

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“De Oude Bron” te Handel

Projectnummer: 152250.07

Datum: 3 maart 2020

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“De Oude Bron” te Handel

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1652.BPOlvstraat55-ON01

d.d. : 3 maart 2020

Projectleider:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Projectmedewerker:	Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status:	Ontwerp

Toelichting

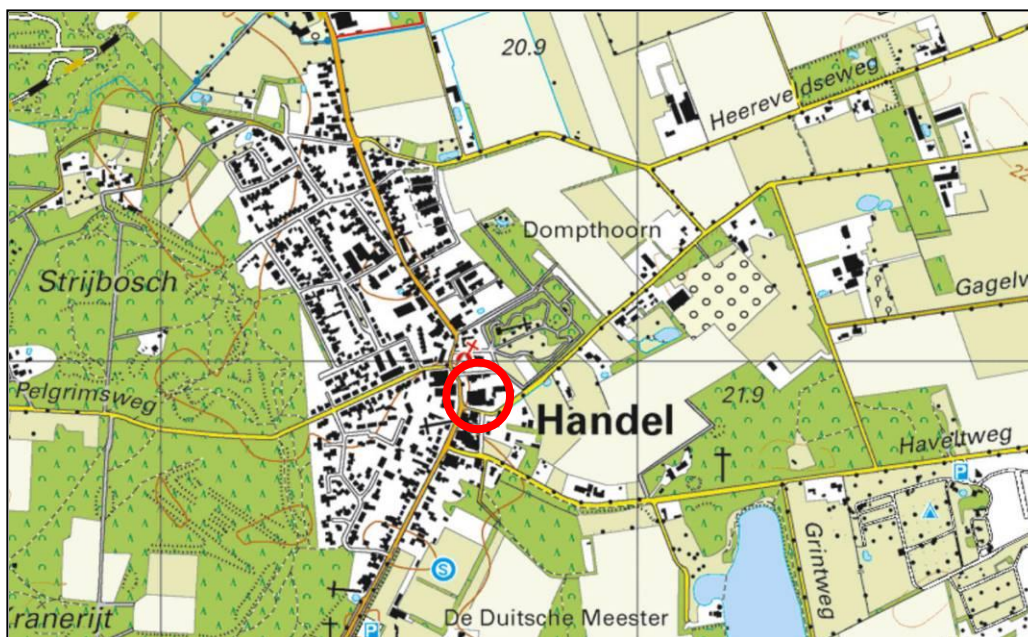
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1	Beschrijving omgeving	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Planopzet	9
3.2	Verkeer en parkeren	11
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Nationaal beleid	13
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	25
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie	33
5.5	Archeologie	34
5.6	Natuurbescherming	36
5.7	Wegverkeerslawaaï	38
5.8	Bedrijven en milieuzonering	39
5.9	Externe veiligheid	41
5.10	Luchtkwaliteit	42
5.11	Geurhinder en veehouderijen	44
5.12	Kabels en leidingen	45
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Opbouw van de regels	49
6.3	Regels	49
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
7.3	Economische uitvoerbaarheid	53

8	PROCEDURE	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Planologische procedure	55

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2. Rapportage archeologische begeleiding sloop
- Bijlage 3. Selectiebesluit
- Bijlage 4. AERIUS-berekening



Uitsnede van de topografische kaart van Handel. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: topotijdreis.nl, 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Onze Lieve Vrouwestraat 55 in Handel, gemeente Gemert-Bakel, was in het verleden het gemeenschapshuis 'De Bron' gelegen. Aan de overzijde van de weg is een geheel nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd, waardoor het oude gemeenschapshuis zijn functie heeft verloren en is gesloopt. Het gebied komt nu beschikbaar voor herontwikkeling.

Het oude gemeenschapshuis is dan ook gesloopt en de locatie komt voor herontwikkeling in de vorm van woningbouw in aanmerking. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Aangezien de plannen niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp", (vastgesteld d.d. 1 juli 2013) wenst de gemeente op korte termijn te voorzien in een nieuw passend planologisch kader voor de herontwikkeling, waarna de grond verkocht kan worden aan een mogelijke ontwikkelaar.

Volgend daarop zijn een aantal varianten uitgewerkt, waaruit een voorkeursvariant voor de herontwikkeling naar voren is gekomen. Aansluitend hierop heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan voor de locatie laten opstellen. Onderstaand een sfeerimpressie van het stedenbouwkundig plan voor onderhavige locatie.



*Schets van de
voorgenomen ontwikkeling.*

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan betreft het perceel van het voormalig gemeenschapshuis 'De Bron', op de hoek van de Onze Lieve Vrouwestraat en het Mariahofke, in het centrumgebied van Handel. Het voormalige gemeenschapshuis is gesloopt. Het perceel is circa 2.054 m² groot en opgebouwd uit verschillende kadastrale objecten, die bekend staan als gemeente Gemert, sectie B, nummers 1615, 1620, 2155, 2164, 2520, 2648 en 2649. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de openbare ruimte. De begrenzing aan de noord- en oostzijde bestaat uit de omliggende woonkavels. In het plangebied staat op kadastraal perceel 2648 een bijbehorend bouwwerk behorend bij het perceel 2286. Met onderhavig bestemmingsplan wordt dit bijgebouw conform de bestaande situatie als bijbehorend bouwwerk bij de burgerwoning op perceel 2286 bestemd.



Satellietfoto met weergave kadastrale gegevens plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp", zoals vastgesteld op 1 juli 2013, is het niet mogelijk om ter plaatse van het plangebied te voorzien in een herontwikkeling met woningbouw. Op het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' gelegen, waarbinnen geen woningen kunnen worden ontwikkeld. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om ter plaatse in woningbouw te kunnen voorzien.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en zijn directe omgeving. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving plaats. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Beschrijving omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Handel, dat gekenmerkt wordt door functionele diversiteit, in de vorm van een afwisseling van woningen en voorzieningen. Het merendeel van de winkels, horeca en maatschappelijke functies bevindt zich aan de Onze Lieve Vrouwestraat. Daarvan springt ten noorden van het plangebied de kerk met het processiepark, een rijksmonument, het meest in het oog. Aan de overzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat is de nieuwe multifunctionele accommodatie gelegen. Naar het zuiden toe zijn woningen en voorzieningen aanwezig en richting het oosten begint het buitengebied.

De omliggende bebouwing ligt op variabele afstanden van de weg en staat informeel gepositioneerd, waardoor de rooilijn een grillig patroon kent. Deze ruime korrel komt voort uit het verleden en is in de omgeving van de kerk goed behouden gebleven. De meeste bebouwing heeft een beukmaat tussen de 10 meter (woonhuistypologie) en maximaal 30 meter (langhuistypologie). Wat betreft de vormgeving bestaat eveneens veel variatie. De maatvoering van de gebouwen is daarentegen overwegend uniform. Met uitzondering van de kerk komt bebouwing in meer dan twee bouwlagen met kap niet voor.



Bebouwing in de omgeving van het plangebied. Boven: overzijde Onze Lieve Vrouwestraat. Links: overzijde Mariahofke. Bron: Google, 2019.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het voormalige gemeenschapshuis ter plaatse van het plangebied is geamoveerd. Enkel in het uiterste oosten van het plangebied is nog bebouwing aanwezig. Het slopen van de bebouwing was slechts toegestaan indien ter plaatse nieuwbouw plaats zou vinden. Het onderhavige bestemmingsplan schept de juridische-planologische basis voor de vereiste nieuwbouw. De nieuwe plannen zorgen ervoor dat het plangebied een nieuwe zinvolle invulling krijgt, nu door de bouw van het nieuwe MFA het oude gemeenschapshuis in onbruik is geraakt en het plangebied zich niet langer leent voor zinvol gebruik.



Voormalige bebouwing binnen het plangebied. Bron: Novares architecten & constructeurs.



Uitsnede luchtfoto ter plaatse van het plangebied en omgeving. Op de luchtfoto is duidelijk zichtbaar dat het voormalig gemeenschapshuis is geamoveerd. Bron: streetsmart.nl, 2019.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bouwblok dat aan de noordzijde begrensd wordt door de pastorie behorend bij de Heilige Willibrordus kerk, aan de oostzijde door de bestaande reguliere burgerwoningen aan de Kapelweg, aan de zuidzijde door het Mariahofke en aan de Westzijde door de Onze Lieve Vrouwestraat. De bouwmassa's bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Aan de Onze Lieve Vrouwestraat is bestaande bebouwing gesitueerd, veelal bestaande uit aaneengesloten bebouwing.

De basis van het ontwerp vormt de geschiedenis van de Duitse Orde in Handel. De priesterridderorde vestigde zich in de middeleeuwen in Handel om later naar Gemert te trekken. In Handel bouwde de orde rond 1200 een hoeve van een aanzienlijke omvang. Door de constellatie van hoofd- en bijgebouwen en verbindende poorten ontstond in de loop van de tijd een soort omsloten hoeve. De wens voor onderhavig ontwerp is om de omsloten hoeve als uitgangspunt te nemen bij de bouwontwikkeling. Dit in combinatie met een sijk en hoog (heren)huis, verwijzend naar de Duitse orde. Met de zwart-witkleuren, poorten en het binnenterrein wordt recht gedaan aan de rijke geschiedenis van Handel, de identiteit van de plek en bijzondere en onderscheidende architectuur.

De invulling bestaat uit woningbouw in een aaneengesloten en gestapelde vorm, waardoor de woonfunctie in het centrum van Handel versterkt wordt. Doordat de bebouwing zowel op de Onze Lieve Vrouwestraat als het Mariahofke is georiënteerd wordt het bouwblok op een representatieve wijze afgerond. Op het terrein achter de bebouwing bevinden zich de private achtertuinen van de woningen en is daarnaast ruimte voorzien voor de parkeerplaatsen. Het open houden van het achterterrein zorgt ervoor dat de oude pastorie, gelegen ten oosten van het plangebied, vrij blijft liggen. Door de wijze waarop de bebouwing is gesitueerd ontstaat een achterterrein/binnengebied waardoor parkeren gedeeltelijk uit het zicht kan plaatsvinden. Het binnengebied wordt ontsloten vanaf het Mariahofke.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een drietal bouwmassa's die gezamenlijk een hoekopstelling vormen. De bebouwing is georiënteerd op zowel de Onze Lieve Vrouwestraat als het Mariahofke, waardoor deze beide straten op een representatieve manier begeleid worden en het bouwplan een passend geheel vormt binnen het bestaand stedelijk weefsel.



Stedenbouwkundig plan beoogde ontwikkeling. Bron: LA Architecten Ingenieurs in opdracht van BL Huisvesting.

3.1.1 Beeldkwaliteit

Voor onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de welstandscommissie vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan is tevens opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting en in de regels.

3.1.2 Groen

In geval van nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente doorgaans een groennorm, ter waarborging van verbetering van de waterberging, biodiversiteit, klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en speelruimte. Deze groennorm komt voort uit het beleidsdocument 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'. Deze norm vormt het toetsingskader voor de beoordeling van ingediende woningbouwinitiatieven. De groennorm geldt alleen voor ontwikkelingen die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. Als tegenprestatie voor het verkrijgen van de mogelijkheid om één woning toe te voegen wordt 75 m² aan extra groen in het plan verwacht.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 17 woningen ter plaatse van het voormalige gemeenschapshuis. De beoogde ontwikkeling geldt als een 'inbreiding met sloop, al voor meer dan 50% volgebouwde locatie'. Het initiatief voor een herontwikkeling vormt een impuls om de stedenbouwkundige situatie te verbeteren. Voor locaties die al voor meer dan 50% zijn volgebouwd wenst de gemeente

herontwikkeling te stimuleren. Het oppervlak aan bestaande, te slopen gebouwen wordt verrekend met de groennorm. Daarnaast wordt voor de invulling van een mogelijk resterende vordering vanuit de groennorm een keuzepakket geboden dat gelijk is aan dat van solitaire initiatieven.

Behoud van bestaande bomen met voldoende ondergrondse groeiruimte, zoals gesteld in de groennorm, draagt bij aan de invulling van de groennorm. Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande bomen ter hoogte van de Kapelweg. Voor het behoud van deze bomen wordt gewerkt volgens het meest recente 'handboek bomen' van Norminstituut bomen.

Daar in onderhavige situatie sprake is van een ontwikkeling op een bouwperceel dat al voor meer dan 50% bebouwd is, is het oppervlak aan bestaande, te slopen gebouwen verrekend met de groennorm. Er wordt een oppervlakte van circa 560 m² aan groen gerealiseerd. Binnen de woonbestemming dient minimaal 175 m² gerealiseerd te worden, de resterende oppervlakte dient gerealiseerd te worden binnen de bestemming 'Groen'. Zodoende voldoet onderhavig plan aan de gemeentelijke groennorm.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied, nader bepaald het achterterrein, is per auto bereikbaar door middel van een inrit naar het achterterrein vanaf de Kapelweg. Voor fietsers en voetgangers is het achterterrein tevens bereikbaar vanaf de Onze Lieve Vrouwestraat. Uitgaande van een maximaal programma van 7 grondgebonden aaneengebouwde koopwoningen in een weinig stedelijke omgeving in een centrumgebied genereert het planvoornemen op basis van de publicaties van het CROW maximaal 54 extra voertuigbewegingen per etmaal. Daarnaast worden ter plaatse 10 koopappartementen in het middeldure segment gerealiseerd. Op basis van de publicatie van het CROW leidt dit tot maximaal 62 extra voertuigbewegingen per etmaal. Dit betreft een gering aantal en, met inachtneming van het feit dat de verkeersgeneratie van het voormalige gebruik van de gronden komt te vervallen, is vanwege het planvoornemen dan ook geen noemenswaardig effect op de verkeerssituatie te verwachten.

3.2.2 Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017', zoals vastgesteld d.d. 1 juni 2017 parkeernormen gesteld. Dit betreft een herziening van de Parkeerbeleidsnota uit de 2013. De visie en het beleid op hoofdlijnen zijn overeenkomstig het beleid uit 2013, maar de nieuwe beleidsnota biedt realistische en actuele parkeernormen en meer ruimte voor flexibiliteit en maatwerk.

Beoordeling

Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt sterk af van de ligging en samenstelling van de gemeente. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in de zogenaamde stedelijkheidsgraad van de gemeente. De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar

parkeerbeleidsnota geformuleerd dat voor een kern als Handel de parkeerkencijfers van een 'weinig stedelijke' omgeving gehanteerd dient te worden voor ontwikkelingen in de kernen buiten Gemert of Bakel om. Daarnaast dient uitgegaan te worden van de minimale parkeerkencijfers, zoals beschreven in het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel.

Aangezien met onderhavig planvoornemen sprake is van een concrete ontwikkeling, is de bijbehorende parkeereis inzichtelijk gemaakt. Het planvoornemen maakt de realisatie van maximaal 17 woningen mogelijk, waarvan 7 grondgebonden woningen en 10 appartementen, beide in de middeldure sector. Ten aanzien van deze woningen geldt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid voor de grondgebonden woningen een minimale parkeereis van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor een klein appartement tot 100 m² geldt een parkeereis van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van $27,6 = 28$ parkeerplaatsen.

In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen.

Conclusie

Verkeer en parkeren is adequaat geregeld in het planvoornemen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordening per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan.

Conclusie

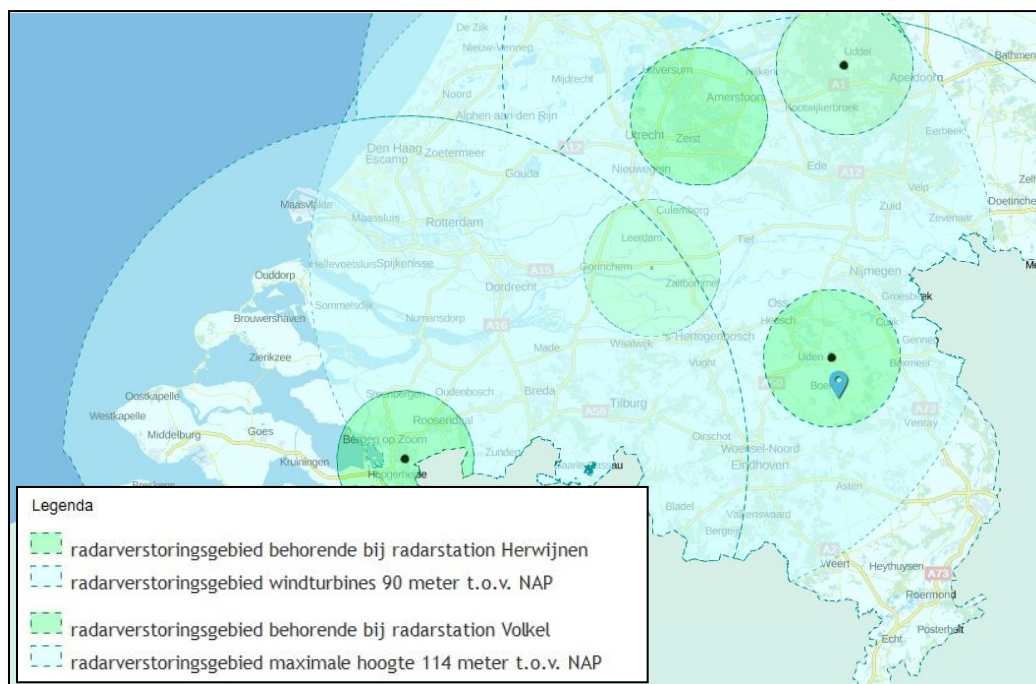
Geconcludeerd wordt dat voorliggend plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. De blauwe aanwijzer toont de ligging van het plangebied.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Beoordeling

Volgens de kaarten behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerk mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig plangebied geldt voor het radarverstoringsgebied van Herwijnen een maximale hoogte van windturbines van 90 meter ten opzichte van het NAP. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel wordt bepaald door een denkbeeldige lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer vanaf de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van het NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Als gevolg van het

radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied 17 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

De gronden binnen het plangebied hebben momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, wijkvoorzieningen ten behoeve van overheidsdoeleinden en ondergeschikte horeca ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen. In de toekomstige situatie worden ter plaatse 17 woningen mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een functiewijziging, van maatschappelijk naar wonen, die een groter planologisch beslag op de ruimte zal innemen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Het aantal woningen alsmede het woningtype zijn nauw afgestemd op de actuele woningbouwbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel en de regio Zuidoost-Brabant. Volgens de provinciale prognose zijn er 1.144 woningen nodig in de periode 2019-2029 in de gemeente Gemert-Bakel. Van deze ruimte is voor de komende tien jaar tijd bijna 170% benut in plannen, daarvan is 63% harde plancapaciteit.

De meest actuele cijfers van de gemeentelijke woonwensen zijn opgenomen in het woonwensenonderzoek 2018 (MRE). In dit document worden voorspellingen gedaan naar tekorten op de gemeentelijke woningmarkt die in de komende 5 jaar kunnen ontstaan. Deze voorspellingen zijn op basis de ingevulde enquêtes en geven daarom geen volledig beeld. Er zijn voorspellingen gedaan in een drietal categorieën: 'Eigendomsvorm' (koop/huur), 'Prijscategorie' en 'Aantal kamers'. Dit betreft een modelmatige, kwalitatieve aanpak waarbij de volgende aannames belangrijk zijn:

Het theoretische woningtekort op basis van 'Eigendomsvorm' is weergegeven in tabel 9. De twee grootste categorieën zijn 'koop eengezins' (33%) en 'huur meergezins' (44%). Het overige deel wordt ingevuld 'huur eengezins' (5%) en 'koop meergezins' (19%).

Woningtype en eigendomsvorm	Theoretisch tekort
Eengezinswoning koop	33%
Meergezinswoning koop	19%
Eengezinswoning huur	5%
Meergezinswoning huur	44%

Theoretisch tekort naar type en eigendom. Bron: Woonwensenonderzoek 2018.

Onderstaande tabel toont een overzicht van de theoretische tekorten op basis van 'Prijscategorie'. Het aandeel 'huur < € 711' is hier in het grootst (40%). Dat duidt op een tekort in sociale huurwoningen. In het koopsegment valt op dat woningen duurder dan € 345.000 een overschot van 0,5% laat zien. Er is in het koopsegment wel een tekort aan goedkope en middeldure woningen, goed voor respectievelijk 18% en 34%.

Woningtype en prijscategorie	Theoretisch tekort
Huur € <711 (sociale huur)	40%
Huur € 711 - € 1000	5 %
Huur € > 1000	-1.6 (overschot)
Koop € <200.000	18%
Koop € 200.001 – 345.000	34%
Koop € >345.000	-0.5% (overschot)

Theoretisch tekort naar type en prijscategorie. Bron: Woonwensenonderzoek 2018.

In onderhavig plan wordt zowel voorzien in appartementen en grondgebonden woningen. Met het toestaan van diverse woningtypen, zoals in onderhavig plan het geval is, kan, afhankelijk van de marktbehoefte, ingespeeld worden op de aanwezige vraag.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Handel. De 'ladder' hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 17 woningen op gronden waar voorheen een maatschappelijke functie in de vorm van een gemeenschapshuis aanwezig was. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Handel. Hiermee wordt voorzien in een herontwikkeling van een locatie in het bestaand stedelijk gebied, waardoor zuinig ruimtegebruik wordt bevorderd. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers 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:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie,

zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;

4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen, waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de blauwe indicator. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Beoordeling

Het plangebied is binnen de SVRO gelegen binnen de stedelijke structuur, als kernen in het landelijk gebied. Op de gronden die aangewezen zijn als bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied wordt voorzien in de lokale behoefte voor verstedelijking inzake wonen, werken en voorzieningen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het woningbouwprogramma. In de kernen in het landelijk gebied worden woningen gebouwd voor de eigen woningbehoefte, volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Daarnaast is er ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan worden ter plaatse van het plangebied maximaal 17 nieuwe woningen gerealiseerd op de locatie van het

voormalige gemeenschapshuis De Bron in Handel. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied in het dorpshart van Handel, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de stedelijke structuur. Regionale afstemming met betrekking tot het woningbouwprogramma vindt plaats in het Regionaal Ruimtelijk Overleg, zoals reeds behandeld in paragraaf 4.2.3 van deze toelichting.

Conclusie

Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

4.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zullen uiteindelijk worden uitgewerkt in programma's en waarden zullen worden beschermd via een op te stellen omgevingsverordening. Tot het moment dat een provinciale omgevingsverordening in werking treedt, geldt echter nog de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr N-B).

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 1 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.



*Uitsnede van de integrale kaart behorend bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de blauwe indicator.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Uitgangspunt van het beleid vastgesteld in de Verordening ruimte is dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats moet vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, is het beargumenteerd mogelijk om een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.

Beoordeling

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. De hoofdregel van het beleid is derhalve dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 17 woningen in het bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 4.2.3 is aangetoond dat dit het geval is.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Artikel 26: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Daar er in onderhavig bestemmingsplan geen veehouderij wordt mogelijk gemaakt, is deze aanduiding niet relevant voor het initiatief.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

De algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte 2014. De provincie Noord-Brabant stelt als eis dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

De ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gebouwd op een terrein dat vrijkomt door de sloop van een voormalig in onbruik geraakt gemeenschapshuis, waarvoor geen zinvolle herbestemming bestaat. Het project past binnen de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Handel en versterkt deze. Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Onderhavig project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het ruimtelijk beeld ter plaatse.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021

Toetsingskader

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ontwikkelingen in de juiste richting te sturen. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het centrale streefbeeld hierbij betreft het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Bovendien is het een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's, zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Op het gebied van het thema wonen sorteert de gemeente voor op een mogelijke krimp van de bevolking door woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de regio. De gemeente stimuleert de bouw van levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt ingezet op een evenwichtig bouwen en toewijzingsbeleid en worden kleinschalige woonvoorzieningen gestimuleerd.

Beoordeling

Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van maximaal 7 grondgebonden woningen en 10 appartementen mogelijk. De woningen zijn geschikt voor zowel starters en senioren. Het betreffen koopwoningen in de middeldure sector. Met de ontwikkeling van deze woningen wordt ingespeeld op het lokale vraag en aanbod. Dit blijkt ook uit de toets aan de Woonvisie, die hierop volgend is opgenomen.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

4.4.2 Woonvisie 2016-2020

Toetsingskader

Op basis van gemeentelijk – en regionaal woononderzoek en maatschappelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Gemert-Bakel haar woonvisie ontwikkeld. De invoering van de Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld.

Voor heel Gemert Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemt men in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:

- Passende en betaalbare woningen;
- Adequate huisvesting doelgroepen;

- Duurzaamheid;
- Gezonde woonomgeving;
- Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

Met name de eerste twee speerpunten zijn van belang voor een woningmarkt waarbij vraag en aanbod elkaar ontmoeten. De gemeente streeft ernaar voor iedere inwoner een passende en betaalbare woning te realiseren. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte, zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Er bestaat een grote vraag naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen houdt de gemeente daar rekening mee.

Gemert-Bakel wil starters behouden door woningen die aansluiten op hun leefstijl en financiële mogelijkheden. Het gaat hier om kleine woningen op locaties binnen dorpen en wijken. Ook voor ouderen is speciale aandacht. Gemert-Bakel wil de inwoners zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Met beschermd wonen en mantelzorgwoningen wil de gemeente zorgen voor passende en betaalbare woningen.

Ten aanzien van duurzaamheid, een derde belangrijk speerpunt, kiest de gemeente voor het stimuleren van woningen die levensloopbestendig zijn en waar energiebesparing een voorname rol speelt.

Beoordeling

In onderhavig plan worden maximaal 7 grondgebonden woningen en 10 appartementen gerealiseerd in Handel. De woningen zijn geschikt voor zowel starters als ouderen in de prijsklasse koop middelduur. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend binnen de woonvisie. In het kader van het aspect duurzaamheid worden de woningen toekomstbestendig, waaronder wordt verstaan CO2-neutraal met alle bouwtechnische maatregelen die daarbij horen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de woonvisie 2016 – 2020 van de gemeente Gemert-Bakel.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige ruimtelijke onderbouwing, dat meelift met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Gemert-Bakel, heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Gezien het voormalige gebruik wordt de locatie van het plangebied als onverdacht beschouwd op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt het derhalve niet noodzakelijk geacht om onderzoek te verrichten naar de bodemkwaliteit. Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwbouw zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Daarmee is gewaarborgd dat tijdig eventuele maatregelen te treffen zijn die de kwaliteit van de bodem voor de toekomstige functie garanderen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties,

ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Aa en Maas 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is in artikel 3.6 opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater af te voeren naar een oppervlaktewaterlichaam via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak. Vrijstelling van dit verbod wordt verleend voor zover:

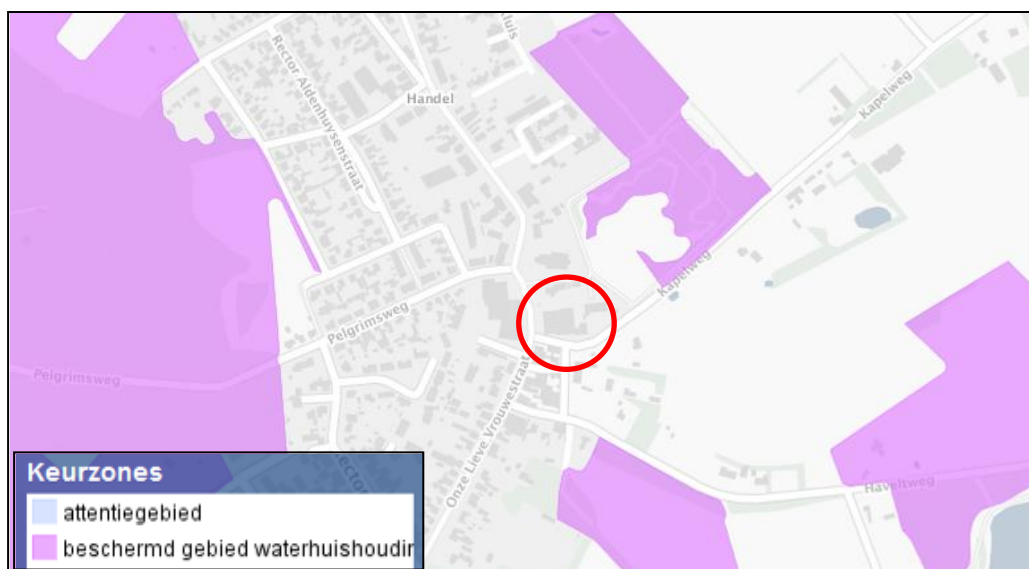
- a. de waterparagraaf schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de maatregelen in de waterparagraaf zijn uitgevoerd, of voor zover;
- b. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- d. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- e. de toename aan verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaarten Keur waterschap Aa en Maas 2015. Het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel. Bron: maps.aaenmaas.nl, 2019.

Gemeentelijk watertakenplan 2019 – 2023

Het gemeentelijk waterbeleid is opgenomen in het watertakenplan 2019 – 2023 van de gemeente Gemert-Bakel d.d. 25 oktober 2018. De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij ontwikkelingen een norm van 60 mm berging van regenwater per m² verhard oppervlak. Deze eis geldt voor elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak, ongeacht de lozingssituatie.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Wel is er door middel van onderhavig initiatief sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, wat kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt

afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).

De Keur waterschap Aa en Maas 2015 bevat zoals genoemd een verbodsbepaling, waardoor het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename aan verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In voorliggend plangebied is sprake van een plangebied met een oppervlakte van circa 2.054 m², dat vrijwel volledig verhard is. In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van volledige verharding, zodat waarschijnlijk een afname aan verhard oppervlak optreedt. De toename aan verhard oppervlak, voor zover daar al sprake van is, zal in ieder geval kleiner zijn dan 2.000 m², zodat op basis van het waterschapsbeleid het realiseren van voorzieningen voor waterberging niet vereist wordt.

Conform het gemeentelijk waterbeleid moeten echter bij sloop van een gebouw de kansen die er zijn om water vast te houden evengoed benut worden. Voor zover bekend zijn op deze locatie de grondwaterstanden gunstig, waardoor infiltratie van regenwater afkomstig van de ontwikkeling, binnen het plangebied zeker kan (en moet) worden gerealiseerd. Vanwege de lage grondwaterstanden in dit gebied is waterberging binnen de ontwikkeling mogelijk. Uitgangspunt is dat de bergingsvoorziening, als deze in beheer en onderhoud komt van de gemeente, goed kan worden beheerd.

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaatadaptief in te richten. Data betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (allen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaren. De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van een waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt uitgegaan van 60 mm berging per m² verharding. Conform de norm zal bij een ontwikkeling met een verhardingsoppervlakte van 2.054 m² een waterberging nodig zijn van 123 m³. In de regels behorend bij onderhavig bestemmingsplan wordt geborgen dat deze waterberging wordt gerealiseerd. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor aanwezig.

Het hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden aangeboden op het bestaande riool. Bovendien wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende of schadelijke bouwmaterialen. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de waterkwaliteit.

Conclusie

In onderhavig plan is geborgen dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. In een latere fase wordt bepaald op welke wijze de waterberging binnen het perceel

LEGENDA

- Gemeenschap
- Historische bebouwing (Cultuurhistorische waardekaart Provincie Noord-Holland)
 - Hoge waarde
 - Middelste waarde
- Historisch-geografische waarde-informatie
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Middelste
- Historisch-geografische waarde-informatie
 - Zeer hoge waarde
 - Hoge waarde
 - Middelste waarde
- Historische bebouwing
 - Zichtbaar
 - Niet zichtbaar
- Overige gebouwen
 - Hoge waarde
 - Middelste waarde
- Aandacht: ingetruweerd en overzichtskaart
 - Cultuurhistorisch waarde-informatie
 - Karakteristiek gebouw
- Historische bebouwing

Cultuurhistorische Huis van de Koning (CH) Periode:

- Gemeenschap: een gelaagd cultuurlandschap met een opbouw van oude omringingscomplexen en (Huis van de Koning) bebouwing
- Buitengebied: de lange omringingscomplexen van een landschap langs een (geografische) route
- De Koningse Looij en Vloer: de historisch-ecologische ontwikkeling van twee omringingscomplexen

• Rijksmonument
 • Gemeenschap monument
 x Buitengebied park

Gemeente Gemert-Bakel

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

Beleid gemeente

De gemeente Gemert-Bakel heeft een erfgoedkaart vastgesteld. Daarop worden de cultuurhistorische waarden van de gemeente inzichtelijk gemaakt. Op de kaart 'historische bebouwing' zijn behalve alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en molenbiotopen ook de door de provincie Noord-Brabant gewaardeerde historisch-geografische lijnen, vlakken en historische bebouwing weergegeven.

Beoordeling

De erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel komt qua inhoud vrijwel overeen met de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied maakt deel uit van het deel van Handel dat als historische stedenbouw is aangeduid. De Onze Lieve Vrouwestraat is aangeduid als een lijn met een hoge waarde en de Kapelweg / het Mariahofke als een lijn met een middelhoge waarde. Een wezenlijk verschil tussen de provinciale en de gemeentelijke kaart is de aanwijzing van het twee bouwlagen hoge deel van het te slopen gemeenschapshuis als beeldbepalend pand op de gemeentelijke kaart. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is aan het gebouw geen specifieke waarde toegekend.

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. De sloop is op basis van het gemeentelijke beleid slechts toegestaan indien ter plaatse nieuwbouw plaatsvindt. Dit is het geval. Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht in de genoemde cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

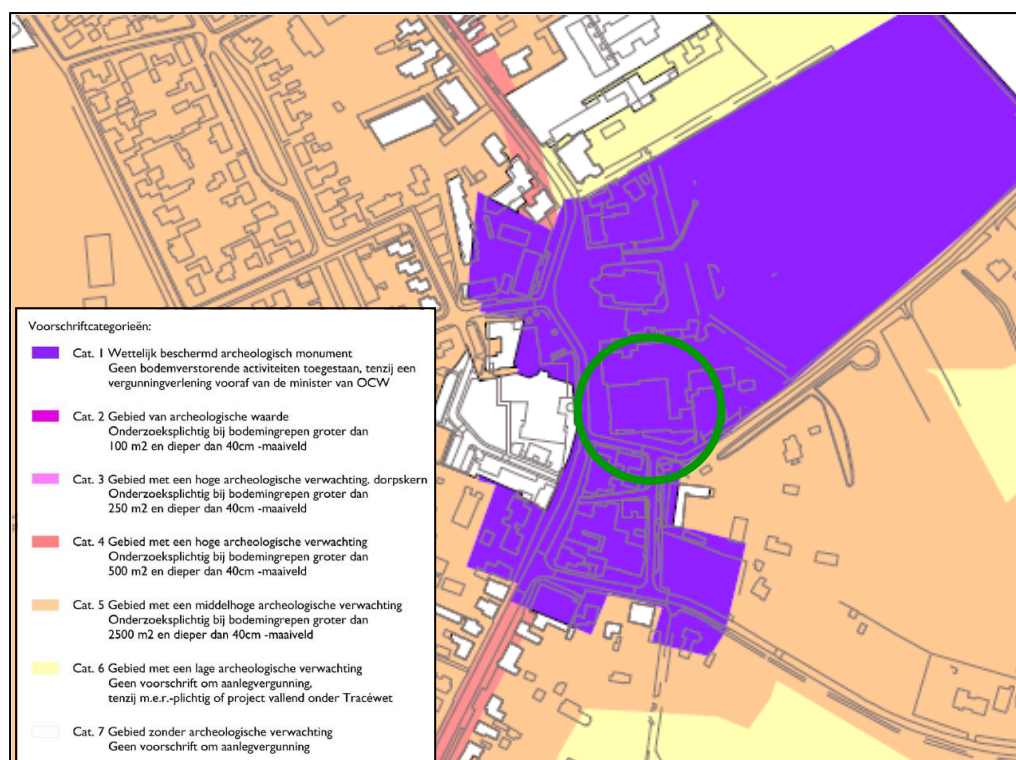
5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende archeologische elementen aangegeven.



Uitsnede van de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel. Binnen de groene cirkel is het plangebied gelegen.

Beleid gemeente

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologie en de Archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologisch beleid en de kaart van 2010. Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders. Het nieuwe beleid kent een negental beleidsregels.

Beoordeling

Het plangebied is gekarteerd als een gebied van archeologische waarde. Hierdoor bestaat een noodzaak tot onderzoek. Om hier gevolg aan te geven is een Programma van Eisen opgesteld d.d. 6 augustus 2015. Op basis daarvan heeft gedurende de sloop van de bestaande bebouwing archeologische begeleiding plaats gevonden. De rapportage van deze archeologische begeleiding van de sloop, uitgevoerd door BAAC, is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat het grootste deel van het onderzoeksgebied diep verstoord is tot in de C-horizont. Slechts op een drietal locaties binnen het onderzoeksgebied is de onverstoorde C-horizont waargenomen, waarin in totaal vier grondsporen, twee kuilen, één greppel/kuil en één paalkuil, zichtbaar waren. Slechts één van deze sporen kon gedateerd worden door middel van het in het spoor aangetroffen aardewerk. Hieruit resulteerde een datering van het spoor in de tweede helft van de 18^e eeuw. Op grond van de overeenkomsten in vulling kunnen ook de overige sporen in de nieuwe tijd gedateerd worden.

Uit de bodemkaart valt af te leiden dat binnen het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn geweest. Van een plaggendek zijn echter geen sporen aangetroffen. Vermoedelijk is voor de bouw de oorspronkelijke bodem tot in de C-horizont afgegraven en is het terrein vervolgens weer opgehoogd met aangevoerd materiaal.

De sporen zijn vermoedelijk te relateren aan de bebouwing die volgens de kadastrale kaart van 1818 binnen het onderzoeksgebied lag. Oudere sporen of vondsten, die dateren van vóór de nieuwe tijd, zijn niet aangetroffen. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van de residentie van de Duitse Orde zijn dus ook niet aangetroffen. Gezien de grote mate van verstoring van de bodem binnen het onderzoeksgebied betekent dit echter niet dat de residentie niet binnen het onderzoeksgebied aanwezig is geweest.

Op zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit scoort de vindplaats laag. Op grond van deze waardering acht BAAC de vindplaats niet behoudenswaardig en acht daarmee vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het selectiebesluit van het bevoegd gezag, opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting, stelt dat binnen de aldaar onderzochte diepte (tot +18,60 tot +18,80 m NAP) geen behoudenswaardige archeologische resten (meer) aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dan ook dat indien bodemverstoringen plaatsvinden die niet dieper reiken dan de onderzochte diepte (tot

+18,60 tot +18,80m NAP), dan is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Indien bodemverstoringen voor de geplande nieuwbouw dieper reiken dan de onderzochte diepte (tot +18,80m NAP) dan is vervolgonderzoek noodzakelijk waarbij de aard van het vervolgonderzoek afhankelijk is van de aard en omvang van de diepere ingrepen. Vervolgonderzoek kan bestaan uit een proefsleuf of een begeleiding. Dit advies geldt echter alleen voor het gebied waar de begeleide (sloop)activiteiten hebben plaatsgevonden. Daar is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Buiten het voorheen bebouwde oppervlak kunnen nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De begeleiding van de sloop voor dit gebied staat gepland voor december 2019. Daar de mogelijk aanwezige archeologische waarden van dit deel van het plangebied nog niet onderzocht zijn, is hier de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' conform het vigerend bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie is voldoende gewaarborgd in het onderhavige bestemmingsplan.

5.6 Natuur

5.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Deurnsche Peel & Mariapeel', welke is gelegen op een afstand van 12,4 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van het juridisch-planologisch mogelijk maken van 17 woningen ter vervanging van een gemeenschapshuis. Om inzichtelijk te maken of de ontwikkeling leidt tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden is in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage van deze berekening en het bijbehorende advies is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Uit de worstcase AERIUS-berekening volgt dat er als gevolg van de

voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten optreden (0,00 mol/ha/jaar) op naastgelegen Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming gelet op het aspect gebiedsbescherming.

5.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is geen bebouwing aanwezig die gebruikt kan worden door beschermde soorten. Bovendien behoeven er geen bomen en/of struiken gekapt te worden ten behoeve van het planvoornemen. Negatieve effecten op beschermde soorten worden dan ook niet verwacht. Te allen tijde geldt wel de zorgplicht ingevolge de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming gelet op het aspect soortenbescherming.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

De op te richten woningen betreffen nieuwe geluidsgevoelige objecten en vallen derhalve onder de werkingssfeer van de Wgh. Het plangebied maakt echter onderdeel uit van een 30 km/h-zone en valt niet binnen de onderzoekszone van een weg zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh. Hierdoor geldt vanuit de wet geen onderzoeksverplichting voor het planvoornemen. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot wegverkeerslawaaï. Gelet op de ligging van het plangebied in de rustige kern Handel,

waar weinig doorgaand verkeer komt en gezien de ruime afstand van de geprojecteerde bebouwing tot de weg (asfalt, geen klinkers), kan worden gesteld dat voor deze woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beoordeling

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies. Behalve wonen gaat het om maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid. Deze functionele diversiteit wordt verklaard door de ligging van het plangebied in het historische bebouwingslint van waaruit Handel is gegroeid. Gelet hierop kan het plangebied worden beschouwd als gelegen

in het omgevingstype gemengd gebied. De aan te houden richtafstand tussen bedrijvigheid en gevoelige functies mag daardoor met een stap naar beneden worden verlaagd. De navolgende tabel laat zien welke milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving aanwezig zijn, wat daarbij de aan te houden richtafstand is (uitgaande van gemengd gebied) en wat de feitelijke afstand is.

Bedrijf – instelling (benaming cf. VNG-handreiking)	Milieu- categor ie	Richtafstand VNG- handreiking	Richtafstand VNG- handreiking (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Cafetaria De Linde, O.L. Vrouwestraat 56 <i>SBI-code 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.</i>	1	10 meter	0 meter	15 meter
Café 't Hart, O.L. Vrouwestraat 50 <i>SBI-code 563 café's, bars</i>	1	10 meter	0 meter	23 meter
Dorpshuis De Bron, O.L. Vrouwestraat 60 <i>SBI-code 94991 buurt- en clubhuizen</i>	2	30 meter	10 meter	24 meter
Basisschool De Havelt, Johannes Keijzershof 2 <i>SBI-code 852, 8532 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs</i>	2	30 meter	10 meter	26 meter
Kerk van O.L. Vrouw ten Hemelopneming, Onze Lieve Vrouwestraat 61 <i>SBI-code 9491 kerkgebouwen</i>	2	30 meter	10 meter	33 meter
Eeterij & feesterij 't Hôfke, O.L. Vrouwestraat 33 <i>SBI-code 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.</i>	1	10 meter	0 meter	48 meter

Er wordt ruim voldoende afstand gerespecteerd vanaf de beoogde nieuwbouw tot aan de bestaande omliggende (bedrijfs)activiteiten. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor onderhavig project in het kader van bedrijven en milieuzonering. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen beperkingen oplegt aan omliggende bedrijven en instellingen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn onder andere standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De meest nabij het plangebied gelegen inrichting, een bovengrondse propaantank, ligt met circa 750 meter op ruim voldoende afstand van het plangebied. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Aangezien zich in de wijde

omgeving van Handel geen vaarwegen, autowegen en spoorwegen bevinden, is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

5.9.3 Buisleidingen

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Te zien is dat zich in de direct of wijdere omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest nabije leiding, een aardgasleiding van de Gasunie, is op meer dan 1.750 meter afstand gelegen van het plangebied.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden

overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de ontwikkeling van 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 17 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat.

Beoordeling

Ten aanzien van de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat, aangezien zich geen veehouderijen bevinden in de omgeving van het plangebied, de woningen ruim buiten de geurcontouren van veehouderijen zijn gelegen. De meeste nabije veehouderij bevindt zich op een afstand van ruim 1 kilometer.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting juni 2014 Gemert-Bakel. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting blijkt uit de gemeentelijke kaartinformatie dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 3 OU_E/m³ bedraagt. Conform de bij de kaart behorende gemeentelijke "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" is in de kern Handel pas vanaf 11 OU_E/m³ sprake van een onvoldoende geursituatie. Een waarde van 3 OU_E/m³ staat gelijk aan een goede situatie (streefwaarde).

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom.
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Binnen of direct aangrenzend aan het onderhavige plangebied zijn geen leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven in de vorm van een bebouwingsvrije onderhoudszone (dubbelbestemming). De ter plaatse van de huidige parkeervakken aanwezige kabels en leidingen zijn niet planologisch relevant. Evenwel wordt hiermee rekening gehouden bij de grondwerkzaamheden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In het plangebied wordt de ontwikkeling van maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als het plan een kader biedt voor een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de regels is het vigerende planologische regime als basis genomen, waarna de regels in overeenstemming zijn gebracht met de ontwikkeling.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen

De gronden die in gebruik worden genomen ten behoeve van de groene erfinrichting en ondergeschikt daaraan de ontsluiting en het parkeren zijn bestemd als 'Groen'.

Artikel 4 Wonen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is gebaseerd op de woonbestemming uit het vigerende bestemming, maar bevat tevens de benodigde flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen in het uiteindelijke bouwplan. Voor het overige gelden voor het plangebied gelijksoortige mogelijkheden als voor de overige woonpercelen in Handel, zoals geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp".

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 en artikel 6 Waarde - Archeologie 6

In deze artikelen zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daar waar reeds archeologische begeleiding van de sloop heeft plaatsgevonden is de maatwerkbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen dat in afwijking van de bestemmingsregels de bouwgrens, geveleijn of bestemmingsgrens onder voorwaarden mag worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen. In dit artikel is ook de algemene parkeerregeling opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de onderdelen die in dit artikel zijn opgesomd.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd onder voorwaarden de in het bestemmingsplan opgenomen plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te wijzigen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "De Oude Bron".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan zijn de gronden volledig in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Op deze wijze wordt voldaan aan het verplichte kostenverhaal. Door het als gemeente in eigendom hebben van de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Met de ontwikkelaar van het plan is een overeenkomst gesloten waarin de afspraken rondom uitvoering en kosten vastliggen. Daarnaast zijn de kosten in verband met de realisatie van het project voor rekening van de ontwikkelaar.

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie kan worden gelegd. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie en het waterschap zijn gevraagd om advies te leveren in het kader van het wettelijk vooroverleg. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft voor de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Waterschap Aa en Maas heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat er geen waterschapsbelangen spelen bij het plan, doordat de oppervlakteverharding niet meer dan 2.000 m² toeneemt. Als gevolg van de vooroverlegreactie van het waterschap is binnen de bestemmingsomschrijving 'Wonen' de mogelijkheid voor waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.

Tervisielegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

Bijlagen

Bijlage 1.
Beeldkwaliteitplan

**Bijlage 2. Rapportage
archeologische
begeleiding sloop**

Bijlage 3.
Selectiebesluit

Bijlage 4. AERIUS- berekening

