

Ruimtelijke onderbouwing

**Voor het realiseren van een woning aan de
Kapelweg ong. in Handel**



Ontwerp - Oktober 2023



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3. TOETS AAN BELEID	8
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	18
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Bodem.....	19
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.4 Geluidhinder	20
4.5 Geurhinder	21
4.6 Verkeer en parkeren	22
4.7 Externe veiligheid.....	23
4.8 Ecologie.....	24
4.9 Luchtkwaliteit	25
4.10 Archeologie.....	26
4.11 Cultuurhistorie	27
4.12 Water.....	28
4.13 Gezondheid	29
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	30
6. UITVOERBAARHEID.....	30
7. CONCLUSIE	31

1. INLEIDING

Initiatiefnemers zijn eigenaar van een agrarisch perceel aan de Kapelweg in Handel. Zij hebben het plan opgevat om op het perceel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft positief gereageerd op het principeverzoek. Om de woning te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De locatie is gelegen direct ten oosten van de kern Handel, ten zuiden van het processiepark.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)

De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, nummer B.2580. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 5.100 m². Op het perceel zijn enkele schuurtjes en dierenverblijven aanwezig. Ten westen van de planlocatie is in het recente verleden een nieuwe woning gebouwd (met de uitstraling van een klein kasteel) en ook ten oosten van de planlocatie is in recente jaren een woning gebouwd.



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com). In geel het plangebied.



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

Het landschap in en om Handel wordt bepaald door breuken in de ondergrond. Een zone met breuken in oostelijk Brabant scheidt de Peelhorst in het oosten van de Roerdalslenk in het westen. Langs de breuklijnen bewegen de aardlagen ten opzichte van elkaar. De Peelhorst komt langzaam hoger te liggen en de Roerdalslenk daalt tegelijkertijd. De breukzone bestaat niet uit één enkele breuk, maar uit meerdere min of meer parallelle breuklijnen. De belangrijkste breuklijn is de Peelrandbreuk en die loopt aan de westkant van Handel. Oostelijk daarvan is de Breuk van Handel actief. De dorpskom van Handel ligt tussen deze twee breuklijnen, midden in de breukzone. De horst ten oosten van de Breuk van Handel ligt hoger dan Handel zelf. Aan de rand van de dorpskom loopt de weg omhoog.

De planmatige uitbreiding van Handel heeft zich vooral voltrokken in westelijke richting. Aan de oostelijke zijde van Handel is vooral lintbebouwing aan de Kapelweg ontwikkeld.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart 1900 (links) en de kaart van 2022 (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Vanuit de kern Handel vormt de Kapelweg een bebouwingslint dat met name in westelijke richting behoorlijk is verdicht in de loop der jaren. Het betreft voornamelijk burgerwoonbestemmingen. Tegen de kern Handel valt het 'kasteeltje' op dat in recente jaren is gebouwd en aan de noordzijde van de Kapelweg ligt de bosrijke zone van het Processiepark. Ter plaatse van de planlocatie staan enkele verrommelde schuurtjes, enig doorzicht naar het achtergelegen landelijk gebied wordt ook bemoeilijkt door een houtwal en ligusterhaag.



Afbeelding 5. De stedenbouwkundige structuur van de Kapelweg: gebouwen geprojecteerd op de luchtfoto (bron: pdok.nl)

2.3 Planbeschrijving

Het plan behelst de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel. In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal randvoorwaarden meegegeven, waaronder:

- Het bestaande pad gebruiken als toekomstige inrit;
- Het te bebouwen perceel beperkt zich tot het huidige in gebruik zijnde en beplante perceel;
- De woning dient zo ver mogelijk tegen de westelijke kavelgrens gesitueerd te worden en een smal en enkelvoudig bouwvolume te zijn, gepositioneerd in noord-zuidrichting.
- De rooilijn dient afwijkend te zijn ten opzichte van andere bebouwing in het lint, maar niet te ver naar achteren ten opzichte van de weg;
- Openheid realiseren naar het achterliggende landschap, waarvoor een doorzicht/landschapsvenster van minimaal 50 meter breed open moet blijven;

Op basis hiervan is onderstaande schets uitgewerkt (zie ook bijlage 1). Teneinde de zichtlijnen en groene ruimte nog meer te versterken wordt de ligusterhaag die nu het zicht blokkeert, verwijderd, ook bij het naburige perceel. Er ontstaat zo een landschapsvenster van tenminste 50 meter. Aangezien de grond waar deze haag (en het hekwerk) op staat, eigendom is van de gemeente maar al jaren in gebruik is door de particuliere eigenaren van de gronden onder wie initiatiefnemer, wordt overleg gevoerd over gebruik en eigendom van deze strook. Het voorterrein en het terrein oostelijk van de nieuwe woning krijgt een relatief open karakter, met lage hagen of een houten hekwerk.



Afbeelding 6. Planschets

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met een dubbelbestemming 'Waarde – oude akker' en deels 'Waarde – archeologie 5'.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een nieuwe woning is niet toegestaan binnen de planregels van dit bestemmingsplan. Om de woning te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand ruimtelijk beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische uitvoeringsaspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan uitvoerbaar is.

3. TOETS AAN BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve

ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.1. Radarstation

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van 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 NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk

gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*" Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

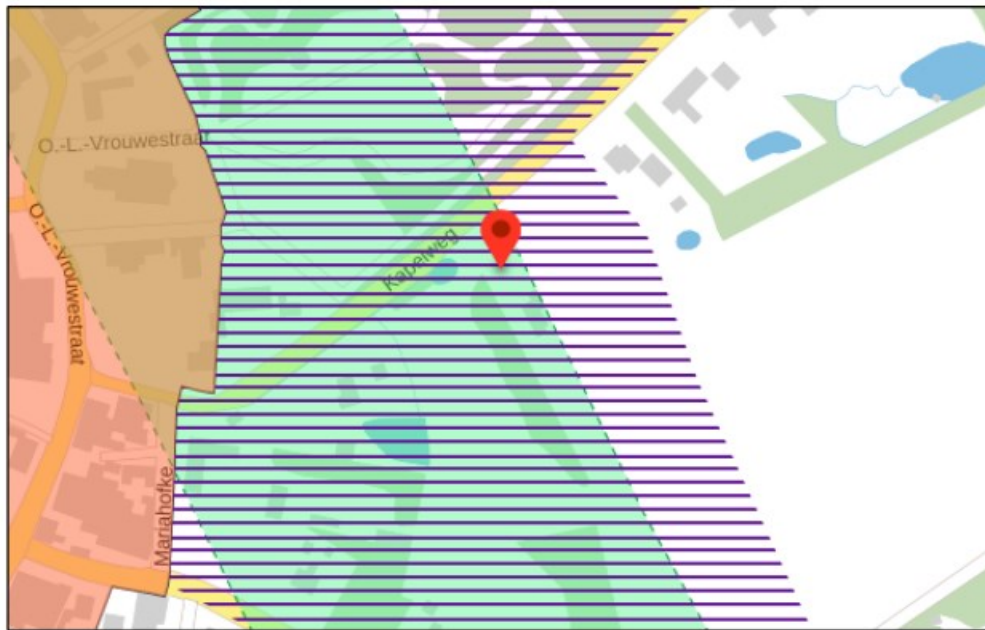
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door een goede inpassing van de planlocatie ontstaat een goede woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal.

Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 1 oktober 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar' (paarse arcering op onderstaande kaart). Ook geldt de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' vanwege de ligging nabij de Breuk van Handel.



Afbeelding 8. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gebieden met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes gekeken naar een concrete invulling.

De hoofdregel is dat een duurzame stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand Stedelijk gebied. In artikel 3.43 lo is opgenomen dat in afwijking hierop voor locaties ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als er binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, transformatie van leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort en de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma. De zone Verstedelijking afweegbaar is bedoeld voor een duurzame afronding van het Stedelijk gebied, oftewel een dorpsuitbreiding.

Daarvan is hier geen sprake. Maar aangezien de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' tot stand is gekomen na toepassing van de lagenbenadering is destijds, bij de aanwijzing ervan, geconcludeerd dat op hoofdlijnen de cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke kwaliteiten verstedelijking van deze zone niet in de weg staan. Dan geldt dat ook voor de bouw van slechts één woning.

Verdere verstedelijking oftewel dorpse uitbreiding ligt overigens niet in de rede, juist doordat op het naburige perceel een landgoedachtige ontwikkeling is gerealiseerd, waardoor aansluiting van een eventuele planmatige uitbreiding op het dorp niet logisch meer is. De bouw van een woning past veel meer in de ontwikkelingsrichting van dit gebied dan planmatige uitbreiding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant, die inmiddels is vastgesteld maar pas in werking treedt zodra de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting januari 2024), komt het begrip 'Verstedelijking afweegbaar' niet meer terug. In plaats daarvan worden duurzame stedelijke ontwikkelingen afhankelijk gesteld van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied en de mate waarin aantoonbaar een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit.

Aangezien planmatige dorpsuitbreiding ter plaatse niet (meer) aan de orde is, wordt het regime van het Landelijk gebied aangehouden. Het bouwen van een nieuwe burgerwoning is ten principale niet toegestaan, tenzij sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 3.79 lov. De woning kan alleen gebouwd worden op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Zie voor de afweging hieromtrent paragraaf 3.3.2. van deze notitie. Er wordt een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aangekocht.

Peelrandbreuk

Volgens de aanduidingen van de Interim omgevingsverordening is de planlocatie gelegen op de rand van een zone die is aangeduid als Aardkundig waardevol gebied. Dit gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden. Deze aanduiding heeft te maken met de invloedszone van de Breuk van Handel (het Peelrandbreukenstelsel volgens de kaart van aardkundig waardevolle gebieden).



Afbeelding 9. Aanduiding van het aardkundig waardevol gebied (tussen de rode lijnen)(bron: kaartbank provincie Noord-Brabant)

Vandaar dat aandacht besteed moet worden aan de gevolgen van de planontwikkeling voor de bodemkundige en geohydrologische situatie ter plaatse. Het betreft hier de bouw van een reguliere

woning, zonder onderkeldering (ondergronds bouwen wordt in de algemene bouwregels uitgesloten). Dit betekent dat een normale funderingsdiepte van 60-80 cm-mv wordt toegepast. De breuklijn in de ondergrond is naar alle waarschijnlijkheid gelegen op ongeveer 100 meter ten westen van de planlocatie (gezien de strook op de bovenstaande kaart). Daar is ongeveer 10 jaar geleden een nieuwe woning gerealiseerd, waar geen problemen door zijn ontstaan als het gaat om grondwater. Om deze redenen wordt het niet aannemelijk geacht dat de bouw van de nieuwe woning een negatief effect heeft op de bodemkundige en geohydrologische situatie.

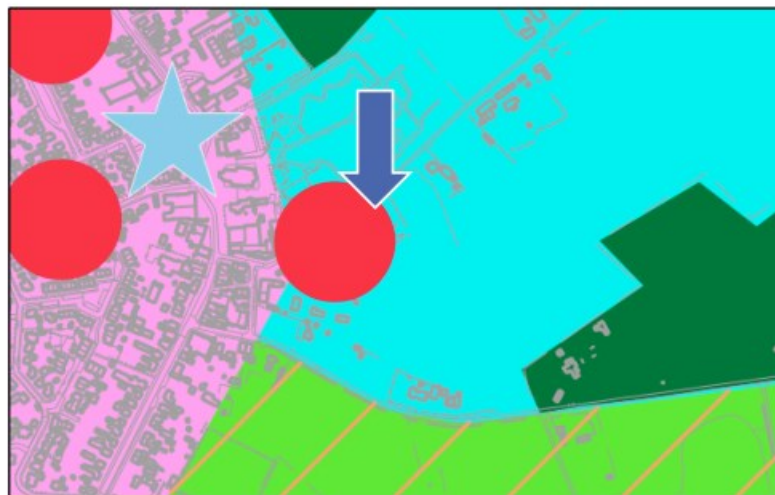
Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitsplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

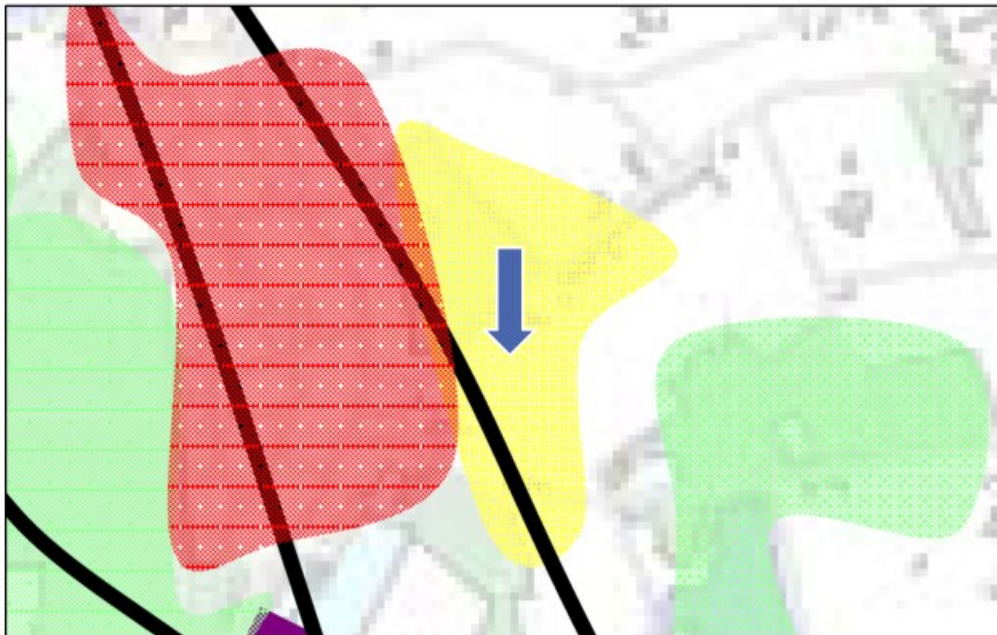
Op de verbeelding bij de Structuurvisie (zie onderstaande afbeelding) is met een rode stip aangegeven dat in de zone rondom de planlocatie ruimte is voor stedelijke ontwikkeling. Dit correspondeert met de aanwijzing tot 'Verstedelijking afweegbaar' op de verbeelding bij de Interim omgevingsverordening. Bij het opstellen van de Structuurvisie is dus op grond van de aanwezige kwaliteiten geconcludeerd dat ontwikkeling op deze plek tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus. De blauwe pijl duidt de projectlocatie aan.

3.3.2 Afwegingskader bebouwingsconcentraties

De gemeente Gemert-Bakel heeft een afwegingskader en kaart opgesteld voor woningbouwmogelijkheden in de kernrandzones en het buitengebied in het algemeen.

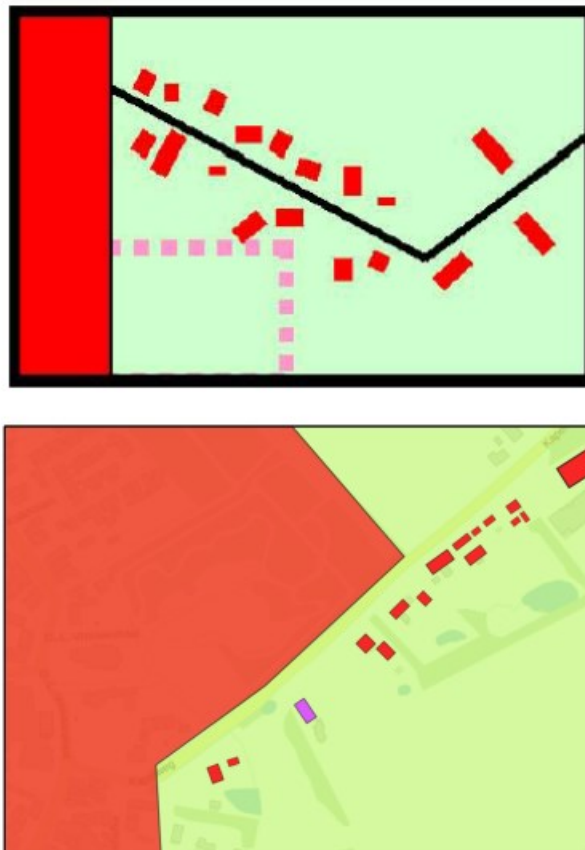


Afbeelding 11. Integrale afwegingskaart

De gele kleur op bovenstaande kaart verwijst naar een 'zoekgebied verstedelijking'. Volgens de bijbehorende notitie zijn deze gebieden planologisch vrijgemaakt voor zogenaamde rode ontwikkelingen, zoals woningbouw en bedrijventerreinen. Dit is dus vergelijkbaar met de zone 'Verstedelijking afweegbaar', waarop in paragraaf 3.2 is ingegaan en de stip 'stedelijke ontwikkeling' op de Structuurvisie-kaart.

In paragraaf 3.2 is reeds omschreven dat deze aanduiding feitelijk niet meer goed toepasbaar is op deze locatie en dat gekeken moet worden naar maatwerk voor het realiseren van woningen binnen bebouwingsconcentraties. Een bebouwingsconcentratie wordt in de begrippenlijst van de Interim omgevingsverordening omschreven als: een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Een kernrandzone wordt gedefinieerd als *overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies*. De provincie Noord-Brabant hanteert een afstand van ongeveer 300 meter tot de bebouwde kom.

In de analyse 'kernrandentypologie' van de gemeente Gemert-Bakel (opgenomen in de notitie 'Afwegingskader') zijn alle voorkomende soorten randen om de dorpen in de gemeente getypeerd. Er liggen vooral ontwikkelingsmogelijkheden voor rode ontwikkelingen in de 'harde kernrand, de aangemeerde kernrand, de lintkernrand en de nevelkernrand'. De oostelijk van de Handelse kern gelegen linten (Kapelweg en Haveltweg) zijn te typeren als 'lint kernrand open/ besloten'; deze kernrand bevat linten die aansluiten op de kern (in voorliggend geval het lint Kapelweg). De planlocatie ligt binnen 300 meter van de bebouwde kom.



Afbeelding 12. Boven typering van lintkernrand (bron: afwegingskader Gemert-Bakel), onder de kernrand aan de Kapelweg

Binnen deze karakteristiek is het ruimtelijk noodzaak om 'gaten' in het lint veilig te stellen voor bewerkstelling van behoud van relaties met en beleving van het achterliggend Kampenlandschap.

Ten aanzien van dit specifieke initiatief geldt:

- Aan dit deel van dit lint is sprake van relatief dicht bij elkaar gelegen woonbebouwing met geen/ nauwelijks agrarische functie.
- Het voorgestelde plan kan aan de oostzijde van Handel op gepaste wijze invulling geven aan de (zoals in het 'integrale dorps ontwikkelingsplan Handel' beschreven) ambitie om het typische oude kleinschalig, grillige Kampenlandschap in stand te houden, de kwaliteit te versterken en de toegankelijkheid te vergroten.

Op voorliggende locatie kan bovenstaande gerealiseerd worden door de in bouwvallige staat verkerende bebouwing te slopen en de nieuwe ontwikkeling in te passen op het bestaande westelijke deel van het perceel. Hierbij kan met gebruikmaking van het bestaande zandpad, (te herstellen) struwelen en door doorzichten vanaf de openbare weg te herstellen, de kwaliteit van het Kampenlandschap worden versterkt.

Om dit te bereiken zijn de volgende voorwaarden aan het plan gesteld:

- Behouden, respecteren en inpassen van alle bestaande landschappelijke waarden bij de invulling van het perceel (bomen en andere waardevolle landschapselementen)
- Gebruik bestaand pad als toekomstige aansluiting (inrit) aan de Kapelweg
- Het te bebouwen en als tuin in te richten perceel moet zich beperken tot het huidige in gebruik zijnde en beplante deel van het perceel (zoals op bijgaande foto) rechts van het zandpad. Openheid en zichtlijnen vanuit het landschap mogen niet beperkt worden.
- Positioneer woning (grootste volume) zo ver mogelijk tegen de westelijke kavelgrens en een evt. bijgebouw daar zoveel mogelijk (schuin) achter.
- Openheid realiseren tussen de inrit van het te realiseren perceel en het perceel van kapelweg 19. Deze weide vormt daarmee een 'gat' in het lint (kernrandzone) waardoor de relatie naar achterliggend landschap wordt hersteld.



Afbeelding 13. Foto van toekomstige toegang naar kavel met daarvan rechts het te bebouwen en landschappelijk (te herstellen) gedeelte van het erf/perceel.

Het inrichtingsplan dat als bijlage aan het bestemmingsplan is gekoppeld toont aan dat met deze voorwaarden in voldoende mate rekening is gehouden. Daarmee is de bouw van de woning een passende invulling voor de bebouwingsconcentratie (kernrandzone) en planologisch aanvaardbaar.

3.3.3. Handreiking kwaliteitsverbetering

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is door de gemeente Gemert-Bakel de Handreiking Kwaliteitsverbetering buitengebied opgesteld, die regels stelt ten aanzien van de vanuit de Interim omgevingsverordening verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap als tegenprestatie voor een

beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling is uitgesloten van toepassing van deze Handreiking. Wel geldt het beeldkwaliteitsplan Buitengebied

3.3.4. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2017 bepaalt dat voor wat betreft groene erfinrichting altijd een basisinspanning vereist is: tenminste 20% van het bestemmingsvlak moet bestaan uit groene erfinrichting. Deze kan op of aansluitend aan het bestemmingsvlak gerealiseerd zijn. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting.

Er worden drie landschapstypen onderscheiden in het beeldkwaliteitsplan. De planlocatie ligt in het 'kampenlandschap met oude akkers'. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt ook een voorname rol in dit landschap. Op het erf zelf dient sprake te zijn van een compacte erfindeling, met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing.

In de gemeentelijke randvoorwaarden, genoemd in paragraaf 3.3.2., is aan voorgaande uitgangspunten invulling gegeven. Van belang is dat er een 'landschapsvenster' resteert van minimaal 50 meter breed tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning Kapelweg 19. Dit garandeert het doorzicht naar het achterland. De ligusterhaag die nu aan de weg is gelegen (op openbaar terrein) wordt verwijderd. In het bestemmingsplan behouden de gronden de huidige bestemming Agrarisch, zodat bebouwing niet aan de orde is.

Het nieuwe bestemmingsvlak Wonen is 1.248 m² groot. Dit betekent dat ca. 250 m² aan groene erfinrichting aanwezig moet zijn. De hakhoutsingel aan de westzijde van het perceel, die aan de achterzijde doorloopt en daar als Natuur - landschapselement is bestemd, heeft al een oppervlakte van 1.100 m². Ze bestaat onder andere uit inheemse zomereik, ruwe berk, meidoorn, hazelaar en hultst. Kwantitatief voldoet de huidige erfinrichting aan de voorwaarden. Kwalitatief is er geen reden om extra landschapselementen toe te voegen: de huidige inrichting verwijst naar de historische inrichting van het landschap met omzoomde percelen en een doorkijk naar het achterland.



Afbeelding 14. Historische kaart 1900 met in rood aangeduid de planlocatie

De conclusie is dat de bestaande landschappelijke inpassing van het perceel voldoet aan de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan. Het erf waar op de woning staat zal ook groen worden ingepast met hagen op het voorerf. Bestaande bomen blijven waar mogelijk behouden.

4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN

Het plan is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het initiatief planologisch uitvoerbaar is.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het

bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

Om de bepalen of de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik is door Archimil in april 2023 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Uit het onderzoek volgt dat bij twee boringen in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een zwak tot matige bijmenging met puin is waargenomen. Voor het overige is sprake van zintuiglijk onverdachte grond. Deze meest kritische en puinhoudende monsters zijn afzonderlijk onderzocht. De zwak puinhoudende boven-grond is marginaal verontreinigd met cadmium. De matig puinhoudende grond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, nikkel en zink.

De hypothese niet-verdachte locatie dient formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt opgemerkt dat aan de westzijde van de bebouwing een beperkt deel (circa 2x3 m) voorzien is van een asbesthoudend dak. Ter plaatse dient, wanneer de bebouwing wordt gesloopt, juist voor de sloop vastgesteld te worden of de toplaag van de bodem verontreinigd is geraakt met asbest. Gelet op de omvang en kosten van een eventuele sanering zal dit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging met zich meebrengen.

Ter plaatse van de oprit (boringen 102 en 103) is een bijmenging met puin waargenomen welke niet zonder meer als onverdacht voor asbest kan worden beschouwd.

Voor het overige hoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging en de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft bodemgesteldheid en dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen of andere functies die hinder zouden kunnen opleveren voor de bewoners van de nieuwe woning.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaaï niet aan de orde zijn.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï geldt, dat op de Kapelweg een snelheidsregime geldt van 60 km/u. Dat betekent dat het formeel een gezoneerde weg is in het kader van de Wet geluidhinder. Het betreft echter een landbouwweg met een lage verkeersintensiteit (319 motorvoertuigen), waardoor het zeer aannemelijk is dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen op de planlocatie. Volgens de gemeentelijke verkeersmilieukaart wordt de geluidbelasting ingeschat op 10-40 dB.

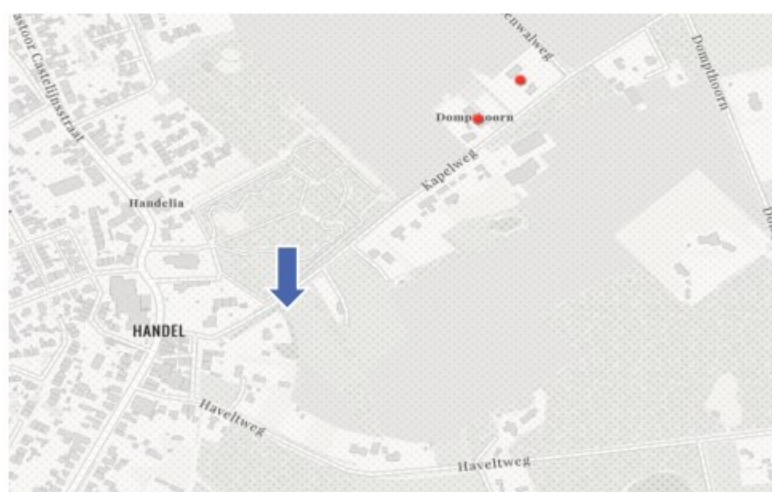


Afbeelding 15. Uitsnede verkeersmilieukaart Gemert-Bakel

4.5 Geurhinder

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. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied waar een geurnorm van 5 Oue/m³ ('overig buitengebied') geldt.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen actieve veehouderijen gelegen. Verderop aan de Kapelweg zijn twee voormalige bedrijven gelegen, zoals zichtbaar op onderstaand kaartje. Er is dus geen sprake van enige geurbelasting uit veehouderijen op deze locatie.



Afbeelding 16. Voormalige veehouderijen in de omgeving van de planlocatie (bron: odzob.nl)

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 3 ouE/m³.



Afbeelding 17. Kaart achtergrondbelasting (bron: odzob.nl)

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Kapelweg. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van dezelfde inrit als de bestaande naar de huidige schuurtjes, zodat er geen nieuwe in-/uitrit hoeft te worden aangebracht op de Kapelweg. Wat betreft de verkeerssituatie verandert er dus niets. Het kengetal voor het aantal verkeersbewegingen voor een nieuwe woning in het buitengebied is maximaal 8,6 verkeersbewegingen. De Kapelweg (intensiteit ca. 300 motovoertuigen per dag) kan dit aantal extra verkeersbewegingen eenvoudig aan.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp

van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

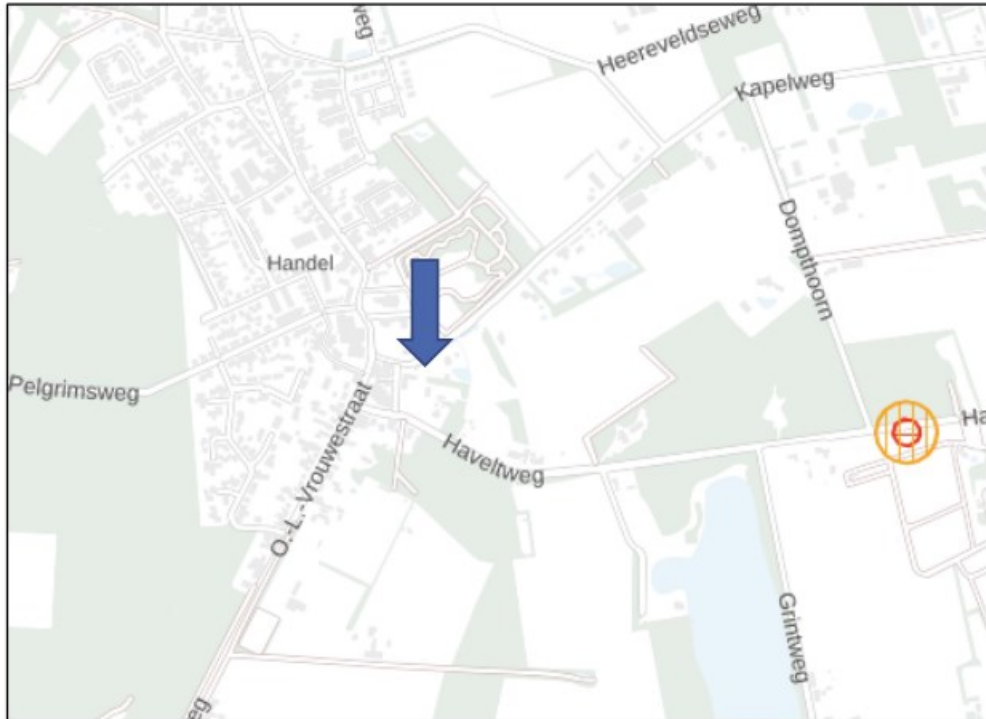
- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op het inrichtingsplan is aangegeven waar deze parkeerplekken zijn geprojecteerd.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 18. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 12 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling te berekenen, is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De uitkomst is opgenomen in de bijlage. Daarbij is gerekend met een kengetal voor de verkeerstoever in de gebruiksfase van 8,6 motorvoertuigen per etmaal (kengetal voor een vrijstaande woning). Tevens is voor de depositie als gevolg van de bouwphase een kengetal gehanteerd van 3 kg NO_x (Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020, Rijksoverheid). Dit betreft zowel het bouwrijp maken als het bouwen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

In april 2023 heeft Archimil een quick scan uitgevoerd om te onderzoeken of het aannemelijk is dat beschermde flora en fauna ter plaatse van het plangebied voorkomen. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van de quickscan kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteiten een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming: in de westelijke groenstrook kunnen 'algemene' amfibieën, kleine zoogdieren en marterachtigen en 'algemene' broedvogels (zgn. categorie 5-soorten) aanwezig zijn. Aangezien geen werkzaamheden met de groenstrook voorzien zijn zal echter geen sprake zijn van een negatieve invloed op deze soorten. Ook geldt voor deze soorten (m.u.v. de steenmarter, wezel en vogels) binnen de provincie Noord-Brabant een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de te slopen bebouwing zijn nestplaatsen van de boerenzwaluw aanwezig. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient de bebouwing buiten het broed- en verblijfsseizoen (globaal 15 maart - 1 oktober) te worden gesloopt.

Voor de geplande ingreep worden geen bomen en struiken gerooid welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Mochten er alsnog werkzaamheden noodzakelijk zijn dan dienen deze buiten het broedseizoen (globaal 15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden.

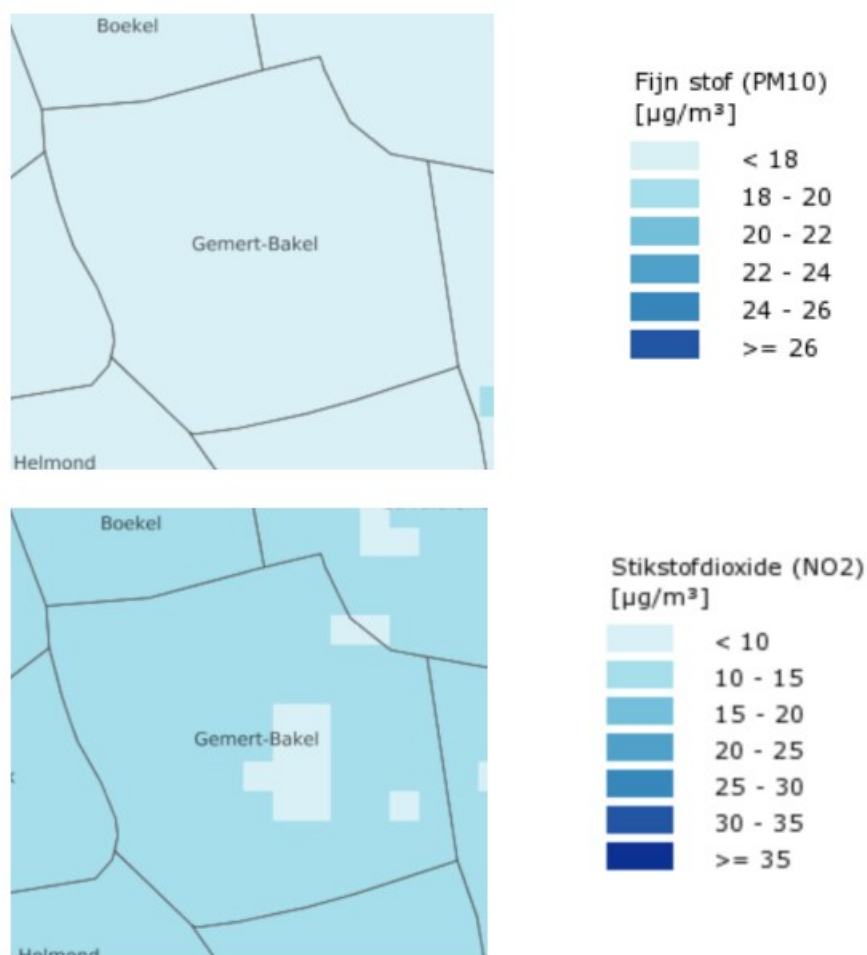
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft natuurwaarden. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



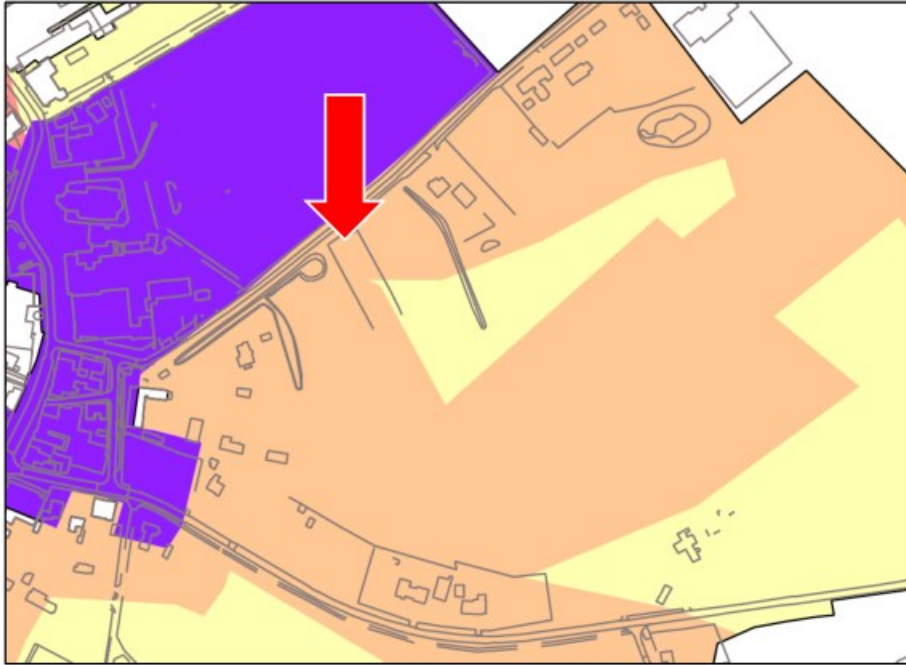
Afbeelding 19. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 aangewezen als gebied met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met

een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Het projectgebied (daar waar de bestemming Agrarisch gewijzigd wordt in Wonen) is niet groter dan 2.500 m² en derhalve is archeologisch onderzoek niet vereist.



Afbeelding 20. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (oranje = middelhoge archeologische verwachting)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Voor de planlocatie geldt een dubbelbestemming 'Waarde- oude akker'. Dit betekent dat de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij middels nader onderzoek is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van de oude akker niet onevenredig worden aangetast door wezenlijke veranderingen in aanwezige verkavelingen, waardevolle elementen of het stedenbouwkundig beeld.

In februari 2023 heeft ArcheoPro een waardenstellend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteiten van de oude akker ter plaatse van de planlocatie. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. De onderzoekers concluderen dat de zeldzaamheidswaarde van het gebied laag is en het plangebied geen bron van kennis biedt over het verleden van de oude akkers. Dat is onder andere gelegen in het feit dat het beeld nu wordt bepaald door de aanwezige schuurtjes en beplanting van struiken en bomen. Het past bij het landelijke karakter maar is niet kenmerkend voor de voormalige openheid van het gebied. De situatie herinnert, mede door de ontwikkeling van de moestuin, bebouwing en het houden van kleinvee, niet

aan het voormalige open gras- en akkerland. De aanwezige beplanting herinnert aan de voormalige aanwezigheid van groensingels en de toekomstige ontwikkeling doet hier nauwelijks afbreuk aan. Het plangebied is niet representatief voor het voormalige akkercomplex.

De ten oosten van de planlocatie gelegen percelen hebben wel nog waarde vanwege het zichtvenster op het achterliggende landschap en hun samenhang met de oude akker. Via het landschappelijk inpassingsplan, dat is gekoppeld aan de planregels, is voldoende geborgd dat deze zone vrij blijft van bebouwing. Ook blijft hier de bestemming Agrarisch, zodat bebouwing ten principale niet is toegestaan.

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

4.12 Water

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

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw ca. 225 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 13,5 m³. Bij een bergingsdiepte van de voorziening van 0,5 m betekent het dat een oppervlakte van 27 m² nodig is voor de waterberging. Die ruimte is er.

Om te bepalen of waterberging technisch mogelijk is, heeft Archimil in april 2023 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zijn geschat op basis van een combinatie van zintuiglijke waarnemingen, de gegevens van het verkennend bodemonderzoek en de nabij gelegen monitoringspeilbuis. De GHG is geschat op circa 0,6 m-mv (20,90 m+NAP). De GLG is geschat op circa 1,8 m-mv (19,70 m+NAP). Tijdens het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 0,6-0,8 m-mv.

De grondwaterstand ter plaatse is hoog. Aangezien door de gemeente is bepaald dat bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld moet bevinden en de onderzijde boven de GHG, resteert slechts 10 centimeter voor een natuurlijke waterpartij (wadi). Vandaar dat gekozen wordt voor een technische oplossing en een systeem dat bij hoge grondwaterstanden goed functioneert (b.v. kratten of blokken). Die systemen zijn voorhanden en op dit vlak vinden voortdurend innovaties plaats. Middels de planregels is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning inzichtelijk wordt gemaakt voor welke voorziening wordt gekozen en hoe deze functioneert. Deze voorziening moet vervolgens in stand gehouden worden.

Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 0,80 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor leemachtig fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze goed geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Het is van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. In dit geval is er 0,5-0,6 m ruimte tussen het maaiveld en de GHG, hetgeen dus de maximale te bergen waterschijf is. Het hemelwater kan bij een k-waarde van 0,8 m/dag derhalve in een tot twee dagen in de grond infiltreren. Het beleid stelt dat als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, gezorgd moet worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering.

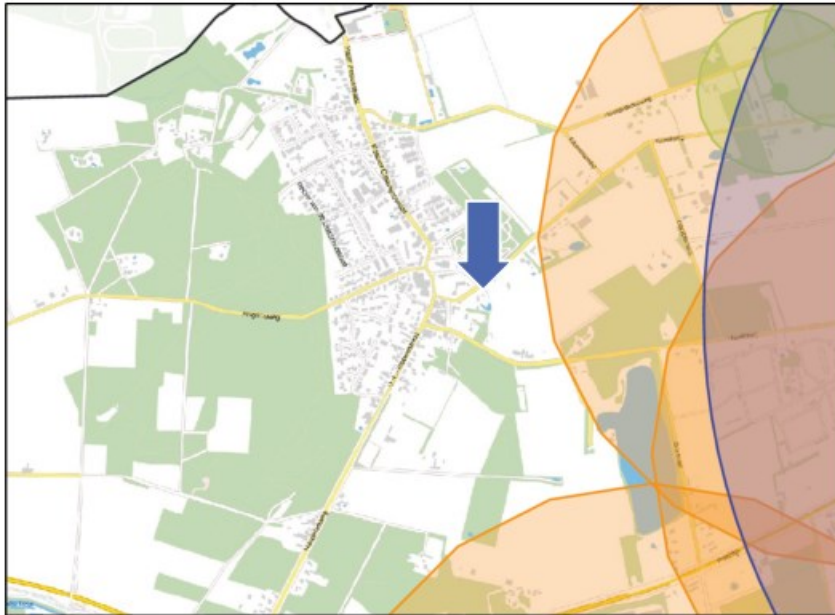
Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

Voor de toetsing van endotoxine zijn alleen de pluimveehouderijen, varkenshouderijen en geitenhouderijen relevant. Geen van genoemde bedrijfstypen is gelegen binnen de daarvoor

aangegeven zones. Ten aanzien van endotoxine is er daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is er geen sprake van een omgekeerde werking.



Afbeelding 21. Kaart behorend bij het endotoxinekader. In oranje de cirkel van 1 km rond pluimveehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Voor de Ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen binnen de gemeente gelden een aantal specifieke planregels, die middels een aanduiding gekoppeld aan de verbeelding.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het initiatief. Zij hebben geen bezwarende opmerkingen gemaakt op het plan.

7. CONCLUSIE

De bouw van een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning past binnen de beleidskaders. Op milieuhygiënische en planologische gronden is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingstekening / landschappelijk inpassingsplan
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, april 2023
3. Quick scan Flora en Fauna, Archimil, April 2023
4. Infiltratie-onderzoek, Archimil, april 2023
5. Waardestellend onderzoek oude akker, ArcheoPro, februari 2023
6. Aeries projectberekening stikstofdepositie d.d. 24 oktober 2023
7. Bewijsstuk aankoop Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

