kavel heeft een oppervlakte van 458 m<sup>2</sup>. Het beoogde planvoornemen voorziet niet in bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter.

### 4.4 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het projectgebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

*Toetsing*

Nabij het projectgebied is de Groeskuilenstraat, volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, aangemerkt als historische weg van hoge waarde. Het projectgebied wordt door de bestaande woning Groeskuilenstraat 83 van deze historische weg gescheiden. In de omgeving van het projectgebied zijn verder geen objecten of structuren van historische waarde aanwezig. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

### *Toetsing*

#### **Soortenbescherming**

Op de kavel staat bebouwing dat ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning wordt gesloopt. Deze bebouwing is momenteel in gebruik als schuur bij de woning Groeskuilenstraat 83. Aan de randen van het projectgebied zijn tevens begroeiingen en bomen aanwezig. Het is op voorhand dan ook niet uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op (het leefgebied van) beschermde soorten.

Binnen het projectgebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit de quickscan blijkt dat binnen het projectgebied mogelijk geschikt is als leefgebied voor diverse algemene en beschermde soorten.

- Algemene vogelsoorten kunnen nestgelegenheid vinden in de bomen en struiken.
- Het projectgebied kan door deze soorten ook gebruikt worden als foerageergebied. In de directe omgeving van het projectgebied is echter voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vogels, waardoor de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op algemene vogels.
- De schuur wordt mogelijk gebruikt door huismus en gierwaluw als nestgelegenheid.
- Tevens kan de tuin een essentieel onderdeel vormen van het leefgebied van huismus.
- Mogelijk gebruiken gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis de schuur als verblijfplaats.
- Het projectgebied kan worden gebruikt als foerageergebied door vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen.
- Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad kunnen het projectgebied gebruiken als land- en overwinteringshabitat.
- Algemene spits-, woel- en ware muizensoorten en egel kunnen het projectgebied gebruiken als onderdeel van het leefgebied en ze kunnen er verblijfplaatsen hebben.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen de volgende maatregelen en vervolgstappen genomen te worden:

1. Nader onderzoek naar huismus, gierwaluw en vleermuizen.
2. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek naar huismus worden de bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels gekapt.
3. De takken- en bladhopen worden verwijderd buiten de overwinteringsperiode van alpenwatersalamander en egel.

Het nader onderzoek naar de huismus, gierwaluw en vleermuizen wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten van dit verzoek worden later ingevoegd (PM).

#### **Gebiedsbescherming**

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 11,3 kilometer. De afstand tot het meest dichtstbijzijnde NNN gebied bedraagt circa 1,0 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Gezien de grote afstanden tot de genoemde Natura 2000-gebieden is het gebruik van het projectgebied ten behoeve van de realisatie van één woning niet van invloed op de instandhoudingsdoeleinden van de betreffende gebieden. Een berekening van de eventuele extra stikstofdepositie is niet noodzakelijk aangezien:

- De afstand tot stikstofgevoelige gebieden minimaal 11,3 kilometer is;
- Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één gasloze woning.
- Er slechts één woning binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt.
- De verkeersgeneratie zeer beperkt in omvang is.

Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en in de aanlegfase. Hieronder wordt onderbouwd waarom het voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is om dergelijke stikstofberekeningen uit te voeren.

In de beoogde ontwikkeling wordt er slechts één woning mogelijk gemaakt op een afstand van minimaal 11,3 kilometer ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

In de toekomstige situatie wordt geen gas verbruikt. Daarnaast is de afstand ruim voldoende zodat er nooit sprake kan zijn van stikstofdepositie door de woning en het verkeer noch in de gebruiksfase noch in de aanlegfase. Geconcludeerd wordt dat de mogelijke depositie van stikstof in het kader van de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden. Daarnaast is de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling tevens niet leidt tot significante effecten op beschermde soorten.

De schuur wordt pas gesloopt nadat de resuslaten van het nader onderzoek (huismus, gierzwaluw en vleermuizen) bekend zijn en, indien noodzakelijk, de noodzakelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen. Met de kap van bomen, struiken en het verwijderen van takken- en bladhopen wordt rekening gehouden met de broedseizoenen en overwinteringsperiodes van de (mogelijk) aangetroffen soorten.

Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

## **4.6 Waterhuishouding**

In elk ruimtelijk plan moet gemotiveerd worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen.

#### *Toetsing*

Het projectgebied wordt begrensd door een A-watergang aan de westzijde. Conform de Keur van waterschap Aa en Maas gelden binnen de beschermingszones en profiel van vrije ruimte beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. De toekomstige bebouwing wordt georiënteerd op de Laarveld aan de oostzijde van het projectgebied. De beschermingszone aan de westzijde blijft vrij van bebouwing.

In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels bebouwd en verhard. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 458 m<sup>2</sup>. Op het kavel staat een schuur met een oppervlakte van circa 92 m<sup>2</sup>. Deze schuur wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. De nieuwe situatie maakt nieuwe verhardingen en daarmee een toename van de verhardingen mogelijk.

Volgens het Gemeentelijk Watertakenplan dient waterberging op het eigen perceel gerealiseerd te worden. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het projectgebied worden verwerkt.

Het projectgebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te voorzien in een passende waterberging. Met het toepassen van gras en tuinen, en mogelijk infiltratiekratten, heeft het hemelwater voldoende mogelijkheden ter plaatse in de bodem te infiltreren. Op dit moment ligt op deze locatie nog geen concreet inrichtingsvoorstel. De bebouwing wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. De exacte uitvoering wordt tijdens de realisatie van de woning in overleg met de gemeente bepaald. Een overstort van de waterberging kan aangesloten worden op het hemelwatersysteem in de wijk. Voor een overstort op het oppervlaktewater van de waterloop nabij het perceel is toestemming van het waterschap Aa en Maas nodig.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de wijk. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

#### **4.7 Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

##### *Toetsing*

Een woning is een milieugevoelige functie. Een toetsing naar mogelijke hinderfuncties in de omgeving is dan ook noodzakelijk. Het projectgebied is gelegen in een met woningen omgeven locatie. Het gebiedstype voor het projectgebied is 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de woning binnen het projectgebied. Andersom vormt de nieuwe woning geen beperking voor omliggende functies.

#### 4.8 Geur en gezondheid

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2017 het beleid "Toetsen Volksgezondheid bij procedures voor veehouderijen" vastgesteld. Indien er een pluimveehouderij binnen 1 kilometer van beoogde woningbouw is gelegen moet worden bepaald op welke afstand de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup> wordt overschreden. Afhankelijk van dit onderzoek moet er advies gevraagd worden bij de GGD.

Van belang zijn de afstand van het projectgebied tot aan pluimveehouderijen en de totale uitstoot van fijn stof van de pluimveehouderijen. De afstand van de dichtstbijzijnde pluimveehouderij tot het projectgebied bedraagt circa 870 meter. Dit betreft de pluimveehouderij aan de Leemskuilenweg 40. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu wordt 672 kg/jaar fijn stof (PM<sub>10</sub>) per jaar uitgestoten. Deze pluimveehouderij is per 20 mei 2020 middels een wijzigingsplan omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een pluimveehouderij is op basis van deze bestemming ter plaatse niet meer toegestaan. De omgevingsvergunning milieu is momenteel op basis van het overgangsrecht nog van toepassing. De verwachting is echter dat deze pluimveehouderij is geamoveerd voor het in gebruik nemen van de nieuwe woning aan het Laarveld in Gemert. De (voormalige) pluimveehouderij aan de Leemskuilenweg 40 is dan ook niet van invloed op het projectgebied. Binnen 1,0 km van het projectgebied zijn geen andere pluimveehouderijen gelegen.

Er wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m<sup>3</sup>. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In de omgeving zijn geen andere veehouderijen aanwezig. De voorgrondbelasting hoeft daarom niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 OuE/m<sup>3</sup>. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m<sup>3</sup>;

#### 4.9 Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L<sub>den</sub> (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

##### *Nieuwe situaties*

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

#### *Aftrek ex artikel 110g Wgh*

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een aftrek van 5 dB.

#### *Toetsing*

Met het planvoornemen wordt een geluidgevoelige functie, namelijk een woning, gerealiseerd. Het projectgebied is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van wegen. De omliggende wegen betreffen 30 km/uur-wegen en woonerven. Aan de nabijgelegen Zuid-Om is een snelheid van 80 km/uur toegestaan. Deze weg bestaat uit 2 rijbanen met als gevolg dat een wettelijke geluidzone van 250 m van toepassing is. De afstand tot het projectgebied bedraagt echter meer dan 250 m. Vanwege de ligging van de geluidgevoelige functie is geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de bouw van een woning op het kavel niet in de weg.

### **4.10 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.



### *Toetsing*

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, vindt er in de omgeving van het projectgebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via het spoor, de weg, het water of door buisleidingen. Ook bevindt het projectgebied zich niet in de PR-contour  $10^{-6}$  van het risicovolle inrichtingen. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt dan geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.11 Luchtkwaliteit**

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

### *NIBM*

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  ( $= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000  $\text{m}^2$  bvo bij één ontsluitingsweg.

### *Toetsing*

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 woning. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zuid-Om. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de prognose voor 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de prognose voor 2020;  $17,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{NO}_2$ ,  $18,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{10}$  en  $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie  $\text{PM}_{10}$  bedroeg 6,4 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.



#### 4.12 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

##### *Toetsing*

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante hoogspanningslijnen, buisleidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig.

De ontwikkeling vormt zodoende geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

#### 4.13 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energie zuinigheid.

##### *Toetsing*

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen.





## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### *Financiële haalbaarheid*

Voor het projectgebied 'Groeskuilenstraat 83 Gemert' wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De uitvoering van dit project past daar binnen en is volledig op kosten van de ontwikkelaar.

### *Omgevingsdialoog*

De gemeente Gemert-Bakel stelt de omgevingsdialoog verplicht. Volgens de spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog behoort de toevoeging van één woning binnen categorie 2. "Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving". Voor deze categorie wordt het voldoende geacht dat de omwonenden een formulier invullen waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn gebracht van de geplande ontwikkelingen. In dat kader worden de direct omwonenden middels een brief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling middels het 'Formulier zorgvuldige dialoog'. In de brief wordt vermeld dat er voor de ontwikkeling een ruimtelijke procedure wordt gevolgd en dat daarop gereageerd kan worden.

Via het formulier 'zorgvuldige dialoog' zijn in de omgeving ruim 30 eigenaren van omliggende percelen aangeschreven en uitgenodigd om te reageren. In totaal zijn 11 formulieren geretourneerd. Twee eigenaren willen op de hoogte worden gehouden over de bouwwerkzaamheden om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen.

Verder wordt de suggesties gedaan om het groen zoveel als mogelijk te behouden omdat de omgeving versteent. Het behouden van het groen op het te ontwikkelen kavel (en ook het toevoegen van groen) is aan de toekomstig eigenaar. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat conform de groennorm groen wordt toegevoegd in de omgeving. Daarnaast hoopt men dat de bestaande parkeerplaatsen worden behouden. Dit is het geval, parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het realiseren van een inrit gaat niet ten koste van bestaande parkeerplaatsen.

Twee eigenaren hebben bezwaar tegen de ontwikkeling vanwege de verkeersveiligheid, de druk op het aantal parkeerplaatsen en speelruimte en privacy. De beoogde ontwikkeling maakt één woning mogelijk. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt ook een uitweg aangevraagd. Daarbij zal de gemeente ook toetsen of de ontsluiting op een veilige manier plaatsvindt. Parkeren wordt op eigen terrein voorzien. Van druk op bestaande parkeervoorzieningen of speelruimte is ook geen sprake. In een stedelijke omgeving, op een inbreidingslocatie, wordt rekening gehouden met inpassing in de omgeving. Voor het realiseren van de woning is een bouwblok geprojecteerd waarop één vrijstaande woning met een goothoogte van 3,5 en een nokhoogte van 9 m is toegestaan. De goot- en bouwhoogte zijn op verzoek aangepast (de goothoogte van 6 m, de bouwhoogte was 11 m). Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning ligt er een ontwerp-opgave om de vrijstaande woning in haar omgeving in te passen. De woning is georiënteerd op Laarveld (voorzijde Laarveld 1).

Dit initiatief wordt verankerd in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden". Dat bestemmingsplan wordt voor inspraak ter inzage gelegd.



## Hoofdstuk 6      Conclusie

De realisatie van een bouwka­vel te Gemert is in deze ruimtelijke motivering ge­toetst aan de geldende wet- en regelgeving, de ruimtelijk relevante beleidskaders, de stedenbouwkundige beleidskaders en alle overige omgevingsaspecten.

Het eindoordeel luidt, dat er geen planologische of andere belemmeringen zijn voor het planologisch ver­gunnen en uitvoeren van dit project.

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke motivering kan dus voor het onderhavige project een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.







# BIJLAGEN





**Bijlage 1 Bodemonderzoek**



**Bijlage 2    Quicksan ecologie**

