



**Gegevens over het plan:**

Plannaam: Deel 54  
Datum: December 2016  
Projectnummer Buro SRO: 32.50.07

**Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Raaijmakers BV  
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. G. Raaijmakers  
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel  
Behandelend ambtenaar: Dhr. E. Uriot

**Gegevens Buro SRO:**

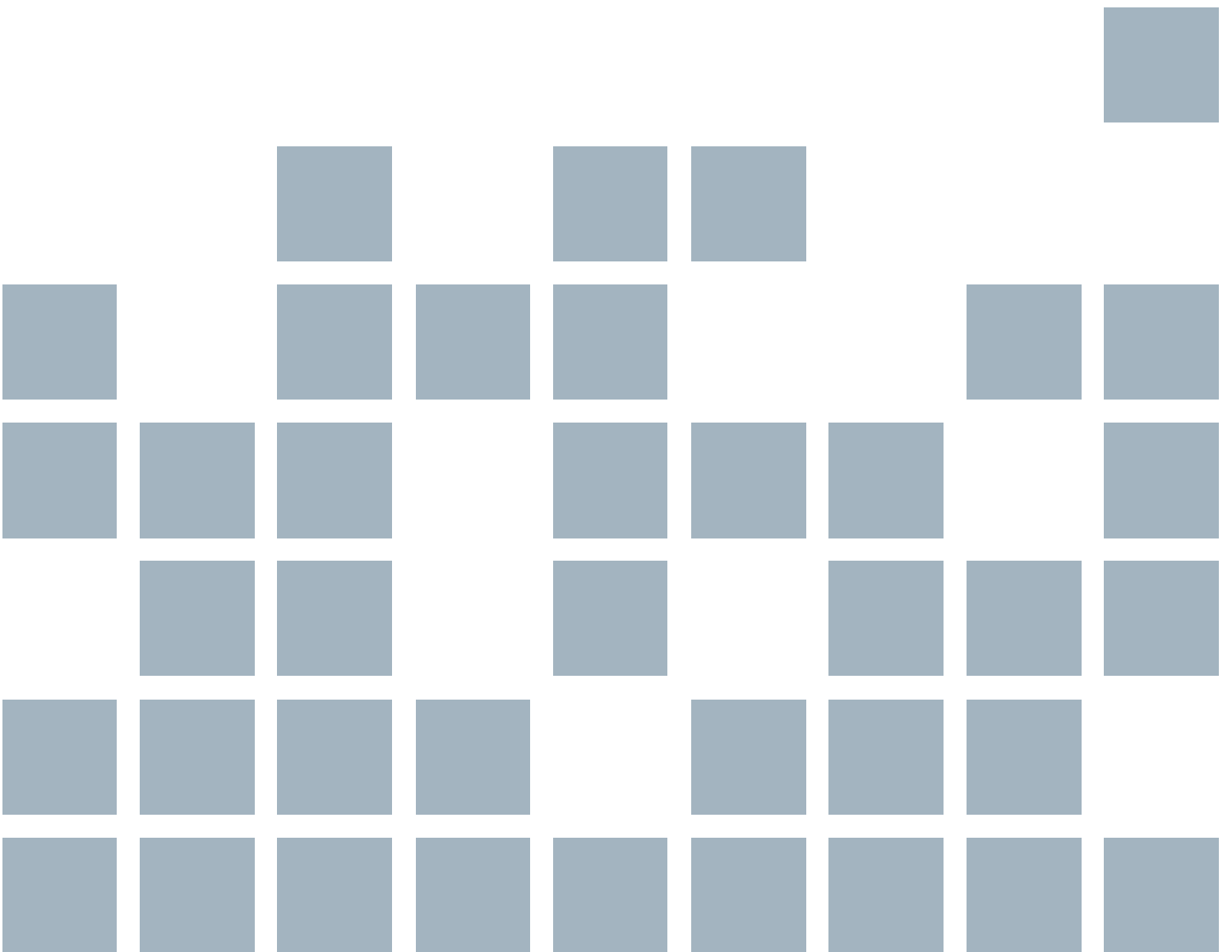
Projectleider Buro SRO: Maarten Geerts  
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
E-mail: arnhem@buro-sro.nl  
Internet: www.Buro-SRO.nl

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Locatie	8
2.2	Planbeschrijving	10
2.3	Stedenbouw en beeldkwaliteit	10
2.4	Geldend bestemmingsplan	11
2.5	Planopzet	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Hoofdpijnen van Beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planologische aspecten</b>	<b>18</b>
4.1	Molenbiotoop	18
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Archeologie & Cultuurhistorie	20
4.6	Water	21
4.7	Natuurwaarden	23
4.8	Verkeer & Parkeren	25
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Geur	27
4.11	Milieuzonering	28
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>29</b>
5.1	Algemeen	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Planregels	29
5.4	Wijze van bestemmen	30
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>32</b>
7.1	Inleiding	32
7.2	Inspraak en wettelijk vooroverleg	32
7.3	Ontwerp	32
7.4	Vaststelling	32
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>33</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Memo waterplan</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Flora en fauna onderzoek</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Nader onderzoek Flora en fauna</b>	<b>39</b>



# Toelichting





# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

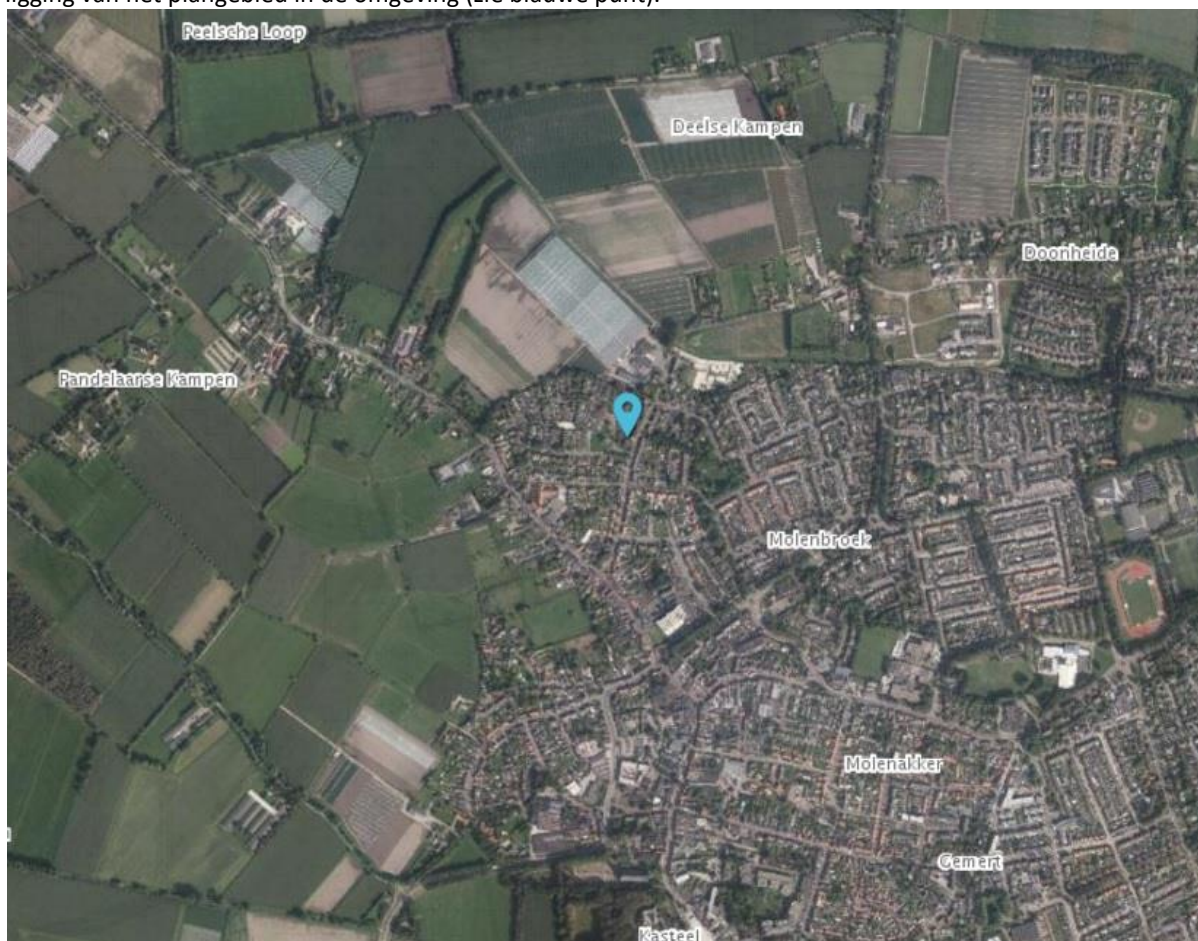
Bouw- en aannemingsbedrijf Raaijmakers heeft het initiatief genomen om op het perceel Deel 54 in Gemert een woningbouwplan te ontwikkelen voor 4 grondgebonden patio-woningen. In de huidige situatie is er één woning op het perceel aanwezig. Deze woning wordt gesloopt en maakt ruimte vrij voor 4 woningen. Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van dit plan niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van Gemert. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving (zie blauwe punt).



bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied bevindt zich op het perceel behorende tot Deel 54 in Gemert. Dit gebied is te kenmerken als een woonomgeving. Het perceel wordt begrenst door de omliggende woonpercelen en is gelegen op de hoek van de straten Deel en Den Elding. Direct ten westen van het perceel ligt Molen De Bijenkorf. Onderstaande luchtfoto geeft de begrenzing van het plangebied aan.





Begrenzing plangebied - bron: Ruimtelijkeplannen.nl

In de huidige situatie staat op het perceel een woning met omliggende tuin. Onderstaande foto geeft een impressie van de huidige situatie in het plangebied.

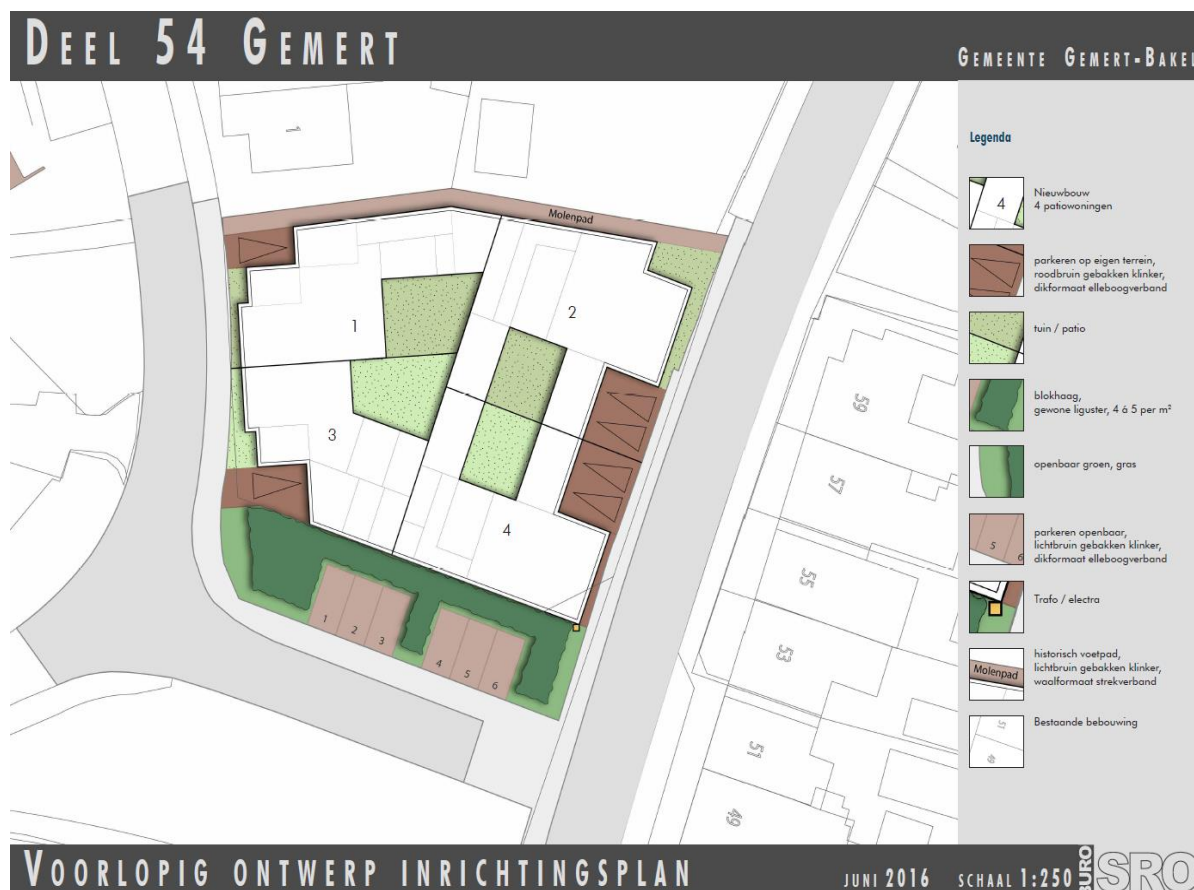


Huidige situatie plangebied (Bron: Oozo.nl)

## 2.2 Planbeschrijving

Bouwbedrijf Raaijmakers is voornemens om 4 patiowoningen te realiseren op het perceel Deel 54. Het voorlopig inrichtingsplan is weergegeven op navolgende afbeelding. In dit plan worden twee woningen georiënteerd op Den Elding en twee woningen op de Deel.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid (zie daartoe mede paragraaf 4.8) zijn bij deze vier woningen 9 parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen grotendeels op het eigen terrein worden gerealiseerd en, voor zover nodig, in de direct aangrenzende zuidelijke groenstrook.



## 2.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

### Bebouwing

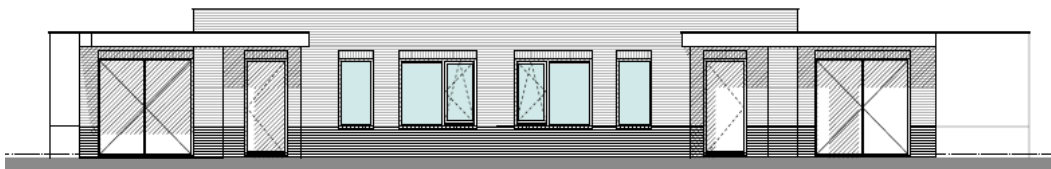
De locatie op de hoek van de Deel en den Elding is prachtig gelegen nabij de Molen 'de Bijenkorf'. De toekomstige bebouwing zal dan ook het zicht op de molen moeten respecteren en waar mogelijk moeten verbeteren. Dit kan gerealiseerd worden door het toestaan van een beperkte bouwhoogte en te kiezen voor een compacte bouwvorm waarbij zoveel mogelijk tegen de bestaande kavels aan gebouwd wordt. Daarmee wordt de entree van Den Elding vrij gehouden van bebouwing zodat het zicht op de molen behouden blijft. Ten aanzien van kleurstelling en materialisering van de nieuw te bouwen woningen dient inspiratie en aansluiting gezocht te worden bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Op navolgende afbeelding is een gevelaanzicht van het voorgenomen plan te zien.

### *Verkeer*

Door de bebouwing tegen bestaande kavels aan te leggen ontstaat een brede entree van Den Elding. Langs de entree kunnen enkele dwarsparkeerplekken gerealiseerd worden. De overige parkeerplekken worden op eigen terrein gesitueerd. Aan de noordzijde van het perceel wordt een pad aangelegd op de plek waar vroeger ook een paadje gelegen heeft. Dit wandelpad zal echter geen openbaar voetpad worden en wordt dan ook als privégebied uitgegeven. Middels het aanleggen van het pad kunnen de aanwonenden achterom en is de buitenzijde van de woning ook aan de noordzijde te bereiken.

### *Groenstructuur*

Door de keuze voor een brede entree van Den Elding ontstaat ruimte om de entree groen vorm te geven. De zuidzijde wordt begeleidt door een grasveld met enkele grote bomen. De noordzijde van de entree kan vorm krijgen middels het gebruik van robuuste blokhagen. De blokhagen hebben een grote maat en doen dienst als afscherming van de geparkeerde auto's. De blokhagen zijn echter wel voldoende laag om het zicht op de molen te behouden.

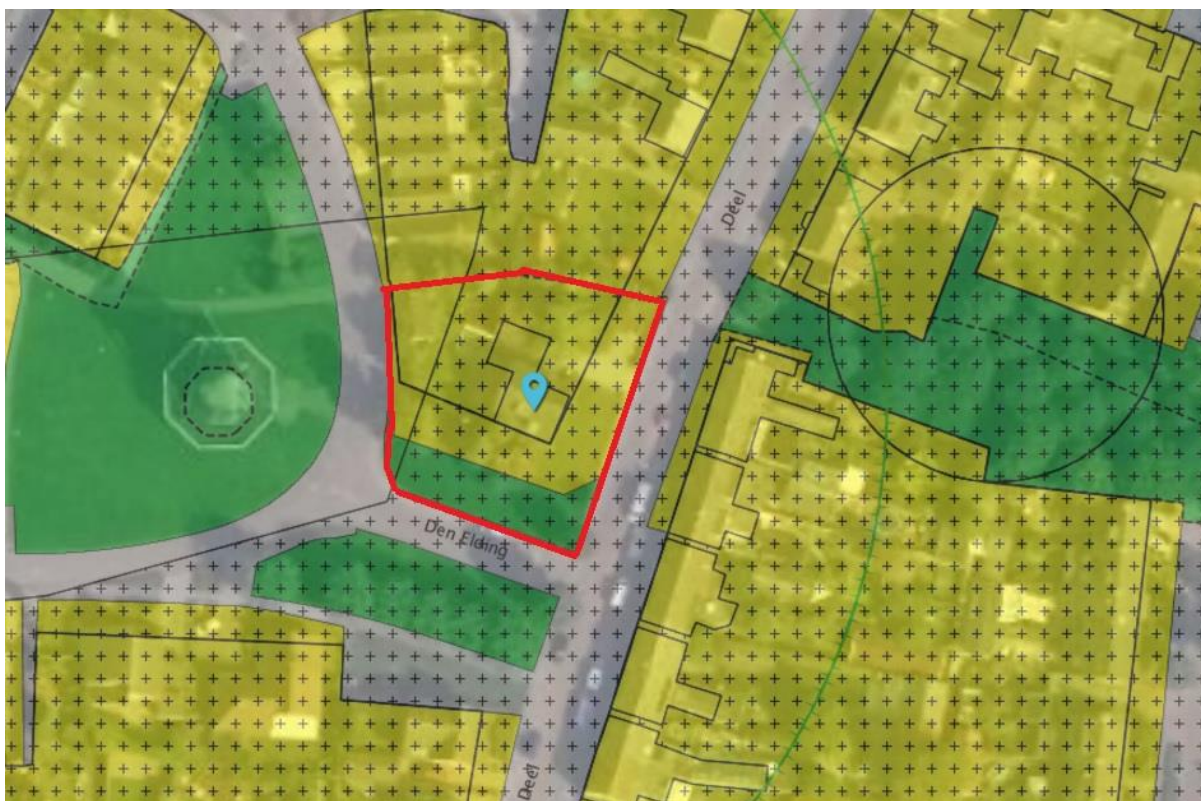


*Principe Straatbeeld den Elding*

Principe-Gevel-Straatbeeld Raaijmakers B.V.

## **2.4 Geldend bestemmingsplan**

Ter plekke van het onderhavig initiatief is het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden" van kracht, vastgesteld op 1 juli 2013 door de gemeente Gemert-Bakel. Op het plangebied liggen de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing voor het plangebied. Op de woning ligt verder de functieaanduiding 'detailhandel', waarbinnen ondergeschikte detailhandel tot maximaal één winkel per bouwperceel toegestaan. Tevens is de planlocatie gelegen binnen de molenbiotoop van molen De Bijenkorf. Realisatie van het initiatief is niet mogelijk op basis van de geldende bouw- en gebruiksregels binnen de bestaande bestemmingsvlakken. Daarom is voorliggende herziening opgesteld.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Stedelijke gebieden". Met rode belijning is de plangrens weergegeven.

## 2.5 Planopzet

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 is tenslotte de procedure besproken.

## Hoofdstuk 3      Hoofdpijnen van Beleid

### 3.1      Rijksbeleid

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

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

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

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

#### *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 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

#### **Planspecifiek**

##### *Gebiedsgericht*

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in de actuele

behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3.2 van dit bestemmingsplan). De kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.2.2). Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

#### Planspecifiek

Gemert valt op de navolgende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.



uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (plangebied in zwarte cirkel)

Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/inbreiding van een bestaande locatie in de kern van Gemert. De ontwerpogave hangt samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en met de fase van verstedelijking van de kern. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern en wordt ingepast in de bestaande groenstructuur. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

### 3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

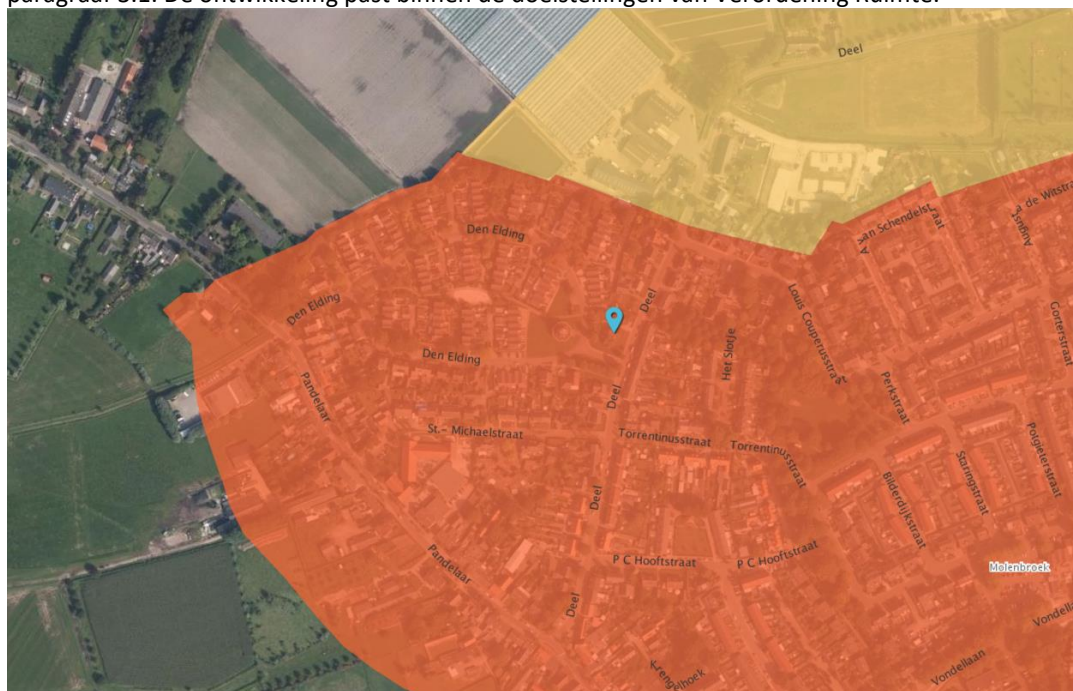
In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

#### Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied (zie navolgende afbeelding). Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De afwegingen ten aanzien van dit plan zijn weergegeven in paragraaf 3.1. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.



Uitsnede kaart 'Stedelijke Ontwikkeling'- Verordening Ruimte 2014 (oranje geeft bestaand stedelijk gebied aan, geel is zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling)

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma**

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

In het plangebied zijn 4 nieuwe woningen gepland. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroep senioren van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het aantal woningen past ruimschoots binnen de toegekende aantallen woningen in de periode 2013-2023. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

#### **3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel**

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

##### **Planspecifiek**

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het voorliggend initiatief richt zich op realisatie van vier woningen geschikt voor senioren. Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk in een zelfstandige woning laten wonen die voldoet aan hun wensen en die in een vertrouwde omgeving staat. Daarnaast streeft de gemeente naar duurzaam wonen. De doelstelling hierbij is om jaarlijks minimaal 50 seniorenwoningen te bouwen of bestaande woningen op te plussen naar seniorenwoningen. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

#### **3.3.3 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021**

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Met betrekking tot wonen zet de structuurvisie in op de volgende punten;

- Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat.



- Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig.
- Evenwichtig bouw- en toewijzingsbeleid woningen. De sociale samenhang en zelfredzaamheid van een wijk/dorp neemt toe als er een evenwichtige opbouw is van inwoners vooral wat betreft leeftijd- en inkomensopbouw.

### Planspecifiek

Onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de structuurvisie (zie bovenstaand). Door de ontwikkeling van 4 patiowoningen voor senioren wordt ruimte geboden om oudere mensen te huisvesten. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar.

Verder is de planlocatie in de Structuurvisie+ reeds aangemerkt als stedelijk gebied en getoetst aan het regionaal woningbouwprogramma. De herontwikkeling van een vrijkomend perceel ten behoeve van de voorgenomen kleinschalige woningbouw is passend binnen het woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3.1). Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie+. In de groene cirkel bevindt zich het plangebied, gelegen in stedelijk gebied.

## Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Molenbiotoop

De planlocatie is gelegen binnen de molenbiotoop van molen De Bijenkorf. Dit betreft de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp. Binnen de straal van 400 meter moet voorkomen worden dat de windvang van de molen wordt aangetast. Gestreefd wordt naar het behoud van het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Bij bouwplannen binnen de op de verbeelding aangeduide molenbiotoop dient een berekening te worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen. Een molenbiotoop bestaat uit twee cirkels, één met een straal van 100 meter rond de molen, en één met een straal van 400 meter rond de molen. In de eerste cirkel geldt een maximale bouwhoogte van de molenbelt. In het geval van De Bijenkorf bedraagt de bouwhoogte tot maximaal 100 meter van de molenbelt 5 meter.

#### Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 4 patiowoningen, bestaande uit één woonlaag (zie paragraaf 2.2). De bouwhoogte van de woningen in dit plan blijft binnen het maximum van 5 meter. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde nieuwe woningen zijn aanmerkelijk lager dan de bestaande woning, die op dit moment het zicht op de molen nog enigszins belemmerd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aanwezige molenbiotoop.

### 4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van een perceel dat reeds in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. Omdat de functie van het perceel niet zal wijzigen worden er geen belemmeringen voorzien. In een later stadium zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een recent bodemonderzoek gevoegd worden. Vanuit het aspect 'bodem' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

### 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. een verzorgingstehuis;
  2. een psychiatrische inrichting;
  3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### Planspecifiek

Voor voorliggend plan is het aspect wegverkeerslawaai van belang. In het plangebied blijft de geluidgevoelige functie wonen aanwezig. De Deel en Den Elding zijn rustige buurtontsluitingswegen met een 30-km/u regime die met name door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Het zijn geen hoofdontsluitingswegen van Gemert. De te verwachten geluidsbelasting van het verkeer zal dan ook de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarmee gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet Geluidhinder is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Vanuit het aspect 'geluid' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

### 4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

#### Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen. De omvang van deze bouwopgave (*en de daaruit volgende verkeerstoename van circa 30 per weekdagemaal, zie paragraaf 4.8*) ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

## 4.5 Archeologie & Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Ook de Erfgoedwet dient in dit kader meegenomen te worden. De erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe rijksmonumenten aangewezen worden, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

### *Archeologie*

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de bevoegdheid en zorg voor archeologie bij de gemeenten komen te liggen. De gemeente Gemert-Bakel heeft sinds 2010 een gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit een archeologieverordening, beleid en beleidskaart. Het beleid en beleidskaart is in 2015 geactualiseerd en op 28-1-2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

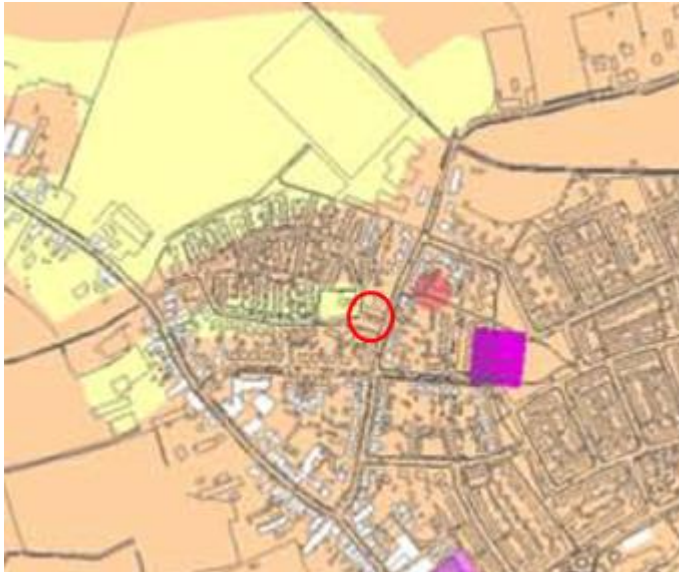
### **Planspecifiek**

#### *Cultuurhistorie*

Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing of beplanting aanwezig. Wel is de Deel aangewezen als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur (waarde hoog). Aan de weg zelf wordt met het uitvoeren van het initiatief geen veranderingen aangebracht. Tevens is direct tegenover het plangebied de molen 'De Bijenkorf' gelegen. Deze molen heeft een molenbiotoop die over het plangebied is gelegen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

#### *Archeologie*

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, is het gebied waarin het plangebied valt ingedeeld in de categorie 5: gebied met middelhoge verwachting, hetgeen betekent dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter, archeologisch vooronderzoek benodigd is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel (plangebied in rode cirkel)

Vanwege de middelhoge verwachting heeft het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' gekregen ter bescherming van het bodemarchief. Hier gelden de zelfde waarden als genoemd in de Archeologische beleidskaart, waarbij het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

Met de uitvoering van het initiatief worden de genoemde waarden niet overschreden. Een nader verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Archeologie die ter plaatse geldt, blijft onverminderd van kracht. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Vanuit het aspect 'archeologie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

#### 4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

##### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

##### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan

kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Gemeentelijk Watertakenplan*

Gemert-Bakel streeft een integrale aanpak van waterbeheer na; water en riolering kunnen niet meer los worden gezien van elkaar. De planvormen 'Gemeentelijk Waterplan' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' zijn daarom in één document verwerkt onder de titel Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). In dit GWTP staat het beleid voor de periode 2013 tot en met 2016. Het beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijk punt uit het watertakenplan voor dit plan is dat bij nieuwbouwwijken of de herinrichting van een woonwijk de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk wordt gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein. Uitgangspunt voor het plan is hydrologisch neutraal ontwikkelen.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Planspecifiek**

Het plan heeft invloed op de waterhuishouding ter plaatse. In de komende alinea's zal kort worden ingegaan op de waterbergingsopgave en de beschikbare waterbergingscapaciteit. De memo met het waterplan is te raadplegen in bijlage 1.

#### *Beleid*

Waterschap Aa&Maas verleent vrijstelling op het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktelichaam voor zover de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m<sup>2</sup> is (artikel 3.6 Keur). Om aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen moet er worden aangetoond hoe wordt voorzien in voldoende waterberging voor het plangebied.

#### *Vuilwater (DWA)*

Alle woningen worden middels een individuele huisaansluiting aangesloten op de bestaande riolering in de Deel en Den Elding.

#### *Waterbergingsopgave*

Om de waterbergingsopgave te bepalen is het van belang uit te rekenen hoeveel verharding (bebouwing, wegen en parkeren) er binnen het plan wordt gerealiseerd. In het plan zijn de volgende vierkante meters opgenomen:

Bebouwing	685 m <sup>2</sup>
<u>Terreinverharding</u>	<u>170 m<sup>2</sup></u>
Totaal	855 m <sup>2</sup>

In de bestaande situatie is er ook al verharding aanwezig, dit betreft:

Bebouwing	160 m <sup>2</sup>
<u>Terreinverharding</u>	<u>210 m<sup>2</sup></u>
Totaal	370 m <sup>2</sup>

Op basis van de toename van het verhard oppervlak van 485 m<sup>2</sup> volgt de volgende wateropgave:

- $T = 10 + 10\% = 22 \text{ m}^3$
- $T = 100 + 10\% = 28 \text{ m}^3$

Wanneer wordt uitgegaan van de totale verharding ter plaatse (855m<sup>2</sup>) ontstaat het volgende beeld:

- $T = 100 + 10\% = 54 \text{ m}^3$  (62,7mm)

Voor de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is 14,75 m + NAP aangehouden.

#### *Waterbergingscapaciteit*

In verband met de waterkwaliteit ter plaatse en de kans op roestvorming in de bodem is het onverstandig om een infiltratievoorziening aan te leggen. Gezien de hoogte van de grondwaterstanden is het geen optie om regenwater in de bodem te infiltreren. Er is een te groot risico op grondwateroverlast in de winterperiodes. Om de wateropgave in te vullen blijven er twee opties over. Een retentievoorziening met dichte kratten of het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemeentelijke riool. Een retentievoorziening met dichte kratten met een bovengrondse overstort is in tegenstelling tot een infiltratievoorziening wel acceptabel. De retentievoorziening kan gesitueerd worden onder de opritten van de 4 woningen met een overstortvoorziening naar het gemeentelijk riool. De tweede mogelijkheid betreft het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemeentelijke riool in combinatie met betaling van een financiële bijdrage aan de gemeente.

De uitwerking van het complete rioolsysteem zal in de civieltechnische voorbereidingsfase plaatsvinden. Bij deze uitwerking zal voor een constructie voor de verwerking van hemelwaterafvoer gekozen worden die voldoet aan de bovengenoemde wateropgave en aan de eisen die door de gemeente gesteld zijn.

#### *Conclusie*

Het plan is gezien bovenstaande uitvoerbaar. Geconcludeerd is dat het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen. Het aspect water staat de herziening van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.7 Natuurwaarden**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

#### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is Natuurnetwerk Nederland (NNN: voormalige EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in

Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

#### *Gebiedsbescherming*

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website [synbiosys.alterra.nl/natura2000](http://synbiosys.alterra.nl/natura2000) geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Gebiedsbescherming ([synbiosys.alterra.nl](http://synbiosys.alterra.nl))

Onderhavig plan bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermd gebied. In de omgeving zijn weliswaar fragmenten van de NNN gesitueerd, maar deze liggen op ruime afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (realisatie van 4 burgerwoningen) en de ruime afstand tot het NNN (circa 1 km) kan worden gesteld dat er geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden plaatsvindt.



### *Soortenbescherming*

Om de aanwezigheid van beschermde planten of dieren op de locatie vast te stellen is flora & fauna onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Navolgend de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. De voorgenomen plannen kunnen tot gevolg hebben dat het leefgebied van deze soorten verdwijnt en dat individuen worden gedood. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is zodoende niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Het plangebied vormt voor algemene vogelsoorten geschikt foerageer- en broedgebied. In de omgeving blijft voldoende broed- en foerageergebied aanwezig. Zodoende zullen geen negatieve effecten ontstaan op het broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten. Gedurende het broedseizoen zijn vogels strikt beschermd. Door bomen en/of struiken buiten het broedseizoen te rooien kunnen negatieve effecten op broedende vogels worden voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. In het plangebied kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluw worden uitgesloten. De gebouwen binnen het plangebied bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn jaarrond beschermd. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn, zal de voorgenomen sloop leiden tot vernietiging hiervan en daarmee overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn in het plangebied.

Het nader onderzoek is uitgevoerd door bureau Staro (zie bijlage 3 Nader onderzoek Flora en fauna). Tijdens het onderzoek zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De overvliegende vleermuizen vertoonden geen binding met Deel 54. Doordat de omgeving van het plangebied geschikt blijft als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis zijn negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het foerageergebied uit te sluiten. In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijke vliegroutes van vleermuizen waargenomen. Een ontheffing of het nemen van mitigerende maatregelen is niet nodig.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek en het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## **4.8 Verkeer & Parkeren**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

### **Planspecifiek**

#### *Verkeer*

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is 29,6. Het verkeer wordt afgewikkeld op de wegen Deel en Den Elding. Deze relatief bescheiden verkeerstoename kan verwerkt worden op deze wegen.

#### *Parkeren*

Om te onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in het plangebied, is de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (2013) geraadpleegd. Voor alle nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen(pp) per woning. Deze parkeereis wordt al langere tijd gehanteerd in Gemert-Bakel en daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in koop- of huurwoningen, centrumgebied of overig gebied. Om meer eenheid te krijgen in regels bij bestemmingsplannen en eenduidige toetsing bij woningen is in Gemert-Bakel gekozen voor één norm voor woningen (uitzondering vormen senioren- en starterswoningen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 75 m<sup>2</sup> waarvoor 1,3 parkeerplaatsen per woning nodig zijn). Nieuwe woningen moeten aan de in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel genoemde parkeereisen voldoen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal hieraan worden getoetst. Voor de ontwikkeling zijn 4 x 2,2 parkeerplaatsen = 8,8 parkeerplaatsen benodigd. In de ontwerptekening (zie paragraaf 2.2) is een voorbeeld te zien hoe aan deze parkeereis kan worden voldaan. Hiermee is onderhavig plan uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

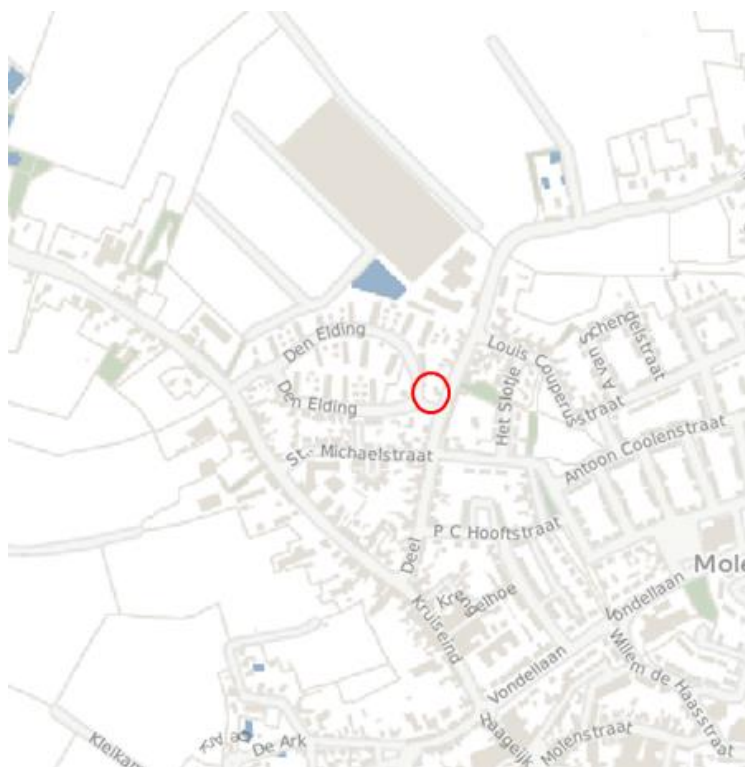
#### 4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

##### Planspecifiek

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Hieruit is op te maken dat de dichtsbijzijnde inrichting is gelegen op circa 550 meter en er zich in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

#### 4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 oue/m <sup>3</sup>
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 oue/m <sup>3</sup>
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 oue/m <sup>3</sup>
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 oue/m <sup>3</sup>

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

##### **Planspecifiek**

Met onderhavig plan wordt de bouw van 7 woningen mogelijk gemaakt. Omdat dit geurgevoelige objecten betreffen, is het van belang om naar mogelijke geuroverlast te kijken.

##### *Achtergrondbelasting*

De achtergrondbelasting voor het plangebied is maximaal 3 Ou (bron: kaart achtergrondbelasting, 12 juni 2014, omgevingsdienst zuidoost brabant). Dit is ruim lager dan de streefwaarde van 8 Ou (goed) conform het gemeentelijk beleid (Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 ). Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

##### *Voorgrondbelasting*

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour (voorgroundbelasting) over het te ontwikkelen gebied loopt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

## 4.11 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieuvoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

### Planspecifiek

Het plangebied ligt in een woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Aan de rand van het dorp, op circa 370 m van het plangebied, is het dichtsbijzijnde agrarisch bedrijf met vee gelegen. Het hiervoor van belang zijnde aspect geur is in paragraaf 4.10 beschreven. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Voorliggend plan wijkt op sommige punten af van de regels uit de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Deel 54' zijn de volgende delen aangepast:
  1. Alleen het woningtype patiowoning is toegestaan.
  2. Per nieuwe woning dienen ten minste 2,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de tekening in paragraaf 2.2.
  3. Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingswegen worden gerealiseerd.
  4. Nieuwe hoofdgebouwen zijn toegestaan, indien wordt voldaan aan de maatvoeringen, het aantal en het woningtype zoals aangeduid op de verbeelding.
  5. Het hoofdgebouwen mag op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- 'Groen' waarbij de groene ruimte wordt bestemd.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', waarin wordt voorzien in de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 6      Economische Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f 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;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Tussen gemeente en ontwikkelaar wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

## **Hoofdstuk 7      Procedure**

### **7.1      Inleiding**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.2      Inspraak en wettelijk vooroverleg**

Aan het begin van het planontwikkelingsproces is een informatiebijeenkomst voor buurtbewoners en de Molenstichting gehouden. Daarbij is gelegenheid geboden om vragen te stellen en suggesties te doen. Vervolgens zijn de buurtbewoners en de Molenstichting via een nieuwsbrief over het door de gemeente akkoord bevonden plan geïnformeerd. In die nieuwsbrief is opnieuw gelegenheid geboden om vragen te stellen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

### **7.3      Ontwerp**

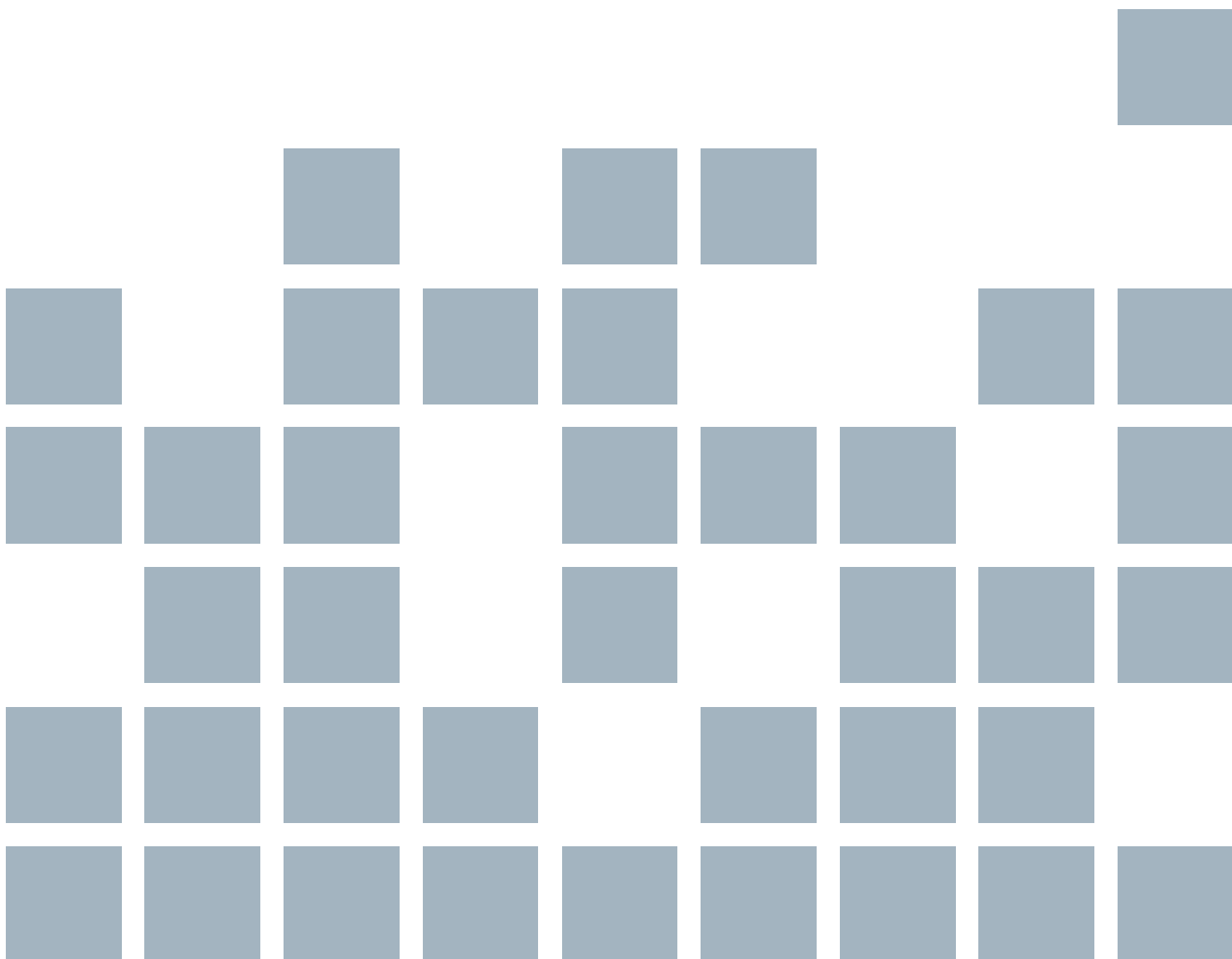
In het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling (zoals beschreven in deze onderbouwing) is opgenomen wordt verslag gedaan van eventuele zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan.

### **7.4      Vaststelling**

In het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling (zoals beschreven in deze onderbouwing) is opgenomen wordt verslag gedaan van de vaststelling.



## Bijlagen bij de toelichting





## **Bijlage 1    Memo waterplan**



## **Bijlage 2    Flora en fauna onderzoek**



## **Bijlage 3    Nader onderzoek Flora en fauna**









**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**