



BA

Bestemmingsplan Roessel 2 Bakel

Toelichting

Gemeente Gemert-Bakel



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Roessel 2 Bakel
Auteur(s):	Frank van der Putten & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Gemert-Bakel
Projectnaam:	BP Locatie Garage van Lierop
Projectnummer:	20008
Datum:	15 augustus 2023
Status:	Ten behoeve van vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
2.3	Beeldkwaliteit	11
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingstoets	22
4.1	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	22
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geurhinder veehouderijen	28
4.7	Volksgezondheid	30
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.9	Parkeren	34
4.10	Watertoets	37
4.11	Flora en fauna	40
4.12	Groenvoorziening	42
4.13	Archeologie	45
4.14	Cultuurhistorie	46
4.15	Economische uitvoerbaarheid	49
5	Juridische opzet	50

5.1	Algemeen	50
5.2	Bestemmingen	50

6 Procedure 51

Bijlagen

- Bijlage 1: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Asbestonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 5: Infiltratie onderzoek
- Bijlage 6: Ontwerp infiltratievoorziening
- Bijlage 7: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 8: Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 9: Activiteitenplan eekhoorn
- Bijlage 10: Vleermuizenonderzoek
- Bijlage 11: Archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een woonwijk met 42 woningen te realiseren op het voormalige terrein van Autobedrijf van Lierop aan de Roessel 2 te Bakel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

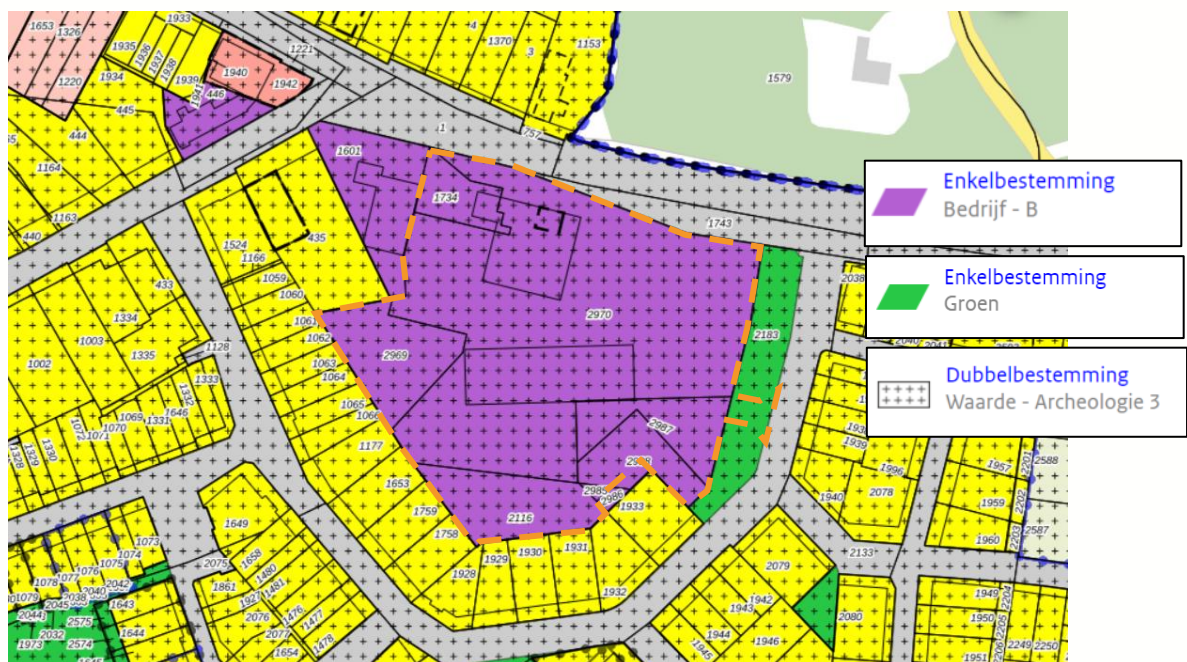
Het plangebied is gelegen aan de Roessel in de kern Bakel, behorende tot de gemeente Gemert-Bakel. De locatie staat kadastraal bekend als BKL02, sectie N, nummers 1734, 2116, 2183 (gedeeltelijk), 2969, 2970, 2985, 2987, 2988 (gedeeltelijk). In figuur 1 wordt de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', vastgesteld op 5 juli 2012 (zie figuur 2). Aan de betreffende locatie zijn de bestemmingen 'Bedrijf - B' en 'Groen' toegekend. Daarnaast heeft de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het beoogde plan - het toevoegen van 42 woningen - is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien het toevoegen van woningen niet is toegestaan volgens de planregels.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met indicatie plangebied (oranje omlijning)

1.4 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk twee met een verdere uitleg van de huidige en de beoogde situatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals archeologie, akoestiek en flora & fauna. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk vijf. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes de planprocedure toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Op de beoogde planlocatie aan de Roessel 2 in Bakel is in de huidige situatie Autobedrijf van Lierop gevestigd. Dit bedrijf bezit meerdere gebouwen op het perceel, waaronder een werkplaats, tankstation, showroom, loods en een woonhuis (figuur 3). Naast de genoemde bebouwing is een deel in gebruik als hertenwei. Verder komt in en rond het plangebied diverse houtsingels voor (figuur 4).



Figuur 3: Aanzicht plangebied vanaf de Roessel



Figuur 4: Aanzicht plangebied nabij de hoek Roessel en Hooge Braak

2.2 Beoogde situatie

Algemeen

De initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en het gehele terrein opnieuw in te richten. Binnen het plangebied worden in totaal 42 woningen gerealiseerd. Het plangebied zal middels twee ontsluitingswegen worden ontsloten, via de Dorpsstraat en de Hooge Braak. Op verschillende plaatsen binnen het plangebied zijn parkeerplaatsen voorzien. Verder wordt rekening gehouden met het behoud van bestaande groenstructuren en worden tevens nieuwe groenelementen aangebracht. In figuur 5 is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 5: Beoogde verkaveling plangebied (ontwerp NieuwBlauw, april 2023)

Woningbouwprogramma

In het gebied zal een gevarieerd woningprogramma gerealiseerd worden, dat bestaat uit in totaal 42 woningen. Tabel 1 geeft een overzicht van de woningbouwaantallen per typologie.

categorie	aantal woningen
sociale huur	6
sociale koop	5
laag-middeldure koop	6
hoog-middeldure koop	7
dure koop	6
zelfbouw	12
totaal	42

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma zal uitgevoerd worden in twee vrijstaande woningen, zes patio-woningen, acht vrijstaand geschakelde woningen, acht twee-onder-een-kap woningen, vier rijwoningen en veertien beneden-boven woningen. Dit woningbouwprogramma wordt geborgd in de anterieure overeenkomst. In hoofdstuk 3.3.2 zal worden ingegaan hoe het beoogde woningbouwprogramma past binnen de gemeentelijke Woonvisie.

Groen

Binnen het plangebied is veel ruimte voor groen. De belangrijke groenstructuren die aan de randen van het plangebied liggen zullen worden behouden en met elkaar worden verbonden. Waardevolle bomen binnen het plangebied blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Ter borging hiervan is een beplantingsplan opgesteld dat onderdeel vormt van de planregels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is het streven om solitaire bomen in het plangebied ook te behouden en mee te nemen in de nieuwe groenstructuur die door het plangebied zal lopen. Hoofdstuk 4.12 gaat nader in op het groen in het plangebied en toetst de beoogde inrichting tevens aan de gemeentelijke groennorm.

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal middels twee ontsluitingswegen worden ontsloten, via de Dorpsstraat en de Hooge Braak. Er worden binnen het plangebied 32 parkeerplaatsen op opritten gerealiseerd en 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De parkeervoorzieningen in het openbaar gebied liggen zowel langs de nieuwe straten als op twee parkeerkoffers. In totaal worden hiermee 81 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (zie ook hoofdstuk 4.9).

Waterberging

Het hemelwater zal met name ter plaatse van het openbare groen in de bodem worden geïnfiltreerd. Gezien de diepe grondwaterstand is er voldoende capaciteit in de grond voor de benodigde waterbergingsbehoefte. Verder worden voor de verharde delen van het plangebied ondergrondse infiltratievoorzieningen gerealiseerd. In aanvulling worden twee wadi's aangelegd. Eén daarvan ligt ten oosten van het plangebied in de gemeentelijke groenstrook, de andere ten noorden van de beoogde patio-woningen. Hoofdstuk 4.10 zal nader ingaan op het aspect water.

2.3 Beeldkwaliteit

Beleidskader

Voor de planlocatie is de Nota welstand en beeldkwaliteit van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden voor het uiterlijk van gebouwen die belangrijk zijn voor de identiteit van de dorpen en het landelijk gebied van Gemert-Bakel. Alleen in deze beelddragende delen van de gemeente zullen voor welstand randvoorwaarden gelden, de overige gebieden zijn welstandsvrij (met excessenregeling).

Status beeldkwaliteitsplan

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Daar waar in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen uit de Nota welstand en beeldkwaliteit; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota welstand en beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld als partiële herziening van de Nota welstand en beeldkwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

In het beeldkwaliteitsplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

Doel beeldkwaliteitplan

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Roessel hanteert de gemeente Gemert-Bakel het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Alle bouwinitiatieven van de initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol. De beeldkwaliteit voor de woningbouwlocatie aan de Roessel zal aansluiten op de beeldkwaliteit van de bestaande omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwlocatie aan de Roessel vormt drie kaders:

- **Beleidskader:** de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- **Ontwerp en uitvoeringskader:** voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- **Toetsingskader:** voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig:

- **Concurrerend:** Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:** Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- **Leefbaar & veilig:** Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien het planvoornemen uitgaat van de realisatie van 42 nieuwe woningen, is in dit geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een beschrijving van de behoefte noodzakelijk. De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door demografische ontwikkelingen. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Gemeentelijke prognosecijfers laten zien dat het aantal huishoudens binnen de gemeente in de komende jaren sterk toe zal nemen. Dit komt mede doordat de huishoudens door vergrijzing en individualisering steeds kleiner worden. De totale huishoudensgroei bedraagt circa 1.270 in de periode tot en met 2040. Deze verwachte toename in het aantal huishoudens zorgt ervoor dat de gemeente Gemert-Bakel een woningbouwopgave heeft van circa 120 woningen per jaar. Aan de hand van de forse groei van huishoudens en de daarbij horende (jaarlijkse) woningbouwopgave van de gemeente Gemert-Bakel kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen binnen de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten; de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

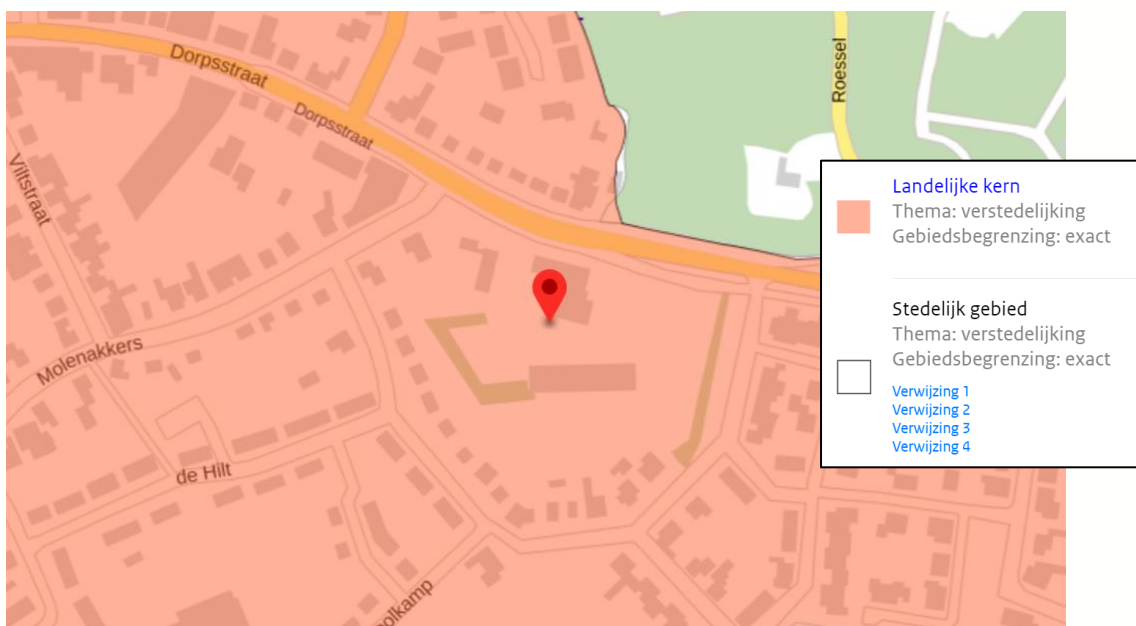
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatbestendig:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De laatste actualisatie dateert van 1 oktober 2022. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied. Figuur 6 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema 'landelijke kern' binnen het thema 'verstedelijking'.



Figuur 6: Uitsnede Interim Omgevingsverordening

Volgens de basisregeling moet er sprake zijn van duurzame stedelijke ontwikkeling. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, zoals het ontwikkelen van lege percelen of het benutten van leegkomend of leegstaand erfgoed. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'verstedelijking afweegbaar'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening aangezien het planvoornemen een inbreidingslocatie betreft op een voormalig bedrijfsterrein binnen het stedelijke gebied van de kern Bakel. De bouw van 42 woningen past hiermee binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie is onderverdeeld in vier RRO-gebieden (regionaal ruimtelijk overleg): West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. Binnen deze regio's wordt samengewerkt aan onder andere de woningbouwopgave. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Gemert-Bakel welke deel uitmaakt van de regio Zuidoost-Brabant. Volgens de woningbehoefte prognose van de provincie Noord-Brabant zijn er in de periode 2020 t/m 2050 ruim 80.000 woningen nodig in de regio Zuidoost-Brabant. Waarvan ruim de helft nodig is de periode tot en met 2030.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten; de Omgevingsvisie Noord-Brabant, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse agenda wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is een richtinggevende beleidsvisie op gemeentelijk niveau. Vanuit praktisch oogpunt biedt de visie een afwegingskader om nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op hoofdlijnen te toetsen. Verschillende thema's komen hierbij aan bod. Gezien het beoogde planvoornemen, het realiseren van 42 woningen, zal in deze toelichting met name het thema 'wonen' besproken worden.

De gemeente Gemert-Bakel wil zich in de toekomst verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainportregio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkelt in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Concreet gaat het over betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Het huisvesten van zowel jonge, als oude mensen zorgt voor het behoud van vitale en leefbare wijken. Met als uiteindelijke doel: een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Bij de planning van nieuwe woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Gezien de voorgenomen ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft en gezien het gevarieerde woningprogramma dat beoogd wordt, kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie+.

3.3.2 Woonvisie 2020-2024

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de Woonvisie 2020-2024 beschreven op welke manier de gemeente samen met haar partners wil werken aan een goed functionerende woningmarkt.

Om Gemert-Bakel als samenleving goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Waarbij vooral het toenemend aantal ouderen een beroep doet op de ontwikkeling van zorg(geschikte) woningen. Op deze zorgvraag dient te worden geanticipeerd. Uitgangspunten om dit te bereiken zijn een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad van voldoende omvang en van de juiste kwaliteit.

Om dit te verwezenlijken gaat de gemeente Gemert-Bakel zich op de volgende manieren inzetten:

- Meer aanbod genereren in de midden-huur (tussen 750 en 1.000 euro per maand) en betaalbare koop.
- Levensloopbestendig bouwen, zodat zowel jongeren of ouderen deze woningen kunnen betrekken. Het gemengd wonen van doelgroepen wordt als een kans gezien.
- Meer aandacht voor gezinswoningen in het middel-dure segment.

In het gebied zal een gevarieerd woningprogramma gerealiseerd worden, bestaande uit in totaal 30 woningen en 12 zelfbouwkavels. De 30 woningen worden in het volgende woningbouwprogramma gerealiseerd:

categorie	aantal woningen	%
sociale huur	6	20%
sociale koop	5	17%
laag-middeldure koop	6	20%
hoog-middeldure koop	7	23%
dure koop	6	20%
totaal	30	100%

Tabel 2: Woningbouwprogramma

In de woonvisie wordt een verdeling van de marktsegmenten gegeven waarnaar gestreefd wordt bij het realiseren van woningbouw binnen de gemeente Gemert-Bakel. Deze benoemde streefwaarden zijn in tabel 3 afgezet tegen de hierboven genoemde aantallen per categorie.

categorie	% in planvoornemen	streefwaarde (%)
sociale huur	20%	25%
sociale koop	17%	15%
laag-middeldure koop	20%	20%
hoog-middeldure koop	23%	15%
dure koop	20%	15%

Tabel 3: Woningbouwprogrammering in relatie tot de Woonvisie

De streefwaarden uit de Woonvisie komen, behalve bij de categorie 'laag-middeldure koop', niet geheel overeen met de beoogde woningbouwprogrammering. Voornamelijk de percentages van de sociale huur- en de dure koopwoningen voldoen niet. Daarom is ervoor gekozen om tevens 12 zelfbouw kavels uit te geven. Deze kavels zijn gezien de perceelgrootte geschikt voor starters, waardoor het planvoornemen aansluit op de streefwaarden uit de Woonvisie.

3.3.3 Groenambitie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel kent een lange traditie van zorgvuldig omgaan met groen en landschap. In 1989 stelde de gemeente de nota 'Natuur en Landschap' vast. Deze nota vormde de basis voor de visie op verschillende (deel)aspecten van het groenbeleid. Nog steeds staat het behouden van groen en het realiseren van nieuw groen binnen de gemeente hoog in het vaandel. De belangrijkste pijlers van het groenbeleid zijn:

- Groengebieden zijn de recreatieve ruggengraat van de gemeente, waarbij de groene beleving centraal staat. Deze gebieden maken we zichtbaar en goed toegankelijk voor toeristen.
- De zeven kernen van de gemeente moeten in fysieke zin gescheiden blijven en niet aan elkaar groeien.

- De gemeente stimuleert en faciliteert natuur- en landschapseducatie van, met en door vrijwilligers. Doel is de kennis van de natuur en het landschap te vergroten en uit te dragen, zodat mensen beter omgaan met hun leefomgeving dicht bij huis en verder weg.
- Voor het beheer van natuur worden er innovatieve financieringsmogelijkheden gezocht.
- Groene vormgeving, visie en beleid zijn de weg naar een dynamische, natuurlijke gemeente.
- Groene kern met uitstraling, het belang van natuur in de bebouwde kom, waarbij omgevingskwaliteit en sociaaleconomische vitaliteit hand in hand gaan. Leefbaarheid, gezondheid en economie staan hierbij op gelijk niveau.

Bovenstaande pijlers bepalen het gemeentelijk groenbeleid. Het verstrijken van de tijd brengt echter accentverschuivingen met zich mee, waaraan de nieuwe Groenambitie moet voldoen. Groene, natuurlijke ruimte staat onder druk in het buitengebied evenals binnen de bebouwde kom, door verschillende maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Uit wetenschappelijke rapporten blijkt dat groene, onverharde ruimte positief bijdraagt aan verschillende facetten van een gezonde leefomgeving zoals klimaat, waterberging, sociale cohesie, fysieke gezondheid, natuur en biodiversiteit, beeldkwaliteit en economie.

Om te waarborgen dat er binnen de gemeente genoeg groene en onverharde ruimte te vinden is, hanteert de gemeente Gemert-Bakel een groennorm 75 m² per woning. Wanneer deze norm in de praktijk wordt toegepast kunnen de hierboven beschreven groen-waarden gehaald worden en zal voor iedereen in gemeente Gemert-Bakel voldoende groen bereikbaar en toegankelijk zijn. De norm geldt voor de groenvoorziening in de directe woonomgeving zoals bermen, plantsoenen, groenzones, trapveldjes, boomspiegels etc. Wijk overstijgende groenstructuren zoals dorpsparken, natuurzones en sportparken behoren tot de hoofdgroenstructuur en tellen niet mee bij de norm.

Concreet wil deze groennorm dus zeggen dat per nieuwe woning, 75 m² aan groen gerealiseerd dient te worden. Wanneer een woonomgeving niet kan voldoen aan de groennorm, dan kunnen alternatieve ingrepen ervoor zorgen dat de gemeentelijke Groenambitie gehaald wordt. Als compenserende elementen kan gedacht worden aan groene daken, verticaal groen, hoogwaardiger plantmateriaal dan de gemeente-standaard, etc. Deze afweging komt tot stand in een samenwerking tussen de ontwikkelende partij, (toekomstige) bewoners en de gemeente. Slechts bij uitzondering kan het tekort aan groen(kwaliteit) omgezet worden in een financiële compensatieplicht.

In hoofdstuk 4.12 wordt beschreven op welke manier de beoogde ontwikkeling aan de Roessel 2 in Bakel tot de vereiste groennorm zal komen.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingstoets

4.1 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavig bestemmingsplan is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie, d.d. 29 maart 2023, is als bijlage 1 toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt verondersteld dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Op basis van deze notitie dient de gemeente een besluit te nemen.

Conclusie

PM, aanvullen na besluit gemeente.

4.2 Bodem

4.2.1 Bodemonderzoeken periode 1996 t/m 2005

Op de locatie is een autogaragebedrijf met tankstation, wasplaats, showroom en werkplaats aanwezig. In de periode 1996 t/m 2005 zijn diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringen op het terrein uitgevoerd.

Uit de onderzoeken blijkt dat er in het verleden bodemverontreinigingen zijn ontstaan met minerale olie en vluchtige aromaten door lekkages ter plaatse van het tankstation.

In 1999 is een bodemsanering uitgevoerd waarbij sterk verontreinigde grond rondom de afleverzuilen is gesaneerd. Uit de controlemonsters blijkt dat er onder de afleverzuilen sterke restverontreinigingen in de bodem met minerale olie zijn achtergebleven. De verontreinigingen konden in verband met het pompeiland niet verder gesaneerd worden.

In 2003 is in de ondergrond (tot 3,3 m-mv) van het pompeiland een nieuwe verontreiniging aangetroffen met minerale olie en vluchtige aromaten. Daarnaast blijkt ook het grondwater sterk verontreinigd te zijn met benzeen en xylenen. Uit aanvullende onderzoeken wordt geconcludeerd dat de omvang van deze verontreinigingen beperkt is waarna er geadviseerd is om de verontreinigingen te saneren bij toekomstige herontwikkelingen.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch en veldonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 22 mei 2020, is als bijlage 2 aan dit document toegevoegd.

Op de planlocatie zijn aan de hand van het verkennend bodemonderzoek geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bedrijfsactiviteiten hebben de bodemkwaliteit niet beïnvloed.

4.2.3 Asbestonderzoek

Aanleiding voor het asbestonderzoek wordt gevormd door de conclusie uit verkennend onderzoek, waarin is vastgesteld dat een bodembelasting met asbest aanwezig is en/of een verontreiniging met asbest wordt vermoed. De aard van verontreiniging, de omvang en de ruimtelijke verdeling zijn echter onvoldoende bekend. Het doel van het nader asbestonderzoek is het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht conform de richtlijnen van de NEN 5707. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 15 juli 2020, is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

In totaal zijn binnen het plangebied zeven inspectiesleuven gegraven en is grond gezeefd. In alle geïnspecteerde sleuven zijn asbesthoudende of verdachte fragmenten aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond is visueel geen asbest waargenomen. Ter plaatse van twee proefsleuven is een sterke verontreiniging met asbest aangetoond in de bovengrond. Figuur 7 toont de ligging van de sterk verontreinigde bovengrond in relatie tot de beoogde situatie. De omvang van de verontreiniging is naar schatting circa 90 m³. De bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie vormt hierdoor een belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van de asbestverontreiniging.



Figuur 7: Locatie verontreinigde bovengrond (zwarte markering) in relatie tot de beoogde situatie

Er dient een BUS-melding of saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Na goedkeuring hiervan kan na het tijdig melden van de startdatum aan de omgevingsdienst en Inspectie SZW, de asbestverontreiniging gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. Middels een aanduiding op de verbeelding wordt initiatiefnemer verplicht om de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen voordat ter plaatse gebouwd kan worden.

4.2.4 Vervolgonderzoek

De uitgevoerde onderzoeken geven momenteel nog onvoldoende inzicht in de totale omvang van de bodemverontreinigingen met asbest, minerale olie en vluchtige aromaten binnen het plangebied. In verband met de huidige bebouwing op het terrein is het momenteel niet mogelijk om gericht onderzoek te doen naar deze verontreinigingen in grond en grondwater. Derhalve dient ná sloop en vóór nieuwbouw aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste nieuwbouw.

Conclusie

Na de sloop van de aanwezige bebouwing zijn aanvullende bodemonderzoeken noodzakelijk. De aanwezige bodemverontreinigingen in grond- en grondwater met asbest, minerale olie en vluchtige aromaten dienen gesaneerd te worden om de bodemkwaliteit op het plangebied geschikt te maken voor de toekomstige woonfunctie.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep en opgeleverd op 20 november 2020, de rapportage is bijgevoegd als bijlage 4. Het akoestisch onderzoek is verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante wegen Roessel, Dorpsstraat, Molenakkers en Hooge Braak opgenomen in het onderzoek. De wegen Roessel en Dorpsstraat zijn in het onderzoek als één bron beschouwd.

4.3.1 Roessel/Dorpsstraat

Ten gevolge van de Roessel/Dorpsstraat is de maximale geluidsbelasting 49 dB. Mocht getoetst worden aan de Wet geluidhinder zou dit boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Omdat er hier geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft er ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Gezien de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 1 dB, kan worden gesteld dat bij het gebruik van standaard voorzieningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek naar de geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 Molenakkers

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze weg wordt niet overschreden, indien wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.3 Hooge Braak

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze weg wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Hoewel er ten gevolge van de Roessel/Dorpsstraat een voorkeursgrenswaarde wordt overstegen, kan ervan worden uitgegaan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering.

4.4 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen (zware industrie, concentraties van intensieve veehouderijen en drukke vaarwegen) groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt zijn in tabel 4 opgenomen.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35 dagen	<35 dagen	<35 dagen

Tabel 4: Resultaten NSL Monitoringstool

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat 42 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

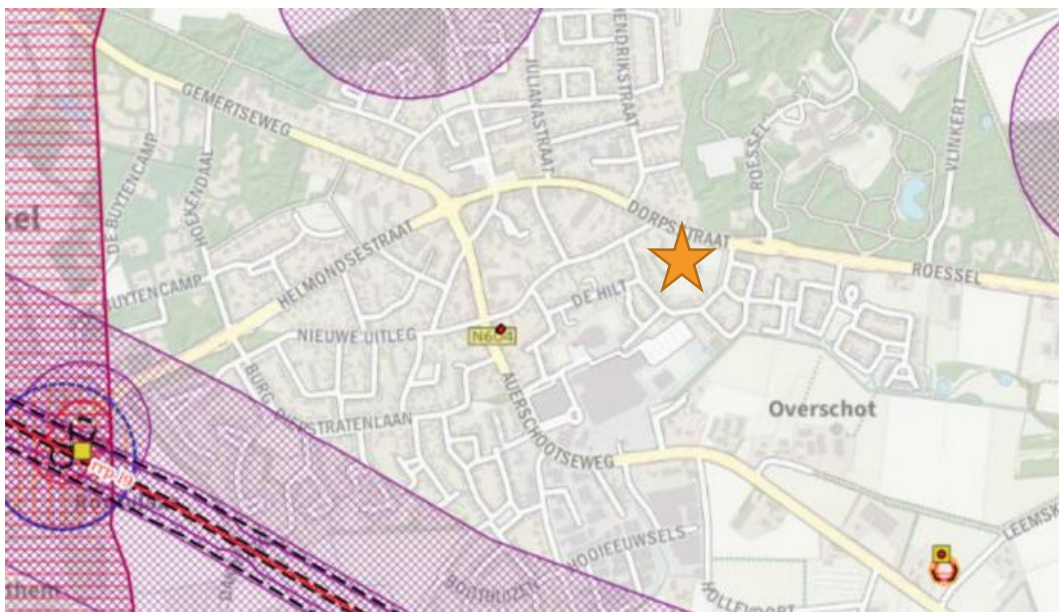
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

Aangezien de voorgenomen planontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare objecten, is de planlocatie bekeken via ev-signaleringskaart.nl. Dit digitale hulpmiddel geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op ev-signaleringskaart.nl is gekeken naar de themakaarten 'basisnetroutes', 'buisleidingen', 'inrichtingen RRGs' en 'andere relevante bronnen'. Figuur 8 toont een uitsnede van deze kaart. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen zijn en dat het plangebied niet binnen een risicocontour van een risicobron ligt.



Figuur 8: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid met indicatie plangebied (oranje ster)

Met het verdwijnen van het tankstation en de autogarage kan zelfs verondersteld worden dat de planologische situatie met de realisatie van het planvoornemen zal verbeteren.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geurhinder veehouderijen

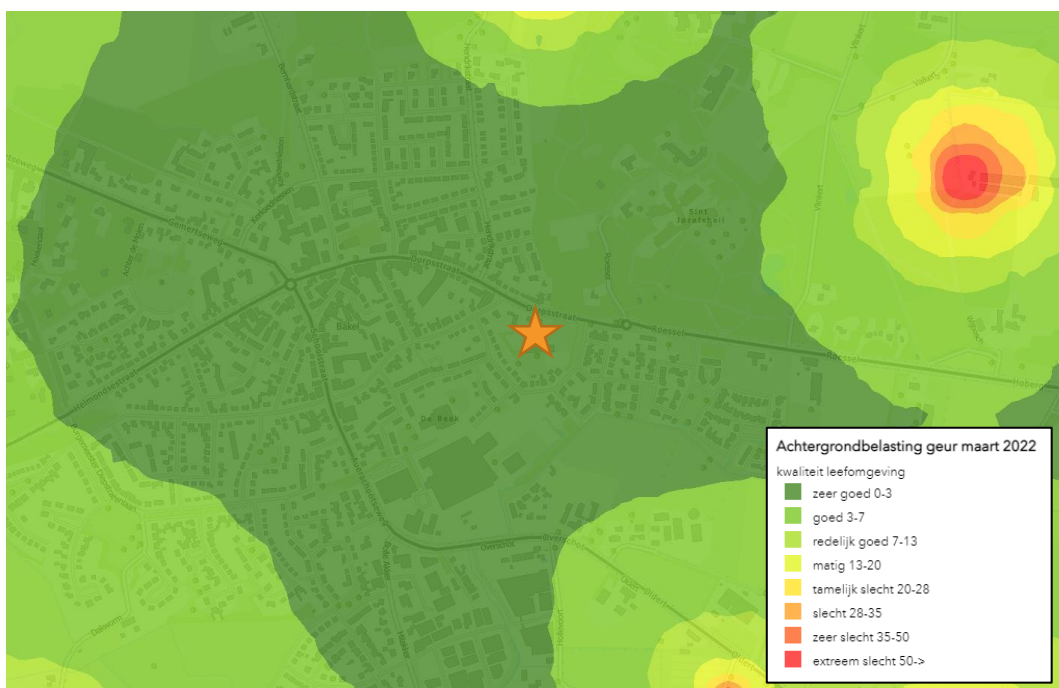
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Invloed planvoornemen op veehouderijen

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Bakel. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 9 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 9: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' met indicatie plangebied (oranje ster), bron: ODZOB

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een 'zeer goed' goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Gezondheid algemeen

De woonomgeving heeft invloed op de gezondheid. Een gezonde woonomgeving is een omgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is.

De gemeente is mede verantwoordelijk voor de publieke gezondheid. Publieke gezondheid richt zich op het tegengaan van lichamelijke of psychische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (ook bekend als 'positieve gezondheid').

Naast een gezond buitenmilieu (zie onderstaande paragrafen), adviseren we bij het realiseren van de woonwijk om ook aandacht te hebben om de opgaven uit het sociale domein (zoals voorkomen eenzaamheid en hittestress, bevorderen goed binnenklimaat en veilige speelplekken buiten) te verbinden met het realiseren van de woonopgave.

Veehouderijen

Uit onderzoek is gevolgd dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

Toetsingskader

Op dit moment zijn de belasting van veehouderijen op de omgeving en de daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts beperkt verankerd in de milieuwetgeving. Het betreft dan het cumulatieve effect van geurhinder en fijnstof (PM_{2,5}-PM₁₀) en de rol van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën. Met betrekking tot het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen bestaat geen landelijk geldend toetsingskader. Doorgaans wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (30 april 2018). Daarnaast is getoetst aan het endotoxinen toetsingskader 1.0.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Beoordeling

Binnen 2 kilometer van het plangebied (Oldert 7, Bakel) is een geitenhouderij gevestigd. Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van het besluit van het college inclusief de adviesnota 'Meewegen aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen' (kenmerk 3972-2018, 21 februari 2018) van de gemeente Gemert-Bakel. In de adviesnota is afgewogen dat geitenhouderijen geen reden vormen voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven op basis van het aspect gezondheid.

Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Het moratorium is een voorzorgmaatregel en verwerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het doel van het moratorium is te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Het moratorium in de Interim omgevingsverordening betekent voor geitenhouderijen een verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (staloppervlak). De verbodsregels voor de geitenhouderij hebben geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Indirect is dit wellicht wel mogelijk, via de doorwerking van deze milieuregelgeving in de ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking.

De verbodsregels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met betrekking tot uitbreiding en omschakeling van een geitenbedrijf zijn niet gerelateerd aan een afstand omdat zich in Brabant altijd al één of meerdere woningen bevinden binnen een afstand van 1,5 – 2 kilometer van een geitenhouderij. Dat geldt ook voor onderhavig bedrijf aan de Oldert 7. Impliciet betekent dit dat de verbodsregels niet ruimtelijk relevant zijn. Als bekend is welke ziekteverwekkers de bron zijn van de verhoogde longontstekingen, zullen er sowieso risico reducerende maatregelen getroffen moeten worden omdat er zich al 1 of meerdere bestaande woningen in de directe omgeving van een geitenhouderij bevinden.

Ter bevordering van de leefbaarheid van dorp Bakel en de urgentie om op de beoogde planlocatie aan de Roessel 2 nieuwe woningen te bouwen, is daarom nadrukkelijk meegewogen of die ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan borgen. Dit is het geval. Door het toevoegen van woningbouw binnen een straal van 2 kilometer rond een geitenhouderij neemt de kans op longontsteking niet toe. Wel worden er meer mensen blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken. In het plan zijn geen voorzieningen voor longontsteking kwetsbare doelgroepen voorzien (zoals een school of een wooncomplex voor ouderen).

Overigens doen de onderzoekers van het VGO ook geen uitspraak over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg is dat er nu nog geen verband kan worden gelegd met een maximale blootstelling vanwege een aanvaardbaar of niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat de oorzaak niet bekend is kan geen rekening worden gehouden met normen, grenswaarden of gezondheidkundige advieswaarden. Er is geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Vervolgonderzoeken moeten dat in de toekomst uitwijzen.

Ons bestuur trekt in dit verband een parallel met het landelijk beleid. Deze kent de regel "niet-in-betekende-mate (nibm)" welke een kleine toename van de concentratie fijn stof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap er in het beleid vanuit wordt gegaan dat de beperkte verhoging van concentraties fijn stof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd. De parallel is dat het toevoegen van een beperkt volume woningbouw aanvaardbaar is in het licht van het vervolgonderzoek van VGO naar de oorzaak van de verhoogde kans op longontsteking dat bedrijfsgerichte maatregelen mogelijk zal maken.

In Bakel bestaat een aanzienlijke woningbehoefte. Aan deze woningbehoefte dient invulling te worden gegeven teneinde de doelstellingen uit het woningbouwprogramma te kunnen halen. Vast is komen te staan dat de aspecten stof en gezondheid in voldoende mate zijn onderzocht en er geen onaanvaardbaar gezondheidsrisico ontstaat door de realisatie van het plan. De ontwikkelmogelijkheden van in de omgeving aanwezige geitenhouderij wordt door dit plan bovendien niet geschaad.

Conclusie

De nabijgelegen geitenhouderij vormt geen belemmering voor het planvoornemen woningbouw Roessel 2 in Bakel

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 4,8 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën, waarbij iedere categorie samenhangt met een bepaalde richtafstand. Zie tabel 5 voor de richtafstand per categorie.

categorie	richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

Tabel 5: Richtafstand per categorie

In de nabijheid van het plangebied ligt een bedrijf dat machines vervaardigd voor de voedselindustrie. Dit bedrijf zit gevestigd aan de Beekakker 11 in Bakel en valt conform de staat van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geluid. Hoewel het bedrijfsgebouw op meer dan 150 meter van de planlocatie ligt, is de perceelgrens van het bedrijf op circa 50 meter gelegen. Echter mag er van worden uitgegaan dat het bedrijf zich bediend van de best beschikbare technieken. Daarnaast wordt het bedrijf reeds in haar bedrijfsvoering beperkt door omliggende woningen met hetzelfde beschermingsniveau. Deze liggen op kortere afstand van het bedrijf dan het beoogde plangebied. Door deze bestaande woningen worden automatisch de nieuwe woningen beschermd en kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9 Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor het parkeren binnen het plangebied is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 (juni 2017).

Parkeerbehoefte

De gemeente hanteert voor het bepalen van de geldende parkeernorm een driedeling in gebiedstypologie: 'centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. De planlocatie aan de Roessel 2 valt onder 'rest bebouwde kom'. Tabel 6 toont de berekening van de parkeerbehoefte van het beoogde ontwikkeling volgens het gemeentelijke beleid.

type woning	aantal (woningen)	norm (p.p./woning)	behoefte (parkeerplaatsen)
koop, vrijstaand	2	2,3	4,6
koop, twee-onder-een-kap	22	2,2	48,4
koop, tussen/hoek	4	1,8	7,2
koop, appartement klein	8	1,6	12,8
huur, appartement klein	6	1,4	8,4
totaal	42	-	81

Tabel 6: Berekening parkeerbehoefte

De berekende parkeereis is inclusief de bezoekersnorm en wordt conform de Nota Parkeernormen rekenkundig afgerond, waarbij kleiner dan 0,5 naar beneden en groter of gelijk aan 0,5 naar boven wordt afgerond. In totaal zijn er binnen het plangebied 81 parkeerplaatsen nodig.

Conform de nota moet het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels moet 'eigen terrein' gelezen worden als 'het plangebied'. Figuur 10 toont de ligging van de parkeerplaatsen in de beoogde situatie. Er worden zowel openbaar toegankelijke, als parkeerplaatsen op oprit voorzien.



Figuur 10: Ligging parkeerplaatsen in beoogde situatie

Uitvoering

In het openbare gebied worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan een deel als langsparkeren en een deel in de twee parkeerkoffers.

Daarnaast wordt een groot gedeelte van de parkeervoorzieningen in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. De daarbij horende theoretische parkeercapaciteit dient echter omgerekend te worden aangezien uit praktijk blijkt dat deze theoretische parkeerruimte niet altijd gebruikt wordt voor het parkeren van een voertuig. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW.

Tabel 7 geeft aan hoe vaak de verschillende opritten voorkomen in de beoogde situatie. Vervolgens wordt de theoretische capaciteit en de te hanteren rekenwaarde getoond. In de laatste rij staat het totaal aantal parkeerplaatsen op de opritten.

parkeervoorziening	aantal in plangebied	theoretisch aantal parkeerplaatsen	berekeningsaantal parkeerplaatsen	totaal aantal parkeerplaatsen
garage met lange oprit	22	3	1,3	28,6
garage met dubbele oprit	2	3	1,8	3,6
totaal	24	-	-	32,2

Tabel 7: Berekeningsaantal eigen parkeergelegenheid

In totaal voorziet de planontwikkeling in de realisatie van 81 parkeerplaatsen, waarvan 49 in het openbare gebied en 32 op de opritten. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.10 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvorming proces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

4.10.1 Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De strategie en doelen van het waterschap staan beschreven in het 'Waterbeheerplan 2022-2027'. Het waterschap streeft naar klimaatbestendige, robuuste, veerkrachtige en stuurbare watersystemen, die zowel in normale als in extreem droge en natte situaties goed functioneren. Het waterschap levert hiervoor een actieve bijdrage aan de bronaanpak, waarbij zoveel mogelijk wordt gekeken naar effectieve oplossingen. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar beleidskeuzes omtrent water vastgelegd in het 'Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023'. In dit plan is onder andere de watertoets opgenomen. In aanvulling op het beleid van Waterschap Aa en Maas heeft de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld dat nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente (herbouw en of nieuwbouw) hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Dit houdt in dat de beoogde ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft. De bergingsbehoefte is vastgesteld op basis van 60 millimeter per m². Elke vierkante meter verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden, waarbij verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering mag worden gebracht op deze norm. De benodigde waterberging moet in het geval van een inbreidingslocatie binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Via de digitale beschikbare keurkaart voor het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas is te zien dat de planlocatie niet gesitueerd is in beschermde gebieden. Ook lopen er geen A-wateren door of nabij het plangebied.

4.10.2 Waterbergingsopgave

Om de hoeveelheid benodigde waterberging te bepalen, is het van belang om te weten welk deel van het plangebied verhard wordt. Conform het gemeentelijke beleid zal elke vierkante meter dat aan verharding gerealiseerd wordt, gecompenseerd dienen te worden. In tabel 8 is een overzicht te zien van de aantallen verharde oppervlakten in de toekomstige situatie.

Verhard terrein	Verhard oppervlak
Woningen + bestrating eigen terrein	4.189 m ²
Openbare verharding (excl. parkeren en toegang)	1.042 m ²
Toegang openbare verharding naar parkeervakken	445 m ²
Totaal	5.676 m²

Tabel 8: Verhard oppervlak toekomstige situatie

In totaal wordt er 5.676 m² aan verhard oppervlak gerealiseerd. Voor het berekenen van de benodigde compensatie binnen het plangebied wordt een algemene rekenregel gehanteerd:

$$\text{Benodigde compensatie (m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt '1' zoals afgeleid uit de digitale keurkaart. Op basis van deze gegevens dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 340,56 m³ (5.676 m² * 1 * 0,06 m) te worden gerealiseerd.

4.10.3 Bodeminfiltratie

Volgens het 'Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023' wordt regenwater bij voorkeur binnen de planlocatie geïnfiltreerd in de bodem. Middels een infiltratieonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, is een beschrijving gegeven van de bestaande waterhuishouding, aangevuld met veldwerk- en infiltratiegegevens binnen het plangebied. Hierbij wordt vastgesteld of infiltratie toepasbaar is binnen het plangebied. De bijbehorende rapportage is opgeleverd op 25 januari 2021 en is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Ter plaatse van het plangebied vindt langzame infiltratie in de bodem plaats. Afhankelijk van de toekomstige planinvulling is het derhalve geadviseerd om geen absolute infiltratievoorziening aan te leggen in het plangebied (tenzij hiervoor voldoende bergingsruimte aanwezig is). De voorkeur bij nieuwe ontwikkelingen gaat uit naar een bergingsvoorziening met een vertraagde leegloop naar het gemeentelijk stelsel. Binnen het plangebied zijn diepere grondwaterstanden aanwezig waardoor het mogelijk is om zowel bovengrondse, als ondergrondse hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Enkele voorbeelden van toepasbare voorzieningen zijn wadi's, IT-riool, infiltratiekratten, Rockflow, halfverharding of waterpasserende bestrating met een ondergelegen lavakoffer.

4.10.4 Waterbergingsvoorzieningen

Als waterbergingsvoorziening worden onder andere twee wadi's aangelegd. Eén daarvan ligt ten oosten van het plangebied in de gemeentelijke groenstrook. Daarnaast wordt binnen het plangebied 1.692 m² aan openbaar groen gerealiseerd. Hemelwater kan in deze gronden langzaam in de bodem infiltreren. Gezien de diepe grondwaterstand is er voldoende capaciteit in de grond voor de benodigde waterbergingsbehoefte. Verder worden voor de verharde delen van het plangebied ondergrondse infiltratievoorzieningen gerealiseerd.

Het ontwerp en de haalbaarheid van de beoogde infiltratievoorzieningen is onderbouwd in een memo. Deze memo is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. De realisatie en instandhouding van het openbaar groen binnen het plangebied wordt met een beplantingsplan geborgd.

Verhard oppervlak woningen

Het hemelwater wat valt op het bebouwd en verhard oppervlak (inrit) van de woningen wordt op eigen terrein middels een ondergrondse voorziening geïnfiltreerd met een overstort naar de openbare verharding.

Openbare verharding

Het hemelwater van de ontsluitingswegen wordt middels een infiltratie riool verwerkt met een overstort naar de wadi's. De toegangswegen naar de parkeerterreinen worden met afschot naar de parkeervakken, de parkeervakken worden uitgevoerd met waterdoorlatende bestrating.

De infiltratievoorzieningen voldoen aan de gestelde eisen en al het hemelwater van zowel de woningen als openbare verharding kan op eigen terrein verwerkt worden waardoor de wadi's feitelijke dienen als back-up voorziening bij nog extremere neerslag dan de gestelde eis. In theorie zullen de wadi's altijd droog staan.

4.10.5 Planologische borging

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar.

Conclusie

Bij de voorgenomen planontwikkeling wordt met een goede waterhuishoudkundige situatie rekening gehouden.

4.11 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna en natuurgebieden zoals onder andere Natura 2000-gebieden. Deze quickscan is uitgevoerd door Aeres Milieu op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 17 augustus 2020, is als bijlage 7 aan dit document toegevoegd.

4.11.1 Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' op een afstand van circa 6,1 kilometer van het plangebied. Tussen het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en het plangebied in liggen (een gedeelte van) de bebouwde kommen van Bakel en Milheeze en diverse agrarische bedrijven. Vanwege deze afstand worden van de voorgenomen werkzaamheden geen directe effecten op bovengenoemd Natura 2000-gebied verwacht.

Stikstofdepositie

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofberekening uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Hieruit volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.2 Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 25 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), bestaande uit het beheertype 'Droog bos met productie'. Omdat dit een weinig stikstofgevoelige biotoop is en vanwege de afstand tussen het NNB en het plangebied, wordt verwacht dat de plannen geen effect op het NNB zullen hebben.

4.11.3 Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Eekhoorn

De kleinbladige linde naast het woonhuis bevat een eekhoornnest en de bomen in het plangebied maken deel uit van het foerageergebied van deze soort. De eekhoorn is een algemeen voorkomende soort, waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Het is daarom noodzakelijk een ontheffing op de Wnb aan te vragen. Om die te kunnen krijgen is een activiteitenplan opgesteld waarin onder meer wordt aangegeven op welke wijze er wordt gemitigeerd, gecompenseerd en hoe er met een aangepaste werkwijze zal worden voorkomen dat er (jonge) eekhoorns worden gedood of verwond. Dit activiteitenplan is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd.

Vleermuizen

Uit de quickscan blijkt dat het woonhuis en de garage mogelijk vleermuisverblijven bevatten. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, is de aanwezigheid van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol onderzocht. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vleermuisverblijven aangetroffen. Daarnaast zijn er in of rond het plangebied geen paarterritoria waargenomen. Bijbehorende rapportage is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd.

Als gevolg van het planvoornemen worden enkele bomen binnen het plangebied gekapt. Aantastingen van een eventuele vaste vliegroute en foerageergebied zijn echter niet te verwachten, aangezien de groenstructuur in tact blijft en zelfs wordt uitgebreid door de aanplant van nieuw groen. Verlichting binnen het plangebied dient vleermuisvriendelijk te zijn.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel wordt ten aanzien van vogels de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Zorgplicht

Ten alle tijden geldt de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze plicht houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Conclusie

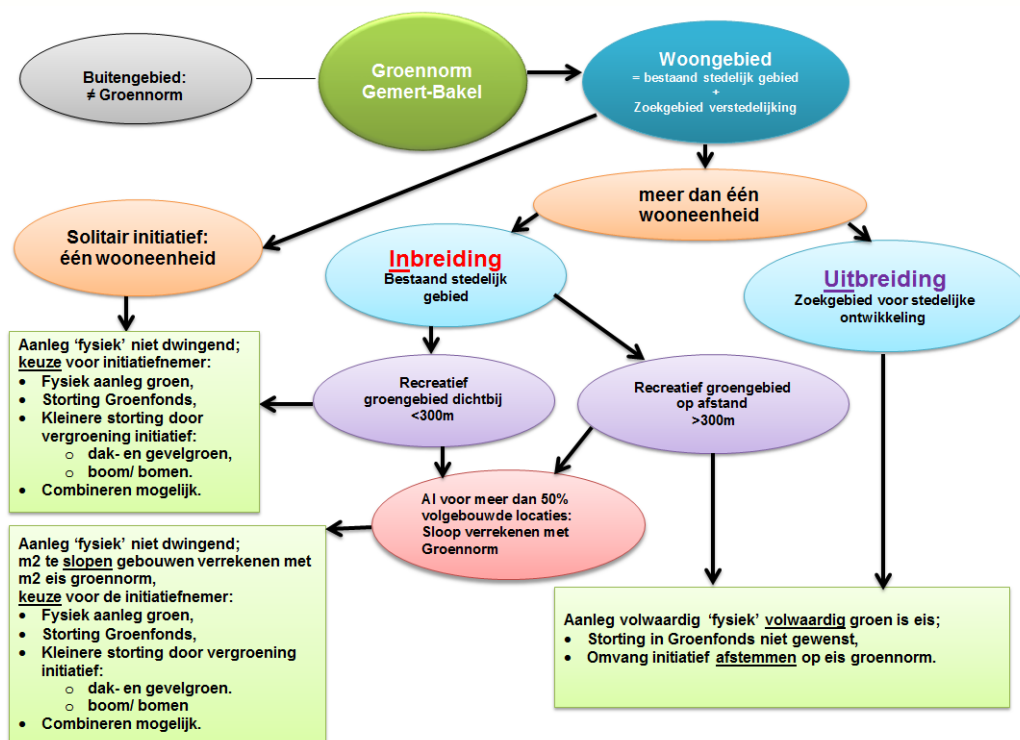
Naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden zijn er geen negatieve effecten op nabijgelegen beschermde natuurgebieden te verwachten. Daarnaast kunnen er preventief afdoende maatregelen worden getroffen, zodat er tevens negatieve effecten op beschermde diersoorten zijn te verwachten.

4.12 Groenvoorziening

Om te waarborgen dat er binnen de gemeente genoeg groene en onverharde ruimte te vinden is, hanteert de gemeente Gemert-Bakel een groennorm 75 m² per woning. Dat wil zeggen dat per nieuwe wooneenheid 75 m² fysiek groen gerealiseerd dient te worden met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk'. In deze groennorm wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en appartementen. Dit aangezien appartementen meestal in meer verstedelijkt gebied gerealiseerd worden en hier vaak een grotere behoefte is aan openbaar groen.

4.12.1 Uitgangspunten groennorm

In het document 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel' wordt uitgelegd wat de gemeentelijke uitgangspunten zijn en op welke manier kan worden voldaan aan de gestelde groennorm. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen solitaire initiatieven en initiatieven met meer dan één wooneenheid. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen inbreidings- en uitbreidingslocaties. Tenslotte is het groengehalte van de directe omgeving van het plangebied nog van belang. Wanneer er binnen 300 meter van het plangebied sprake is van de aanwezigheid van 'volwaardig groen' (samenhangend gebied van minstens 1.000 m²), is de aanleg van 'fysiek' groen niet dwingend. Als men afziet van 'fysiek realiseren', dan zal in plaats daarvan een financiële storting in het Groenfonds gedaan moeten worden. Ook een combinatie van 'fysiek' en storting, alsmede het verminderen van de vordering door het aanleggen van bijvoorbeeld dak- en gevelgroen of de aanplant van bomen is mogelijk. Figuur 11 toont het stroomschema dat door de gemeente Gemert-Bakel is opgesteld.



Figuur 11: Stroomschema groennorm

4.12.2 Toetsing groennorm

Gezien de beoogde ontwikkeling, het realiseren van 42 woningen binnen bestaand stedelijk gebied betreft, wordt dit gezien als een initiatief met meer dan één wooneenheid op een inbreidingslocatie. Daarnaast is er in de nabijheid van het plangebied sprake van 'volwaardig groen'. Hierdoor is de aanleg van 'fysiek' groen niet dwingend. Als groen niet in voldoende mate kan worden gecompenseerd in een plan kan de compensatie worden afgekocht. De afkoop van groen kan volgens de volgende formule inzichtelijk worden gemaakt:

$$\text{Formule : } ((75*W - S - Gd) - Gr)*187 - (7.000*B1 + 4.250*B2) = Gb$$

Waarbij:

W = aantal wooneenheden

S = aantal vierkante meters sloop

Gd = aantal vierkante meters groene daken en gevels

Gr = aantal vierkante meters groen gerealiseerd

B1 = aantal eerste orde bomen

B2 = aantal tweede orde bomen

Gb = bedrag te betalen voor de groennorm in euro's

Voor het voorliggende plan gelden de onderstaande waarden voor de variabelen uit het eerste deel van de formule:

$$W = 42$$

$$S = 0 \text{ (vervalt door drempelwaarde)}$$

$$Gd = 450$$

$$Gr = 1.692$$

Het behoud en de aanplant van bomen heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt een grote meerwaarde voor het plan. Bomen zijn daarom zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen zijn ingepast in het plan. In het plan zullen 27 bomen blijven staan. Hiervan hebben 24 bomen een stamomtrek van 20-25 cm en 3 een stamomtrek die kleiner is. Naast behoud van bestaande bomen zullen er 11 nieuwe bomen aangeplant worden. Dit geeft de volgende waarden voor de formule:

$$B1 = 24$$

$$B2 = 14$$

Hiermee kan de volledige formule ingevuld worden:

$$((75*W - S - Gd) - Gr)*187 - (7.000*B1 + 4.250*B2) = Gb$$

$$((75*42 - 0 - 450) - 1.692)*187 - (7.000*24 + 4.250*14) = \text{€} < 0,-$$

De bovenstaande berekeningen tonen aan dat in het plan voldoende groen gerealiseerd en behouden wordt. Ter borging van de bestaande en nieuw aan te planten bomen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de planregels toegevoegd en met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Conclusie

De maatregelen omtrent openbaar groen, sedumdaken en het behouden en aanplanten van bomen zorgen ervoor dat de gestelde norm gehaald wordt. De beoogde planontwikkeling voldoet hiermee aan de groennorm van de gemeente Gemert-Bakel.

4.13 Archeologie

De planlocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel in een zone met beleidscategorie 3 'gebied met een hoge archeologische verwachting'. Daarnaast is er binnen het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips (2012) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan het gebied toegekend. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 centimeter onder maaiveld. Vooralsnog wordt er uitgegaan van een standaard funderingsdiepte met een bodemverstoring van tenminste 0,8 tot 1 meter beneden maaiveld. Conform de regels van de dubbelbestemming geldt er een archeologische onderzoeksplicht voor het plangebied.

Op 25 augustus 2020 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgeleverd op 15 september 2020 en als bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting toetsen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied nog redelijk intact aanwezig is. Door de aantasting van de natuurlijke bodem is de kans op het aantreffen van kwetsbare vuursteenvindplaatsen klein, de verwachting voor de periode laatpaleolithicum-mesolithicum is daarom laag. De meer sedentaire nederzettingen kunnen mogelijk verstoord zijn door een lichte aftopping van de natuurlijke bodem, maar doordat deze vindplaatsen minder kwetsbaar zijn en vaak dieper ingegraven sporen betreft, zouden deze toch kunnen worden aangetroffen. De verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd is daardoor middelhoog.

Selectiebesluit

Het onderzoek heeft aangetoond dat het plangebied langs de historische weg van Bakel naar Venray gelegen heeft. Deze weg gaat mogelijk terug tot de prehistorie. Op historische kaarten is de bewoning langs de weg vanaf de 18e eeuw te volgen. Op deze kaarten is bewoning ingetekend in het oostelijke deel van het plangebied. Hier is de kans op het aantreffen van resten van historische bebouwing groot. Omdat de bewoning langs de weg niet statisch was, moet ook in het westelijke deel van het plangebied rekening gehouden worden met resten van bewoning.

Daarom dient overal waar binnen het plangebied de bodem zal worden verstoord of waar verstoringen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016).

Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk is, door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.

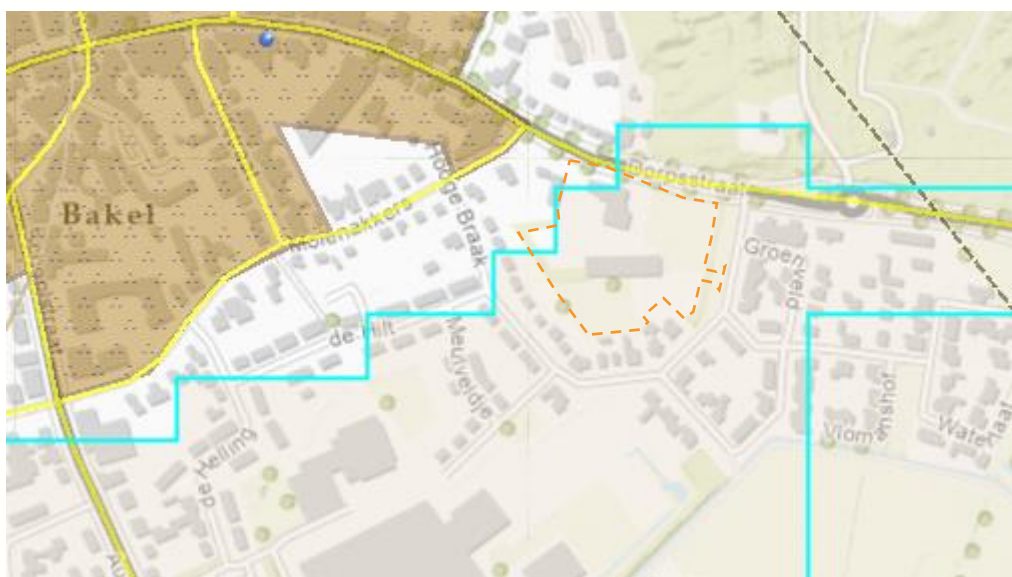
De locatie waar de ondergrondse brandstof- en olietanks zijn ingegraven, kunnen uitgesloten worden van het onderzoek. Hier worden geen archeologische vindplaatsen meer verwacht.

4.14 Cultuurhistorie

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Bro art. 3.1.6) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. In aanvulling op de archeologische paragraaf worden hier ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Provinciaal beleid

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010 (herziening 2016). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Het plangebied is voor een deel gelegen in de regio 'Peelrand', zoals met een blauwe omlijning aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart in figuur 13.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met indicatieve aanduiding plangebied (oranje omlijning)

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

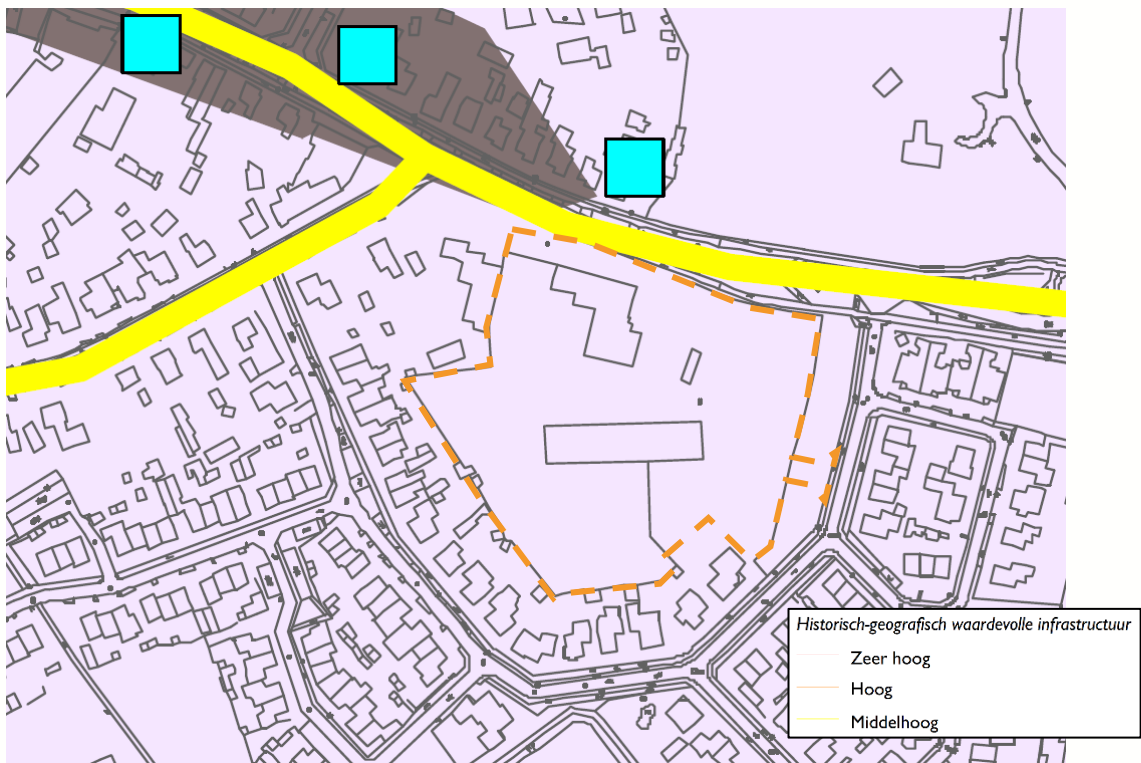
Het plan is op de schaal van de hele regio een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die weinig specifieke aanknopingspunten biedt om invulling te geven aan het beleid voor de regio. Verder gelden voor het plangebied vanuit de Cultuurhistorische Waardenkaart geen bepalende cultuurhistorische elementen.

Gemeentelijk beleid

Om de historische landschappelijke kwaliteiten en waarden, alsmede het gebouwde erfgoed en de historische infrastructuur te verankeren heeft de gemeente Gemert-Bakel een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld. Aan de hand van twee kaarten, 'historisch landschap' en 'historische bebouwing' wordt inzicht gegeven in de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en waarden.

Volgens de kaart historisch landschap ligt het plangebied in de landschapszone 'oude akkers/akkercomplexen'. Deze eenheid geeft het totaal aan bodems weer waar over langere tijd een dik cultuurdek is gevormd. Het planvoornemen, het realiseren van 42 woningen op een inbreidingslocatie, zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het historische landschap.

Figuur 14 toont een uitsnede van de historische bebouwingskaart. Hieruit volgt dat er binnen het plangebied geen rijks- of gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing aanwezig is. Wél wordt de Dorpsstraat en de Roessel aangeduid als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur, in de categorie 'middelhoog'. Vanwege de ligging aan een beeld dragende route gelden beeldbepalende eisen aan de te realiseren ontwikkeling. Het vereiste beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de planregels toegevoegd.



Figuur 14: Uitsnede historische bebouwingskaart met indicatieve aanduiding plangebied (oranje omlijning)

4.15 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Bro art. 3.1.6) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. In aanvulling op de archeologische paragraaf worden hier ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Gemert-Bakel een anterieure overeenkomst afgesloten met Novelbouw ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.24 Wro wordt de zakelijke samenvatting van de gesloten overeenkomsten met de initiatiefnemer gepubliceerd.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan Roessel 2 worden drie enkelbestemmingen; Groen, Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied, en één dubbelbestemming; 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Aan de hand van de verbeelding is af te leiden waar welke bestemming ligt binnen het bestemmingsplan.

6 Procedure

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg wordt ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Gemert-Bakel. De resultaten van de terinzagelegging worden in deze paragraaf opgenomen na afronding van deze stap in de procedure.

Crisis- en Herstelwet

Indien een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt of dat betrekking heeft op de herstructurering van woon- en werkgebieden, dan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing in de beroepprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het planbesluit. Dat blijkt uit artikel 1 lid 1 eerste lid onder A in combinatie met categorie 3 onder 3.1 van bijlage I bij de Chw. Volgens de aanhef van afdeling 2 is deze niet van toepassing in de zienswijzefase, voorafgaand aan het planbesluit.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande omschrijving. Op dit bestemmingsplan zal afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw in beroep van toepassing zijn.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Asbestonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5: Infiltratie onderzoek

Bijlage 6: Ontwerp infiltratievoorziening

Bijlage 7: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 8: Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 9: Activiteitenplan eekhoorn

Bijlage 10: Vleermuizenonderzoek

Bijlage 11: Archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek

Bijlage 1

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3

Asbestonderzoek

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5

Infiltratie onderzoek

Bijlage 6

Ontwerp infiltratievoorziening

Bijlage 7

Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 8

Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 9

Activiteitenplan eekhoorn

Bijlage 10

Vleermuizenonderzoek

Bijlage 11

Archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl