

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Herstructureringslocaties Goed Wonen, locatie Kortestraat 16-18 Bakel”



Vaststelling – Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. UITVOERINGSASPECTEN	15
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Bodem en Grondwater	15
4.3 Geluid	16
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	18
4.6 Water.....	21
4.7 Natuurwaarden	22
4.8 Verkeer en Parkeren	24
4.9 Geur.....	25
4.10 Externe Veiligheid.....	26
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	26
4.12 Molenbiotoop	26
4.13 Gezondheid.....	27
5. JURIDISCHE ASPECTEN	29
6. UITVOERBAARHEID	29
7. CONCLUSIE	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

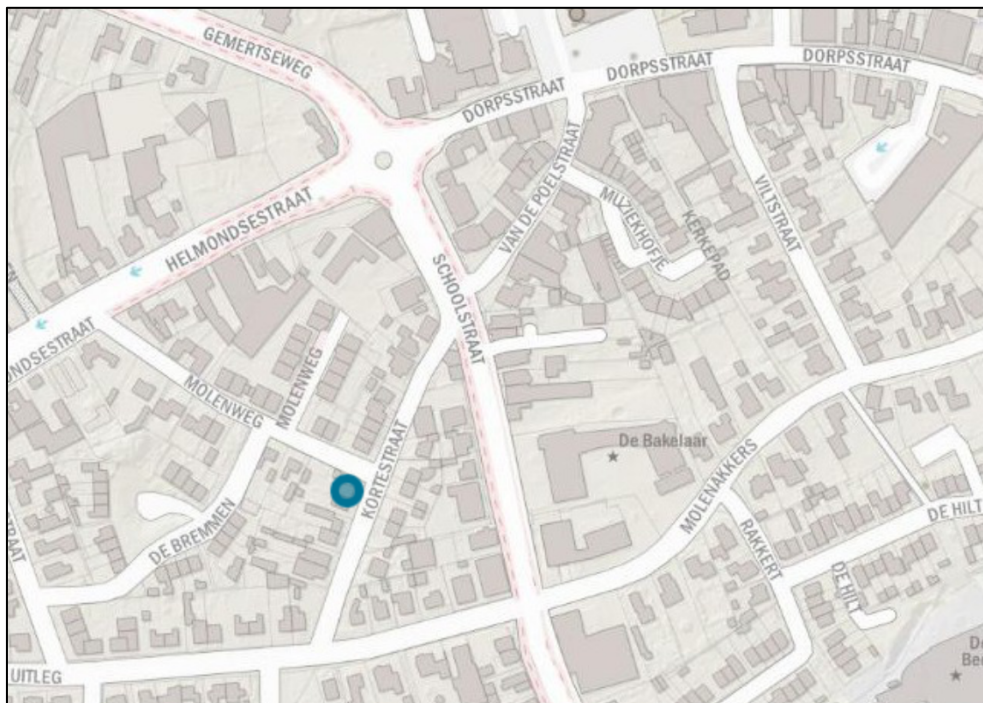
Met het strategisch voorraadbeheer van Goed Wonen wordt uitwerking gegeven aan de Woonvisie Gemert-Bakel. Daarin wordt onder meer gesteld dat de woningvoorraad moet veranderen om in te kunnen spelen op de veranderende wensen van de bewoners. Er moet dus meer evenwicht komen tussen vraag en aanbod. Goed Wonen kijkt daarom continu naar mogelijkheden voor aanpassingen in de woningvoorraad.

Dit wordt onder andere verkregen door herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Goed Wonen heeft het initiatief genomen om twee woningen aan de Kortestraat in Bakel, op de hoek met de Molenweg, te vervangen door 4 nieuwe woningen, die beter aansluiten bij de woningvraag, de demografische ontwikkelingen en de duurzaamheidsprincipes.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Kortestraat, op de hoek met de Molenweg, op korte afstand ten zuidwesten van het centrum van Bakel.



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

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie T., nummer 181 en heeft een oppervlakte van 835 m2.



Afbeelding 2. Projectgebied (bron: kadastralekaart.com)



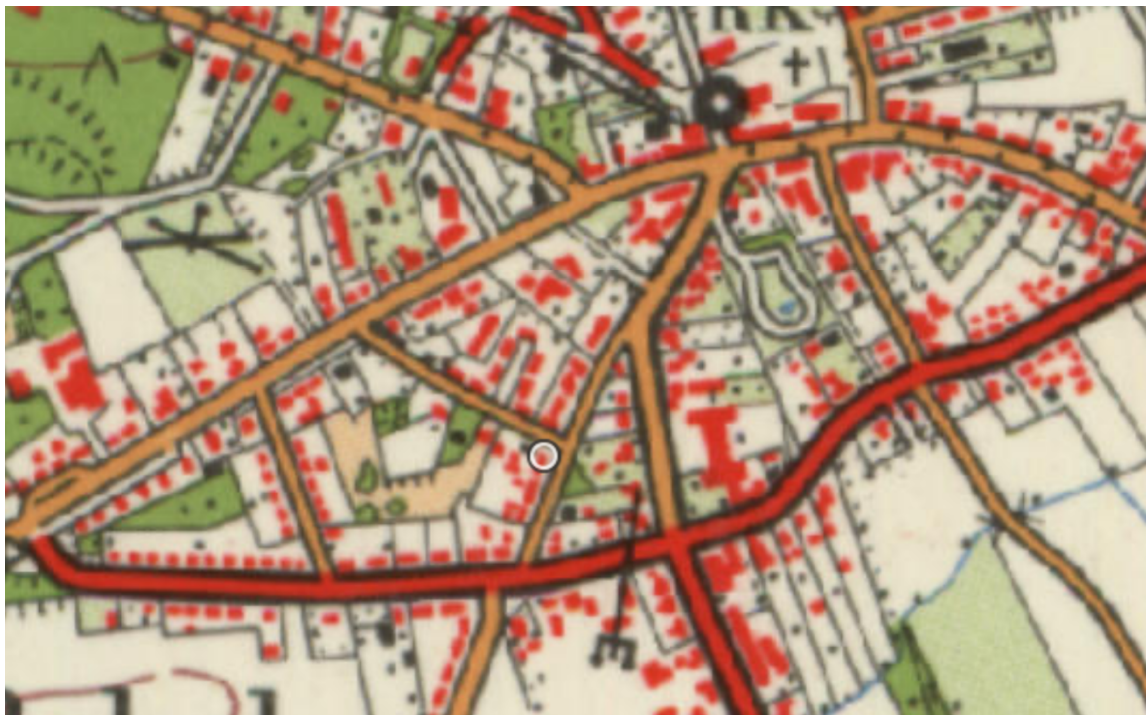
Afbeelding 3. Foto's planlocatie, vanaf de Kortestraat (links) en de Molenweg (rechts).

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De planlocatie ligt in het gedeelte van Bakel dat als een van de eerste gebieden geldt waar naoorlogse planmatige uitbreiding heeft plaatsgevonden. Aan het begin van de tweede helft van de vorige eeuw zijn veel woningen hier gebouwd. Als gevolg van de toenmalige stedenbouwkundige principes en woonbehoefte zijn woningen met relatief diepe achtertuinten ontstaan.

De Kortestraat was in het verleden de verbindingsweg tussen de Dakworm en de Deurnescheweg. Die structuur is op enig moment doorsneden door de Nieuwe Uitleg, die samen met de Molenakkers in het verlengde ervan destijds een functie had als alternatieve route tussen Milheeze en Helmond. Inmiddels kan ook deze weg als woonstraat gekenschetst worden.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1965) (bron: topotijdreis.nl)

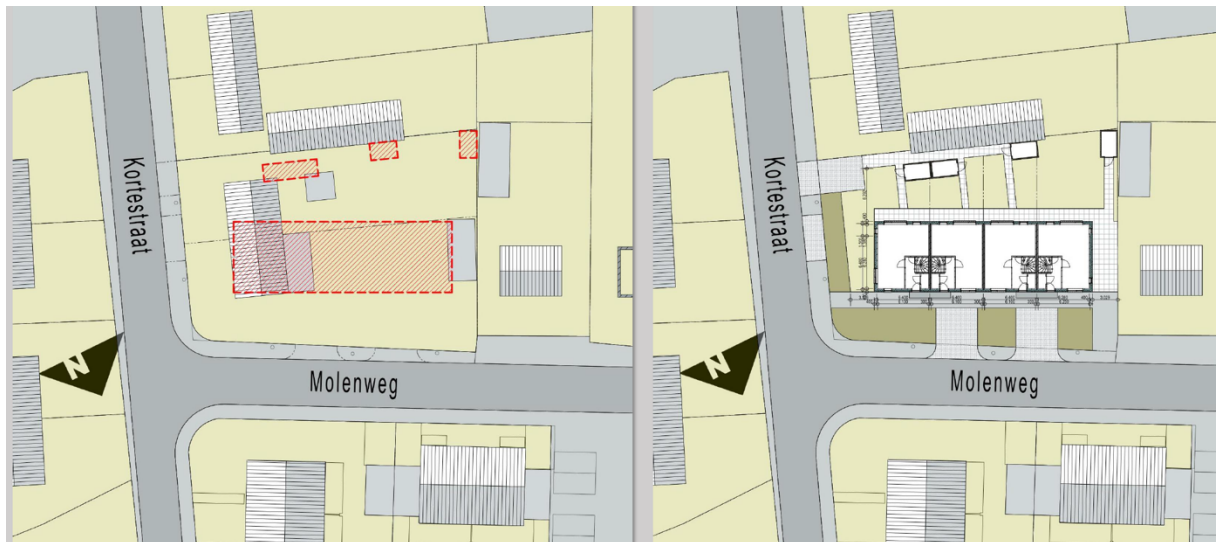
Stedenbouwkundige structuur

Zowel de Kortestraat als de Molenweg zijn woonstraten met een gemengde bebouwingsstructuur. Er zijn verschillende woningtypen met woningen uit verschillende tijden. Op de tegenoverliggende hoek is recent nog een nieuwe herontwikkeling gerealiseerd, ook door Goed Wonen. De woningen zijn over het algemeen twee bouwlagen met een kap en ze hebben relatief diepe voortuinen. De inrichting van de openbare ruimte is sober.

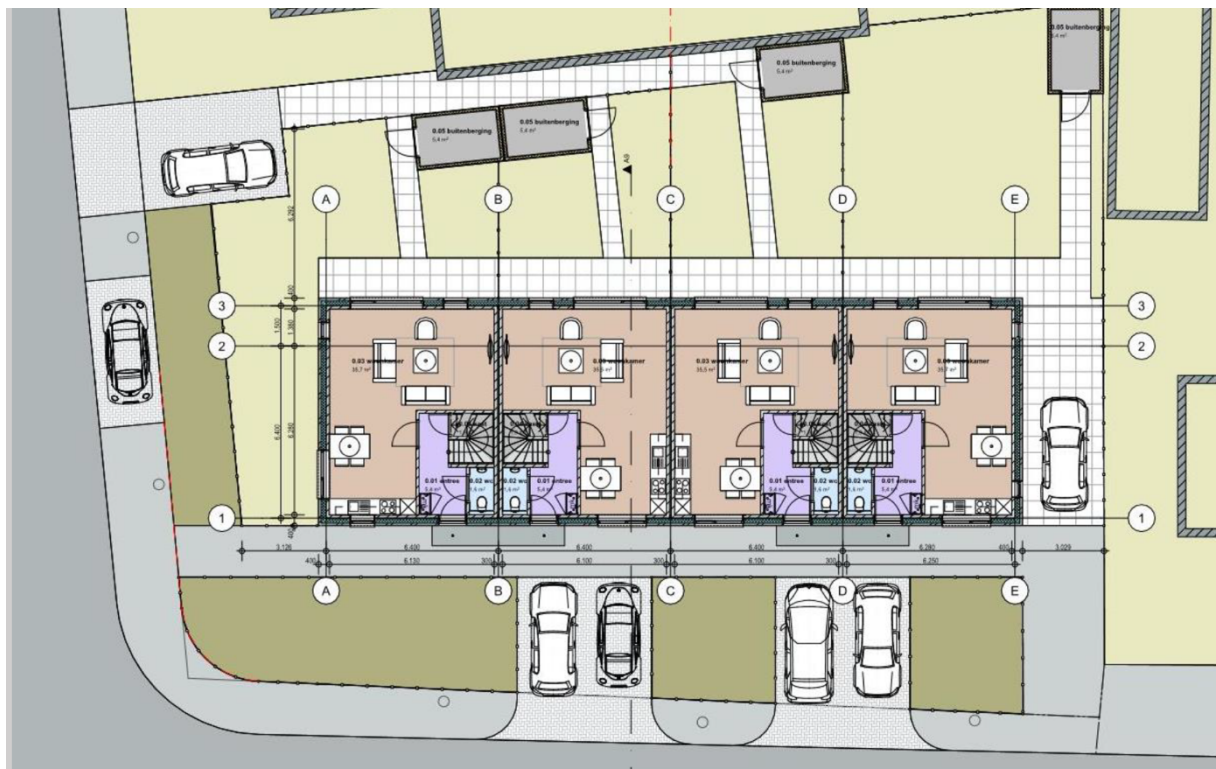
Goed Wonen kiest bewust voor sloop en nieuwbouw van woningen op deze plek omdat de bestaande woningen woon- en bouwtechnisch sterk verouderd zijn. Renovatie is geen optie. Herontwikkeling op deze plek biedt mogelijkheden voor het toevoegen van een aantal duurzame woningen aan de woningvoorraad in het dorp en in de gemeente.

2.3 Planbeschrijving

Op de plek van het blok van 2 woningen komt een rijtje van 4 gezinswoningen, in twee bouwlagen met kap. De voorzijde van de woningen komt aan de Molenweg. Met een gedraaide kapvorm op de hoek wordt ervoor gezorgd dat de bebouwing ook 'meedoet' aan de Kortestraat. De straatzijde krijgt een groene invulling met behoud van de bestaande bomen aan de Molenweg en Kortestraat. Tussen de bomen wordt geparkeerd.



Afbeelding 5. Nieuwe situatie geprojecteerd op de huidige situatie



Afbeelding 6. Stedenbouwkundige planschets

Onderstaand een 3D-impressie van de nieuwe bebouwing.

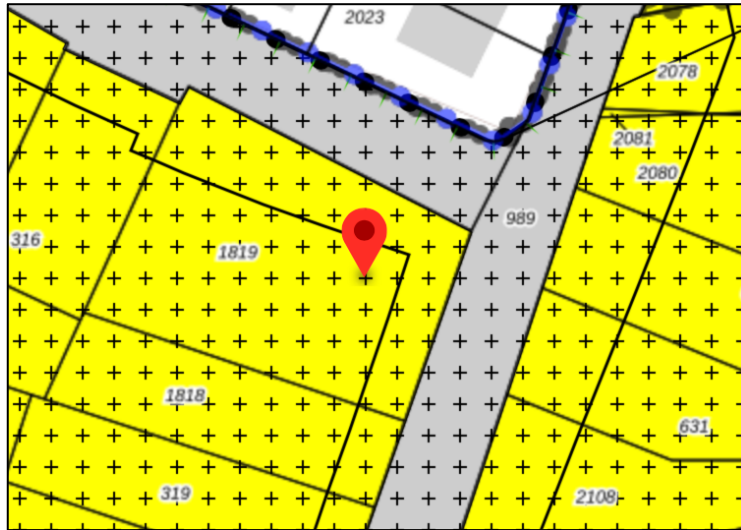


Afbeelding 7. 3D-impressie van de nieuwe bebouwing vanaf de Kortestraat (boven) en de Molenweg (onder)

Zie ook de bijlagen voor een presentatie van het plan.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is “Stedelijke gebieden, april 2013” en de enkelbestemming is Wonen. Tevens is er een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ aanwezig en een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – willibrordus molenbiotoop 2’.



Afbeelding 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen van nieuwe woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. 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 rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

3.1.2. 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 drie nieuwe 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.

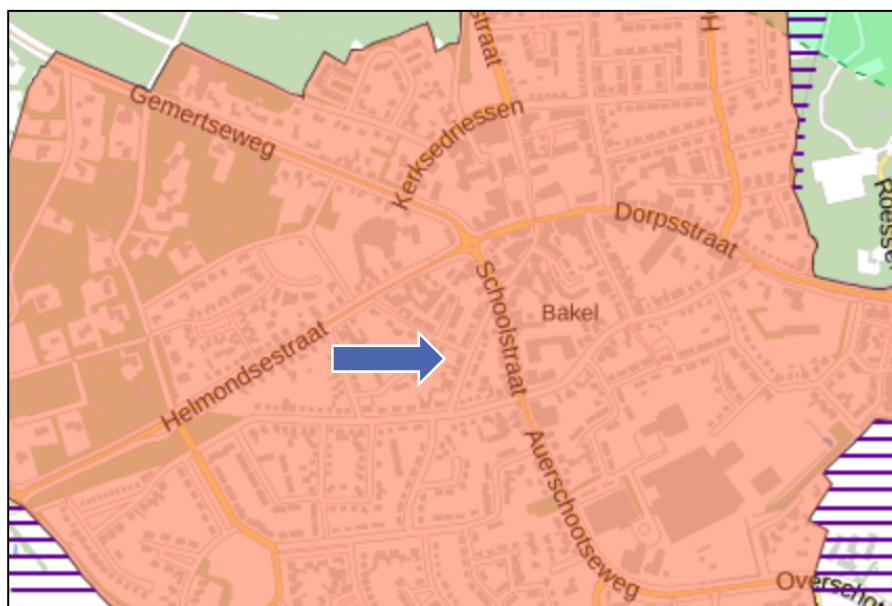
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid,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

De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan de nadruk te leggen op het bevorderen van duurzame initiatieven, in plaats van de nadruk op het tegenhouden van niet-duurzame initiatieven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen, waardoor er vooral interessante kansen liggen voor herbestemmings- en transformatieopgaven binnen het bestaand stedelijk gebied om te voldoen aan bijvoorbeeld de forse woningbouwopgave. Onderhavig plan voldoet aan deze doelstellingen.

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. 15 april 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied' (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 9. Verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeenten hebben binnen bestaande stedelijk gebied een hoge mate van beleidsvrijheid voor het faciliteren van stedelijke ontwikkeling. De verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is gelegen binnen Stedelijk gebied. Daarbij dient invulling gegeven te worden aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project voegt kwaliteit toe aan de woonomgeving. Twee verouderde woningen met diepe achtertuinen worden vervangen. Er wordt voorzien in openbaar beleefbaar groen en nieuwe parkeerplekken. Door vervanging van de verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee het plan een toonbeeld is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening is nog niet in werking getreden, dat gebeurt tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2023). Onderdelen van de Omgevingsverordening zijn reeds opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Aanleiding voor de Omgevingsverordening is gelegen in de komst van de Omgevingswet, waardoor ook de provincie haar regelsysteem moet aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. Voor de planlocatie bevat de omgevingsverordening geen nieuwe regels die tot een andere afweging leiden ten aanzien van het initiatief.

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

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 dat de gemeente samen met de partners in het wonen tijdig moet inspelen op de woningbehoefte die op Gemert-Bakel afkomt. Omdat de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt, is er een noodzaak om woningen aan de voorraad toe te voegen. Er zijn woningen nodig voor alle doelgroepen en er wordt ingezet op een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale woningvoorraad van voldoende omvang en van de juiste kwaliteit. Onderhavig plan speelt hierop in door vervanging van verouderde sociale huurwoningen en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen die voldoen aan de voorwaarden van eigentijds wooncomfort.

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.

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Gemert-Bakel haar Woonvisie op. De tweede stap is dat de corporatie op basis van haar inzicht en bedrijfsvoering een voorstel doet van hun (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Bij het bod zit tevens een financiële paragraaf waarin duidelijk wordt wat de investeringsruimte van de corporatie is.

Het bod gaat gepaard met een uitnodiging richting gemeente en de huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. In 2019 hebben Goed Wonen, Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel en gemeente meerjaren prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2020-2025. Deze meerjaren prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en er is een actielijst die jaarlijks geactualiseerd wordt. De prestatieafspraken worden dus gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij de herijking worden telkens de acties in de eerstkomende een tot twee jaar nader geconcretiseerd, de voorgenomen acties in de daarop volgende jaren worden meer in globale zin benoemd. Onderhavig plan past in de prestatieafspraken.

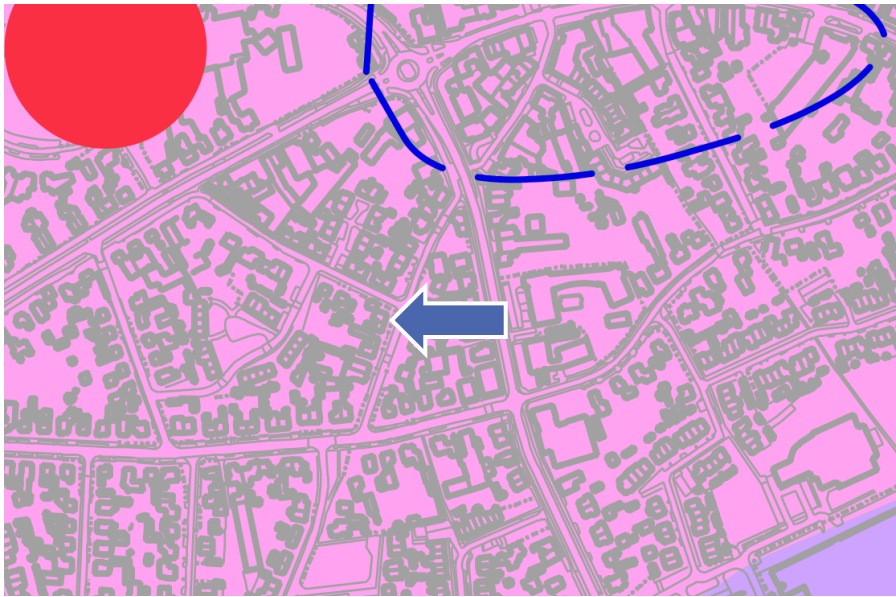
Omdat de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Nederland achterblijft bij de doelstelling, is op meerdere fronten een versnellingslag ingezet. Ook in Gemert-Bakel is een Taskforce Sociale Woningbouw in het leven groepen om de realisatie van meer sociale huurwoningen snel een stap dichterbij te brengen. Dit initiatief geeft hier invulling aan.

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

3.3.2. 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.



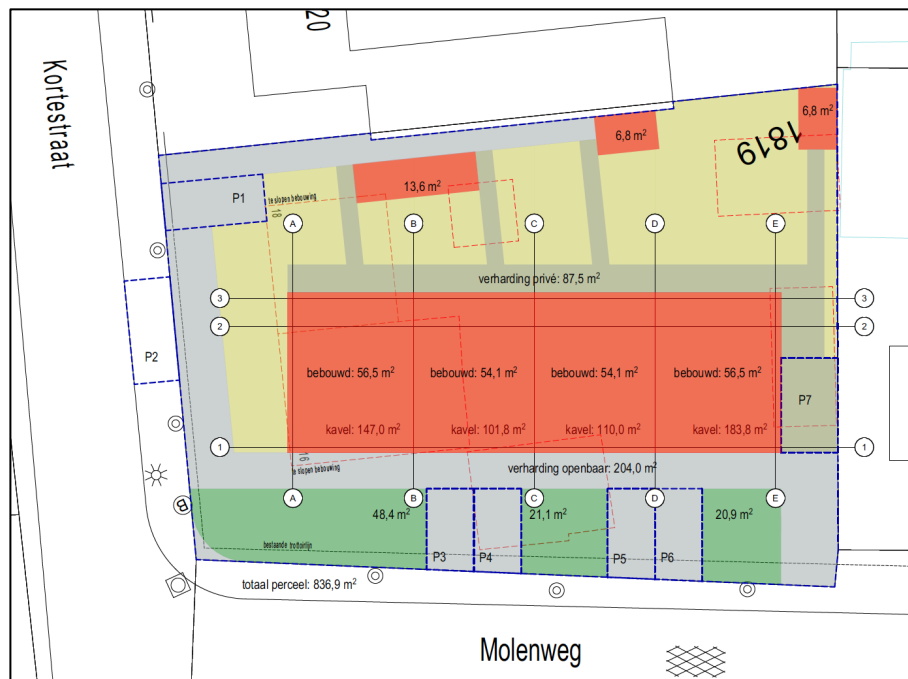
Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied)

3.3.3. Groenbeleid

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. Het aantal nieuwe woningen is 2, zodat in totaal 150 m² aan openbaar beleefbaar groen moet worden gerealiseerd. Aan de Molenweg krijgt de locatie een verbeterde groene uitstraling, doordat een strook van 5 meter beschikbaar komt voor openbaar groen (gras/bodembedekkers met hagen). Daardoor krijgen ook de bestaande bomen meer ruimte. Ook aan de zijde van de Kortestraat wordt een strook ingericht met groen. Het gaat in totaal om ca. 90 m² openbaar beleefbaar groen (exacte oppervlakte nader te bepalen in de uitwerking).

Er is kwantitatief een tekort op de groennorm. Omdat de locatie op een loopafstand van minder 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1.000m² is gelegen (het plantsoen aan de Bremmen), kan ten aanzien van het tekort gekozen worden voor maatregelen ter vergroening (op basis van een goed te keuren uitgewerkt plan) of een geldelijke bijdrage in het Groenfonds. Afspraken hierover worden door de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd in de exploitatie-overeenkomst.



Afbeelding 11. Aanduiding van het openbaar beleefbaar groen (het donkergroene gedeelte)

In samenspraak met de gemeente is ervoor gekozen om nu niet een algehele herinrichting van de openbare ruimte voor te staan aan de Molenweg. Bij herinrichting in de toekomst zal opnieuw naar de kwaliteiten van de plek gekeken worden, hetgeen mogelijk invloed heeft op de inrichting voor de woningen. Dit heeft met name betrekking op de bestaande bomen, die niet bijzonder veel kwaliteit hebben. Ze staan nu nagenoeg op de perceelsgrens en dat blijft dus voorlopig zo.

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. Daartoe is een notitie ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’.

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

In april 2021 is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is in de bijlagen bijgevoegd.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er is, naast enkele licht verhoogde gehalten in de bovengrond, een sterk verhoogd gehalte aan zink in de bovengrond aangetoond. Er is sprake van een historische verontreiniging, niet zijnde een geval. De verontreiniging hoeft niet (met spoed) gesaneerd te worden, de sanering dient op

een natuurlijk moment plaats te vinden. Er gelden ter plaatse van de ernstige zinkverontreiniging beperkingen, er mag niet in ernstig verontreinigde grond gegraven worden.

De bodemkwaliteit voldoet nog niet aan het huidige en toekomstige gebruik (Wonen), maar er zijn geen directe gebruiksrisico's. Voor de herontwikkeling dient de bodemverontreiniging gesaneerd te worden. Het is conform de Woningwet niet toegestaan om op sterk verontreinigde grond te bouwen. Voor de bodemsanering dient een plan van aanpak ter goedkeuring ingediend te worden bij de gemeente, minimaal vier weken voor de start van de sanering. De bodemsanering dient ook geborgd te worden in de anterieure overeenkomst en in de omgevingsvergunning Bouwen.

Overige aandachtspunten zijn:

- Het hergebruiken van grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.
- Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De voorwaarden met betrekking tot de sanering worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï dient geconstateerd te worden dat het plan zelf gelegen is aan een 30 km-straat, maar binnen de zone van een 50 km-weg (de Schoolstraat), zoals bepaald in de Wet geluidhinder. Vandaar dat onderzoek is verricht door De Roever Omgevingsadvies naar de geluidbelasting op de planlocatie.

De berekende geluidsniveaus komend van de Schoolstraat liggen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat het vaststellen van een hogere waarde niet nodig is.

Wat betreft de benodigde gevelwering geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 52 dB bedraagt ter plaatse van de zuidoostgevel van de beoogde woningen (2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan 20 dB. Dit is een standaard eis uit het Bouwbesluit, zodat een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet nodig is.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat de milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot "Redelijk". Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in het rapport kan gesteld

worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai.

Conclusie

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

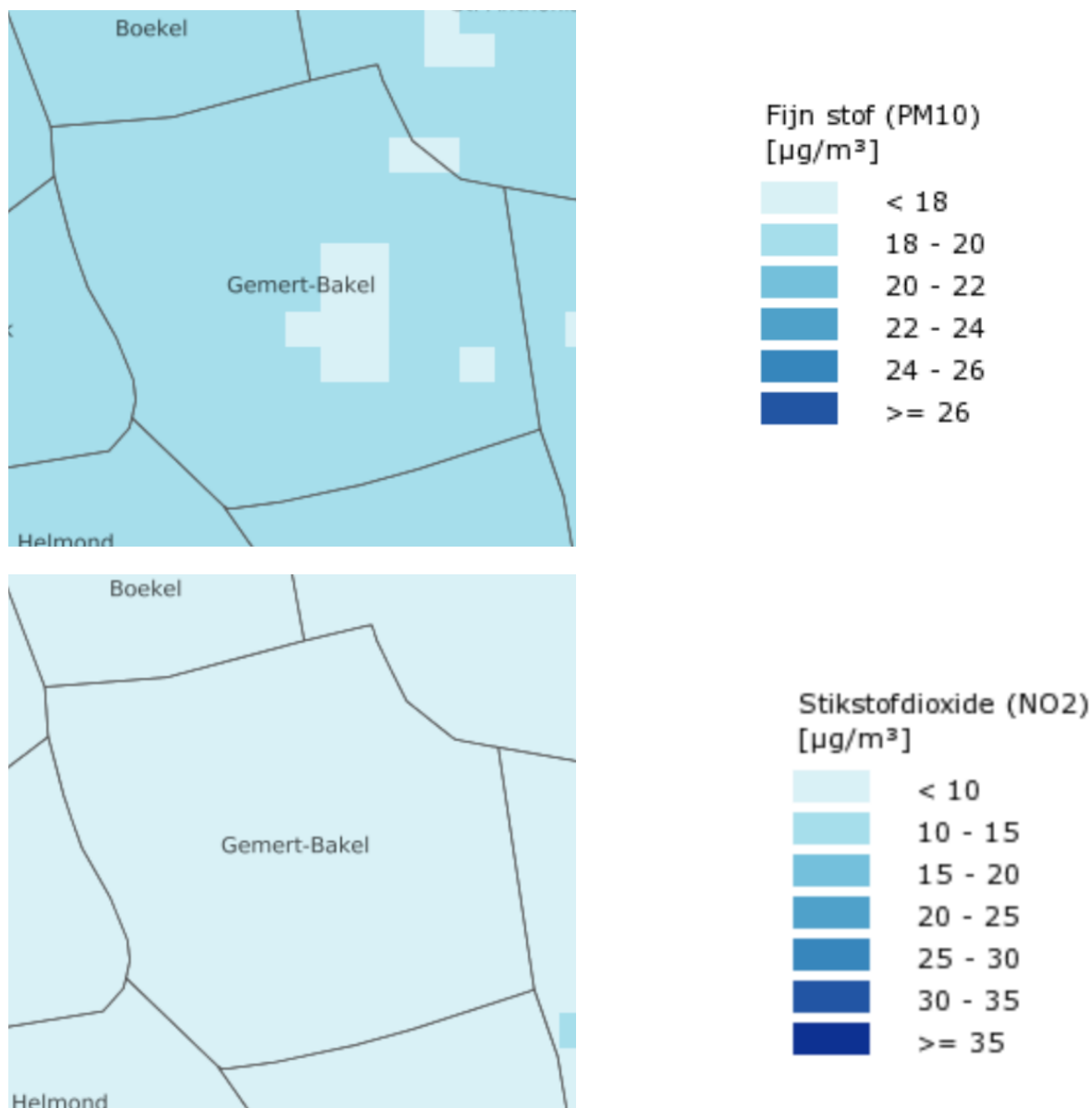
4.4 Luchtkwaliteit

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 bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 µg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.

Deze conclusie wordt ondersteund door de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) die aantoont dat rondom het plangebied de concentratie PM10 nergens hoger is dan 17 µg/m³ en de concentratie NO₂ nergens hoger is dan 14 µg/m³.



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

Conclusie

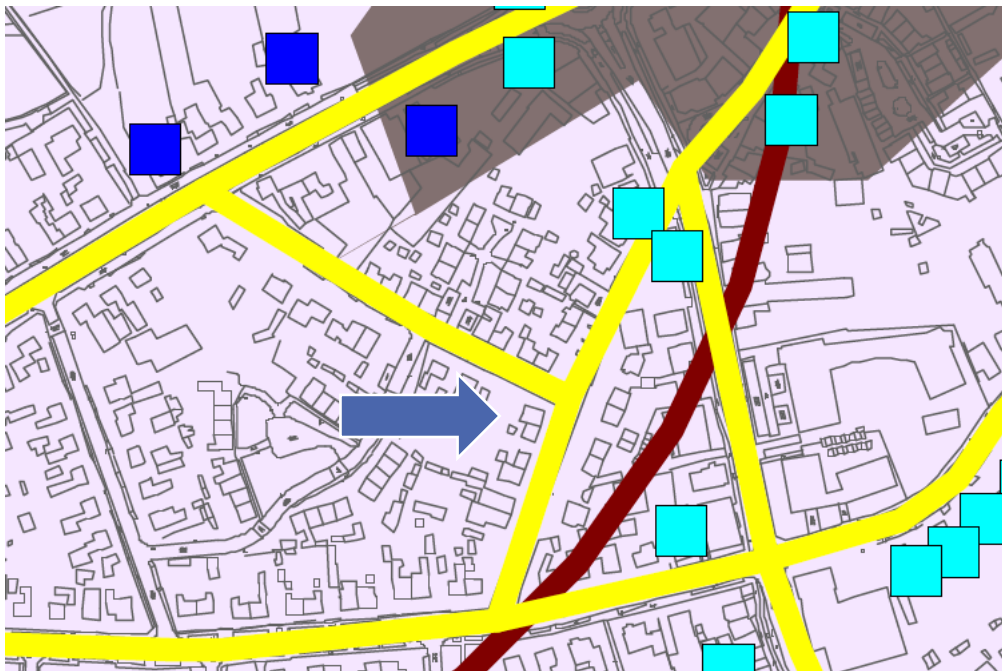
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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.



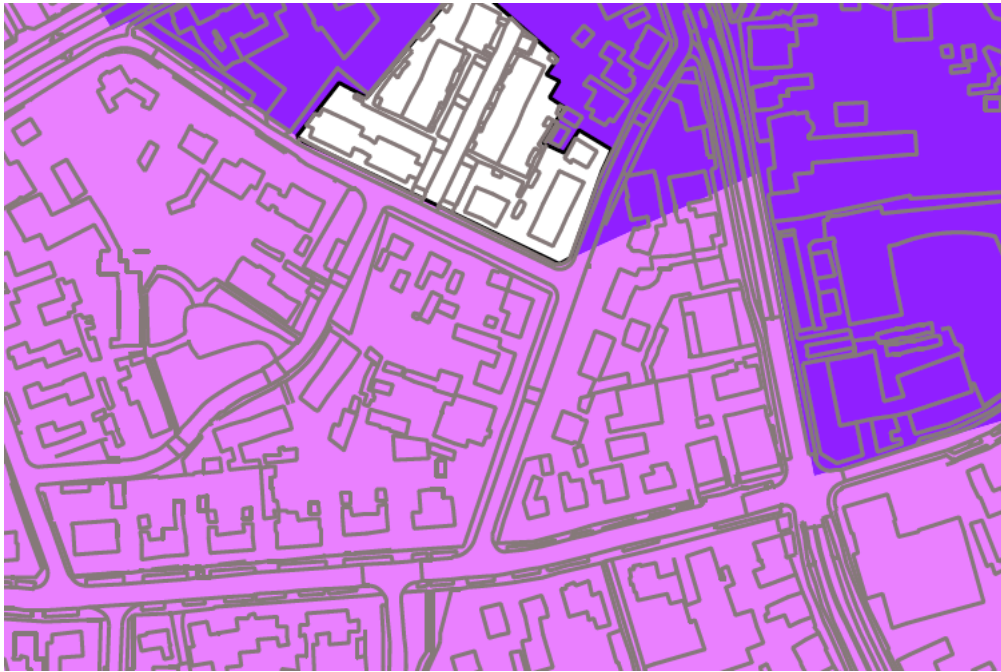
Afbeelding 13. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Kortestraat en de Molenweg zijn op de Erfgoedkaart aangeduid als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur van middelhoge waarde. Dit komt voort uit de voormalige functies van de straten als verbindingswegen. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid en uitstraling van genoemde wegen.

Er 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 hoge verwachting vanwege de ligging in de dorpskern (categorie 3). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.50 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden. Dit betekent dat er opdracht is gegeven aan ADC ArcheoProjecten tot het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek.



Afbeelding 14. Uitsnede Archeologiebeleidskaart2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug aan de rand van de Centrale Slenk. In het begin van de 8e eeuw (of mogelijk iets eerder) ontstond ten noordoosten van het plangebied de nederzetting Bakel. Gelet op het beeld van het plangebied dat op oude kaarten naar voren komt, werden voor het onderzoek geen resten van historische bebouwing verwacht. Bij het bouwen van de woningen is de bodem mogelijk geëgaliseerd en/of omgewerkt.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit wijst uit dat de natuurlijke ondergrond, in overeenstemming met het bureauonderzoek, uit zeer fijn dekzand bestaat. Gezien de aanwezigheid van humusvlekken en donker gekleurde zandbrokken in het dekzand moet worden opgenomen dat de oorspronkelijke top van het dekzand is vergraven en opgenomen in de bovengrond. De oorspronkelijke top van het dekzand, die als een potentieel archeologisch niveau wordt beschouwd, is derhalve niet intact aanwezig. Op basis van de waargenomen bodemprofielen dient de middelhoge of hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen naar laag te worden bijgesteld. De lage verwachting voor resten uit de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd dient te worden gehandhaafd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals

aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag neemt bovenstaand advies over. Archeologisch vervolgonderzoek wordt met het oog op de vastgestelde verstoringen nauwelijks zinvol en niet proportioneel geacht. Omdat het een archeologisch belangrijk gebied betreft bestaat wel de kans op het aantreffen van losse vondsten of grondsporen. Vanwege deze kans wordt het zinvol geacht om de Heemkundekring Bakel en Milheeze te vragen om waarnemingen te doen tijdens de graafwerkzaamheden. Twee punten worden daarom vastgelegd:

1. De start van de graafwerkzaamheden in het plangebied dient minstens een week van tevoren gemeld te worden bij de heemkundekring van Bakel en Milheeze. De vrijwilligers zullen bij het uitgraven waarnemingen verrichten om te controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Dit veroorzaakt geen vertraging voor uw civiele werkzaamheden! Tijdens deze archeologische inspectie kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:
 - Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardewerkscherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.
 - Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.
 - Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spooreenheid.Eventuele vondsten zullen als archismelding worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet 2016, artikel 5.4 en 5.5).
2. Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kan worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht (op basis van de Erfgoedwet 2016) ten aanzien van archeologische vondsten gelden. Dit betekent dat als tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch belangwekkende archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dat men dit zo spoedig mogelijk dient te melden bij de gemeente Gemert-Bakel.

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 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

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. 539 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van ca. 32,34 m³. Dit zal opgevangen worden in een voorziening (kratten) onder het groen, de tuinverharding en de parkeerplaatsen. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $32,34 \text{ m}^3 : 0,5 = \text{ca. } 65 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. De exacte oppervlakte wordt nog nader uitgewerkt en is afhankelijk van de gekozen technische oplossing. Op basis van gegevens uit de directe omgeving kan aangenomen worden dat de GHG voldoende diep ligt (>160 cm-mv) om een voorziening te kunnen realiseren.

In het verkennend bodemonderzoek van Milon is ook de infiltratiewaarde meegenomen. De doorlatendheid van de bodem is 4,42 meter per dag. Dit wordt beoordeeld als goed doorlatend.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Door Florauna is in november 2021 een verkennend onderzoek naar het voorkomen van beschermde dier- en plantsoorten uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op ruim 6,5 kilometer ten oosten van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 500 meter ten noorden en noordoosten van de planlocatie. Deze beschermde gebieden zijn op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten van het plan kunnen worden uitgesloten voor wat betreft verstoring door licht, geluid en trillingen. Daarnaast zijn geen effecten te verwachten voor wat betreft vernatting en verdroging.

Middels het rekenmodel AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden bepaald voor vier herstructureringslocaties van Goed Wonen (Julianastraat, Boskant, Pastoor van de Eindestraat, Kortestraat). Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat er geen depositie wordt berekend en de stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase dus ook niet boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Van effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

Binnen het plangebied worden geen bomen geveld. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van gemeente Gemert-Bakel. Daaruit volgt dat het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is voor de voorgenomen plannen.

Soortenbescherming

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken voor de amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en de flora. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Daarom moet onderzocht worden of ze er daadwerkelijk voorkomen. Vervolgens kunnen op basis van zulk nader onderzoek de eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden bepaald, en kan zo nodig een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming worden aangevraagd.

De bestemmingsplanwijziging zelf heeft verder geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden is het noodzakelijk dat bekend is wat de exacte functie van beschermde soorten is en dient indien noodzakelijk een ontheffing te zijn verleend.

Dit aspect is niet belemmerend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe bewoners worden geacht hun auto te parkeren op eigen terrein, op de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen of naast de woningen. Er is geen aanpassing van de wegen nodig om dit mogelijk te maken, verkeerskundig is er geen sprake van een onveilige situatie, temeer daar op de straten een snelheidsregime van 30 km/u geldt.

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 voor nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector voor de rest bebouwde kom overige kernen volgens de Nota Parkeernormen 2017 is 1,6 pp per woning. Voor het totale plan van 4 woningen geldt dan een parkeerbehoefte van 6,4 = afgerond 6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is op eigen terrein plaats ingeruimd voor 6 parkeerplaatsen, zodat voldaan wordt aan de parkeernorm. Het trottoir van de Molenweg zal ter plaatse tijdelijk heringericht worden, waarbij over de kadastrale

eigendomsgrens heen ontworpen wordt. Deze ligt nu ongeveer op de stamlijn van de aanwezige bomen, zodat de indruk ontstaat dat het gehele trottoir openbaar terrein is. Dat is echter niet het geval. Er gaan dus ook geen bestaande parkeerplaatsen verloren. De ligging van de parkeerplaatsen aan de Molenweg en de verdere inrichting worden mogelijk in de toekomst nog gewijzigd als de herinrichting van die straat aan de orde is.

Conclusie

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

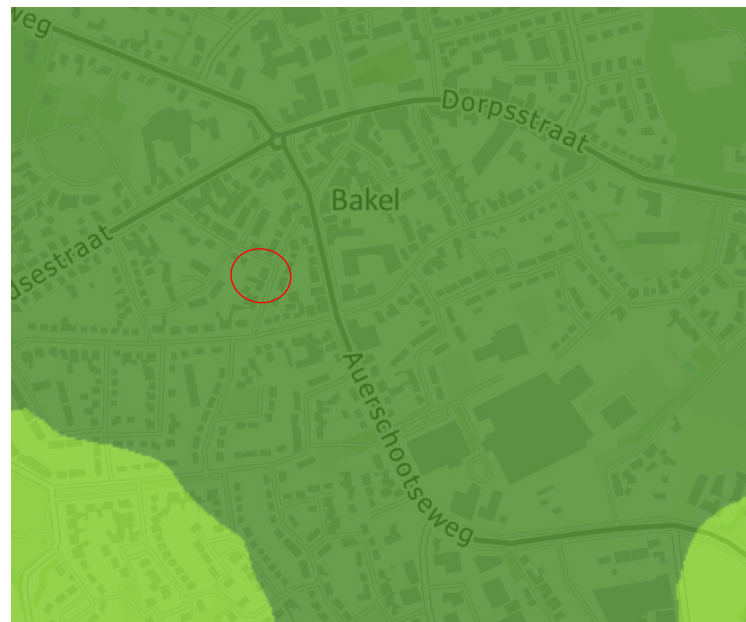
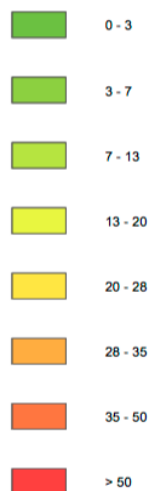
4.9 Geur

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. Toetsing aan de voorgrondbelasting is niet noodzakelijk.

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 Bakel 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 0 en 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm.

Achtergrondbelasting

(ouE/m³)



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. Het dichtst bij gelegen bedrijf is gelegen aan de Nieuwe Uitleg, op ruim 80 meter. Het betreft een bedrijf dat voorziet in aanleg van vloeren op locatie. De locatie aan de Nieuwe Uitleg wordt gebruikt voor opslag (milieucategorie 1). Het bestemmingsplan laat maximaal een bedrijf in categorie 2 toe. Daarvoor geldt conform de richtafstandenlijst van de VNG een richtafstand van 30 meter. De afstand is voldoende groot en er zijn geen milieu-effecten te verwachten.

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

4.12 Molenbiotoop

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de Willibrordusmolen aan Achter de Molen, zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen, een cirkel rond de molen. Binnen

de vrijwaringszone geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule:
(afstand tot de molen / 50) + 2,66.

De afstand van de nieuwbouw tot de molen is 291 meter. Conform bovenstaande formule is de maximaal toegestane bouwhoogte 8,48 meter. Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het bouwwerk een bestaande grotere bouwhoogte heeft of als het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken binnen de contour van die bouwwerken wordt opgericht. Dat is hier het geval: afbeelding 17 laat zien dat er tussen de planlocatie en de Willibrordusmolen vele gebouwen staan die gezamenlijk de contour vormen waarachter de woningen aan de Kortestraat worden opgericht. Bovendien staan tussen het plangebied en de molen meerdere grote volgroeide bomen, die eveneens zorgen voor de nodige windvang. De woningen worden ook niet in de overheersende windrichting, maar aan de zuidoostzijde van de molen opgericht. Tenslotte zijn direct aan de overkant van de Molenweg ook woningen van zelfs 11 meter hoog gerealiseerd. De bouwhoogte van 9,32 meter (een verschil van 0,84 meter) zal het functioneren van de Willibrordus molen niet in de weg staan en is derhalve aanvaardbaar.



Afbeelding 17. Luchtfoto van het gebied tussen de planlocatie en de molen met de aanwezige bebouwing en bomen (bron: Pdok.nl)

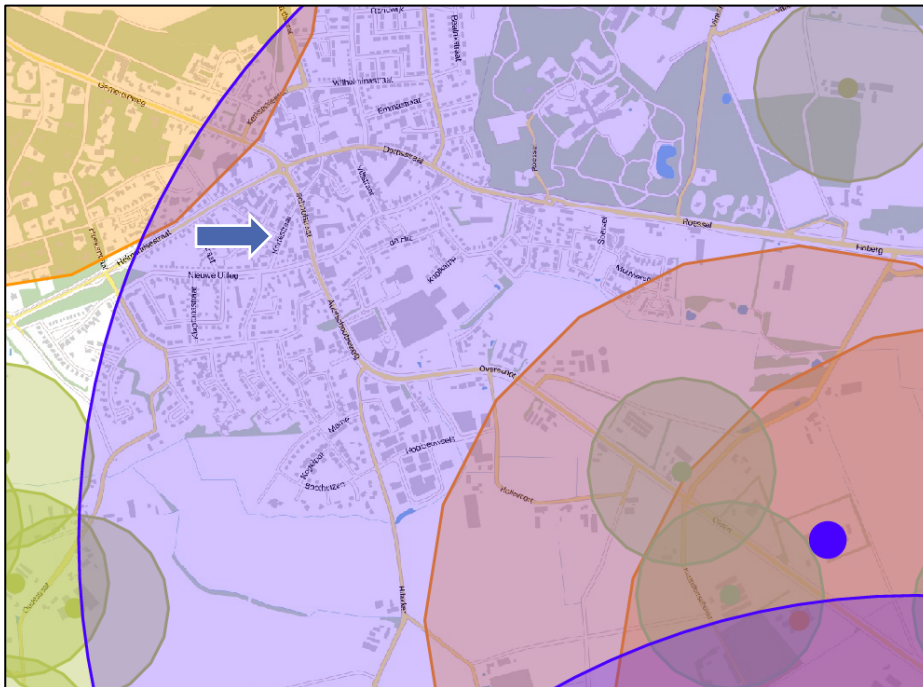
4.13 Gezondheid

Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen (en boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen, maar die zijn in deze omgeving niet aan de orde).

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30

endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Voor de gemeente Gemert-Bakel is een kaart opgesteld, waarin afstanden tot de relevante veehouderijen zijn aangegeven. Binnen de risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Van dit beginsel kan worden afgeweken als aannemelijk wordt gemaakt dat het woon- en leefklimaat binnen de afstandscontour wel aanvaardbaar is.

Het plan omvat een nieuw, milieugevoelig object. Volgens de endotoxinekaart zijn geen varkens- of pluimveehouderijen in de omgeving gevestigd. In een straal van 2 km rondom het plangebied is wel een geitenhouderij met meer dan 50 geiten actief.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart endotoxinekader. De paarse cirkel verbeeldt een afstand van 2 kilometer tot geitenhouderijen.

De geitenhouderij is op tenminste 1,6 kilometer van de planlocatie gelegen. Het betreft een locatie die al bebouwd en bewoond is, er wordt geen nieuwe functie aan deze plek toegevoegd. Tussen de geitenhouderij en de planlocatie zijn vele woningen en andere milieugevoelige objecten gelegen en hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden zonder problemen op het gebied van gezondheid. In deze ruimtelijke onderbouwing is ook reeds onderbouwd dat op de planlocatie een goed woon- en leefklimaat aanwezig is als het gaat om fijnstof en geurbelasting. Het is derhalve aannemelijk dat ondanks de aanwezigheid van de geitenhouderij op minder dan 2 kilometer afstand, een goed woon- en leefklimaat aanwezig is op de planlocatie.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor vier herstructureringslocaties van Goed Wonen 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, op basis van het geaccordeerde stedenbouwkundig plan. Binnen de doeleindenomschrijving van deze bestemming kunnen ook het groen en de parkeerplaatsen worden aangelegd. Middels een inrichtingsplan dat gekoppeld is aan de regels wordt vastgelegd waar het groen en de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

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

Op 23 maart 2022 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Omwonenden kwalificeren het plan als een mooi en passend ontwerp. Bewoners vragen zich af wanneer de gehele Molenweg een civiele herstructurering krijgt. De gemeente bekijkt of deze straat geherstructureerd moet worden. Wel is aangegeven dat de ingetekende (parkeer)situatie voor de vier nieuwe woningen waarschijnlijk een tijdelijke situatie is in afwachting van de herinrichting.

7. CONCLUSIE

De herontwikkeling van de woningen aan de Kortestraat 16-18, die om meerdere redenen niet meer aansluiten bij de huisvestingsbehoeften van deze tijd, past in het beleid van woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente om adequate huisvesting te bieden aan diverse doelgroepen in de sociale sector. De omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls met het ontwikkelde plan, onder meer omdat er ruimte is ingenomen voor groen en parkeren. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die realisatie van dit plan op dit moment in de weg staan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Schetsontwerp / Inrichtingstekening
2. Verkennend en nader bodemonderzoek, Milon, 13 april 2021
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever Omgevingsadvies, 29 november 2021
4. Verkennend archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, 18 februari 2022
5. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Florauna natuuradvies, 27 januari 2022
6. Planpresentatie Archifoor

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Projectaandrijving

