



Gegevens over het plan:

Plannaam: DeGaarde  
Identificatienummer: NL.IMRO.1652.DeGaarde-CO01  
Status: Ontwerp  
Datum: 07-02-2017  
Projectnummer Buro SRO: 32.50.14

Gegevens projectbetrokkenen:

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

Gegevens Buro SRO:

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

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Hoofdpijnen van Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planologische aspecten</b>	<b>16</b>
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Archeologie & Cultuurhistorie	18
4.5	Water	19
4.6	Natuurwaarden	22
4.7	Verkeer & Parkeren	24
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Geur	25
4.10	Milieuzonering	26
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Verbeelding	27
5.3	Planregels	27
5.4	Wijze van bestemmen	27
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>30</b>
7.1	Inleiding	30
7.2	Inspraak en wettelijk vooroverleg	30
7.3	Ontwerp	30
7.4	Vaststelling	30
<b>Bijlagen toelichting</b>		<b>31</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Memo Waterplan</b>	<b>35</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

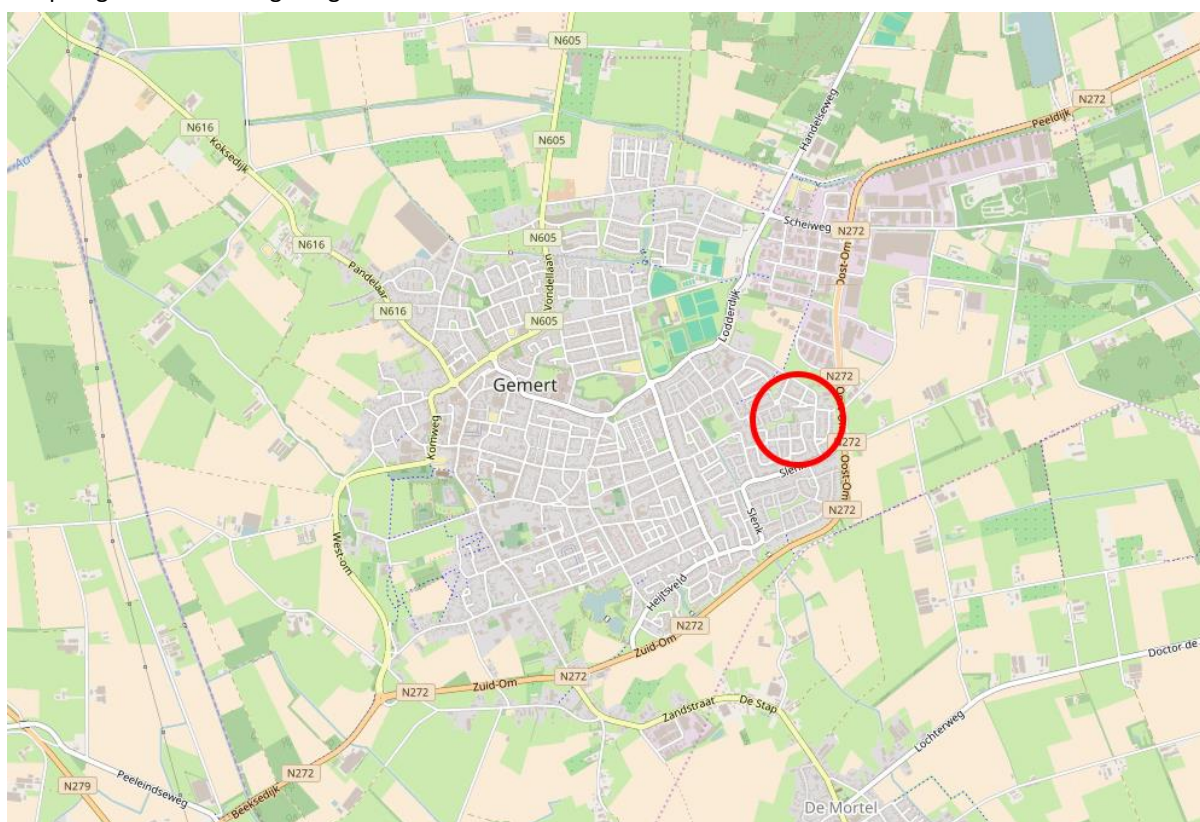
## 1.1 Aanleiding voor het initiatief

Bouw- en aannemingsbedrijf Raaijmakers heeft het initiatief genomen om op het perceel Gaarde 10 in Gemert een plan te ontwikkelen voor een 10-tal grondgebonden woningen. In de huidige situatie is er één woning en enkele bijgebouwen op het perceel aanwezig. Deze worden gesloopt en maken plaats voor 10 woningen.

Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van dit plan niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van een herziening van het geldend bestemmingsplan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Gemert. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Locatie gelegen aan de oostzijde van Gemert (bron: openstreetmap.org)

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

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

### 2.1 Huidige situatie

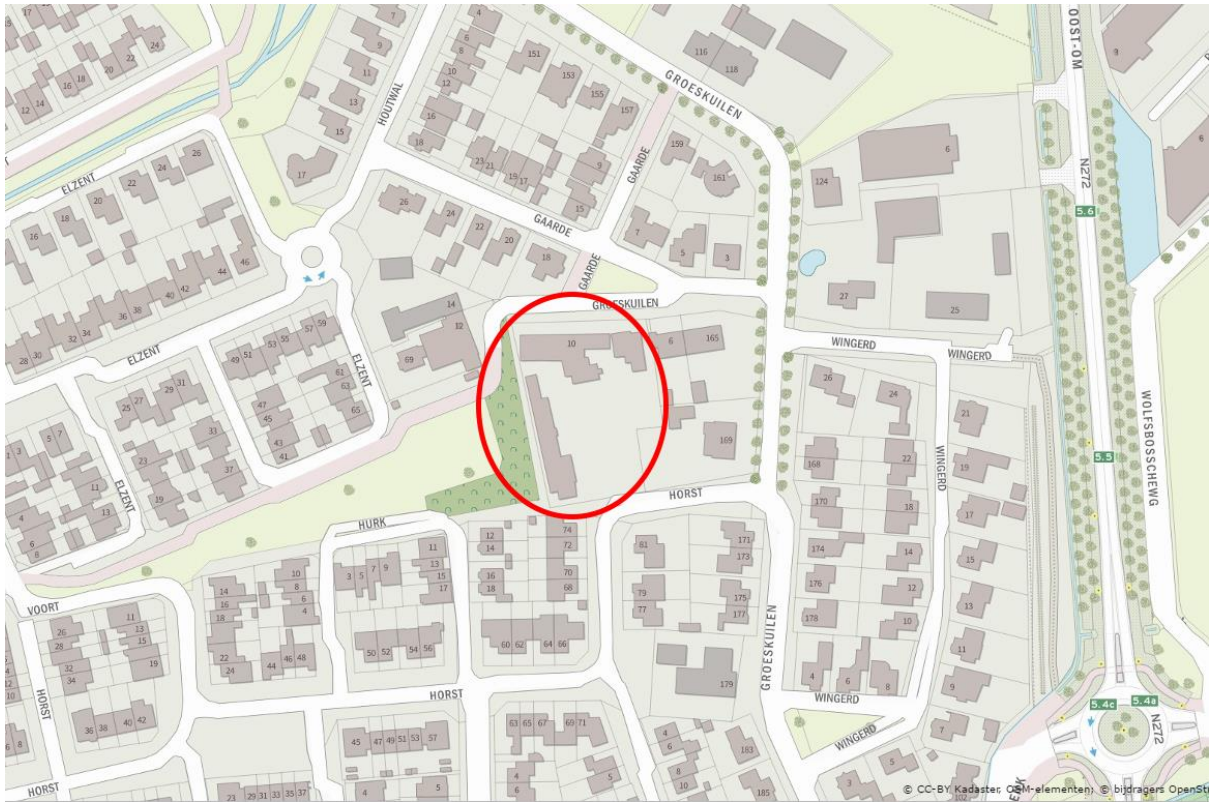
Het plangebied bestaat uit een woning en diverse schuren en bijgebouwen met daarachter een gezamenlijk achterterrein .



Foto van het plangebied aan de achterzijde van het terrein

Het plangebied ligt aan de Gaarde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Gaarde en Groeskuilen. Aan de zuidzijde door de Horst. Ten oosten van de locatie staan een aantal woningen die met de nieuwe planvorming blijven staan. De westzijde wordt gevormd door een klein parkje. Navolgende afbeelding geeft dit globaal aan.

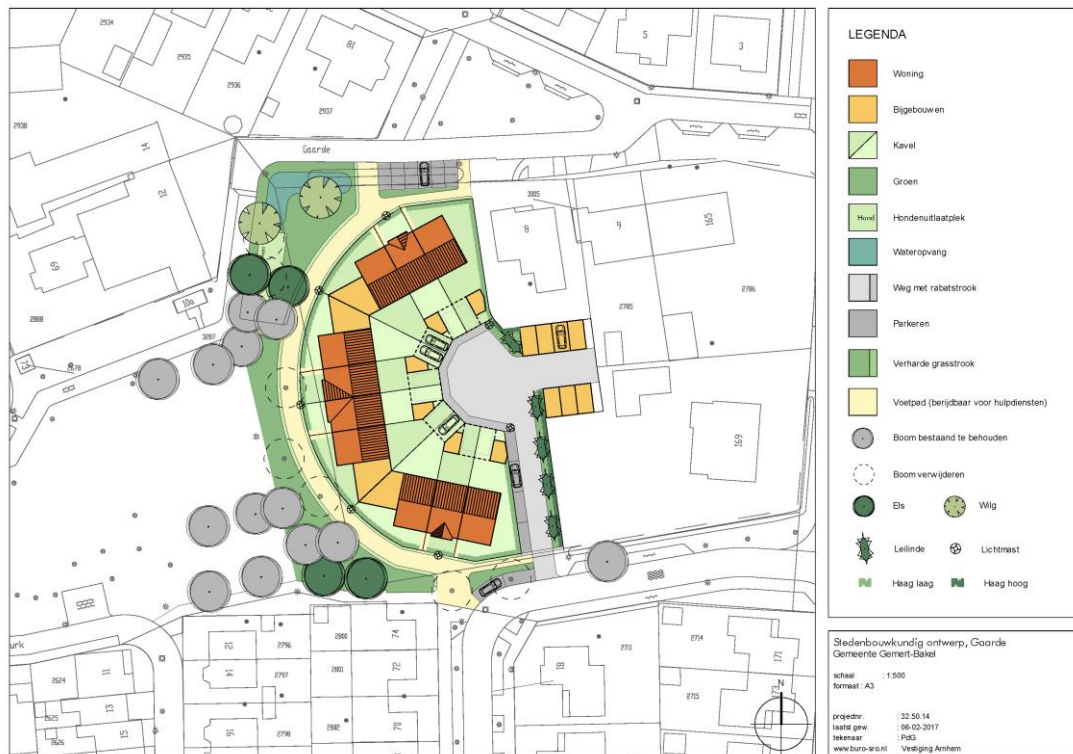




Plangebied gelegen tussen de Groeskuijen, Gaarde en Horst (bron: pdok viewer)

## 2.2 Toekomstige situatie

Volgens het stedenbouwkundig ontwerp worden 10 woningen verdeeld over een drietal rijen; zie de navolgende afbeelding. De buitenste rijen bestaan uit 3 woningen en de middelste uit 4 woningen. Het middelste bouwblok met 4 woningen vormt de visuele beëindiging van het parkje wat ten westen van het plangebied ligt. De beide buitenste rijen zijn gedraaid ten opzichte van de middelste rij. Hierdoor ontstaat er ruimte voor het parkje en het groen om verder de wijk in te reiken zodat ook hier het parkje merkbaar is.



Stedenbouwkundig ontwerp locatie Gaarde

Binnen dit groen wordt ook ruimte gevonden om de bestaande waterberging die momenteel aan de noordzijde ligt een plek te geven. De waterberging kan plaats vinden op het noordwestelijk puntje van het plangebied op de hoek van de Gaarde. Dit gebied is zo gedimensioneerd dat de bergingscapaciteit minimaal gelijk blijft en zelfs groter wordt dan de huidige capaciteit. Tevens kan op deze plek een hondenuitlaatplaats gerealiseerd worden. Bomen die verwijderd worden om plaats te maken voor de ontwikkeling zullen worden terug geplant en krijgen een plek aan de noord en zuidzijde waar het park verder de wijk in komt.

De bestaande wegen kunnen worden behouden. Er zal een nieuwe inrit komen aan de zuidzijde ter plaatse van de knik in de Horst. Ook zullen hier een tweetal nieuwe openbare parkeerplaatsen een plek krijgen. Aan de noordzijde zijn een zestal openbare parkeerplekken voorzien. De nieuwe inrit zal gebruikt worden om de woningen aan de achterzijde te ontsluiten. Hier komt een binnenterrein die toegang geeft tot de carports aan de achterzijde van de woningen en tot de nieuw te realiseren garageboxen aan de oostzijde van het binnenterrein. Het parkeren t.b.v. de woningen gebeurt dan ook deels op eigen terrein. Elke woning heeft minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Voor 7 van de 10 woningen is desgewenst ook een garagebox beschikbaar. Langs de inrit zijn daarnaast nog een viertal parkeerplaatsen voorzien.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid (zie daartoe mede paragraaf 4.7) zijn bij deze tien woningen 22 parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen deels op het eigen terrein worden gerealiseerd en, voor zover nodig, in de direct aangrenzende parkeervakken. In het plan is rekening gehouden met in totaal 22 parkeerplaatsen.



## Hoofdstuk 3      Hoofdpijnen van Beleid

### 3.1      Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR 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. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

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

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3 van deze onderbouwing). De kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.1).

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014**

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

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

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

#### Planspecifiek

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



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (plangebied in rode cirkel)

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

### 3.2.2 Verordening Ruimte 2014

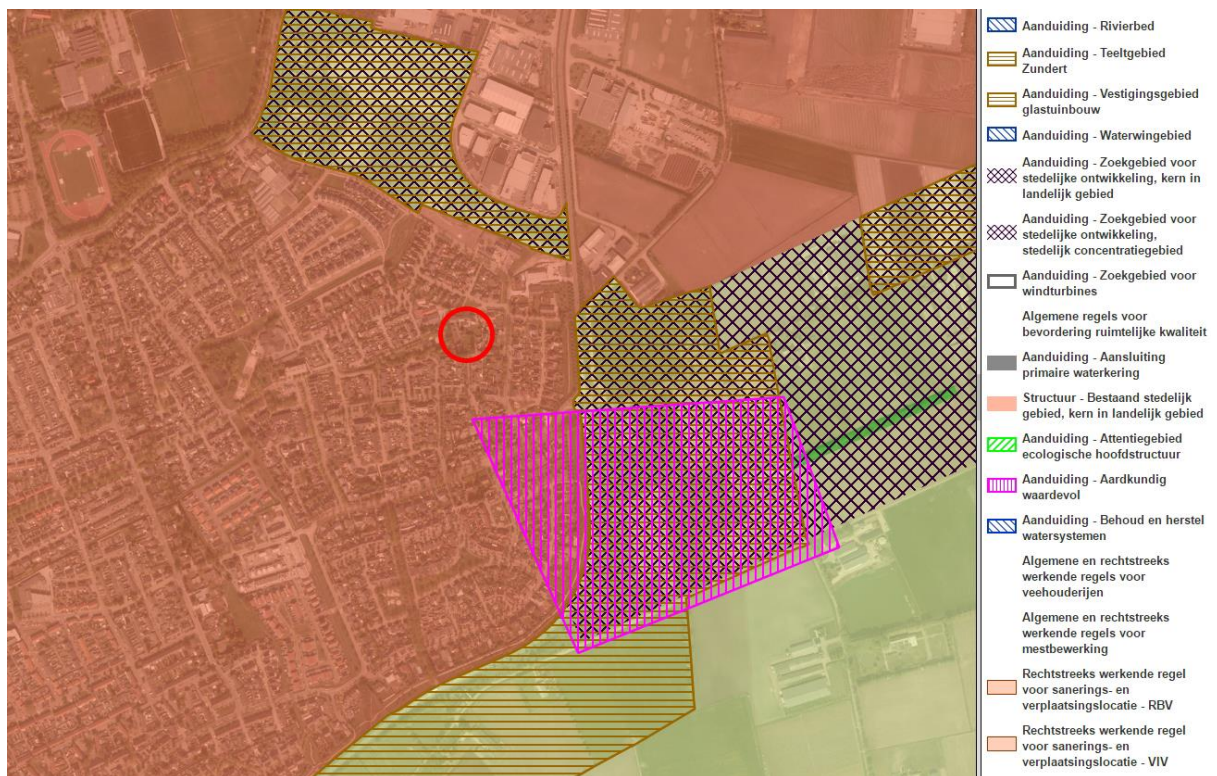
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast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

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

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

## Planspecifiek

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



Uitsnede kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' Verordening Ruimte 2014 (oranje geeft bestaand stedelijk gebied aan, rode cirkel plangebied)

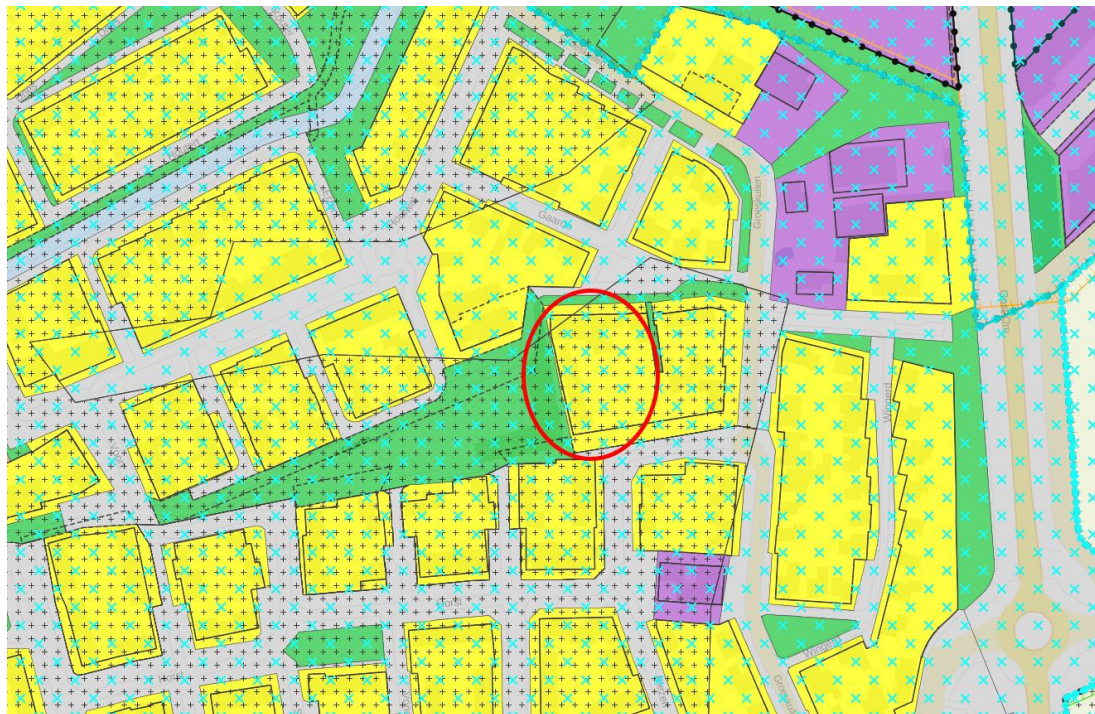
Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De afwegingen ten aanzien van dit plan zijn weergegeven in paragraaf 3.1. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011', vastgesteld op 29 juni 2011. Binnen de locatie van het plangebied gelden de volgende bestemmingen; Wonen en Groen. Daarnaast geldt als dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 en de aanduiding 'Wonen Vrijstaand'.



vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen plannen passen niet binnen dit bestemmingsplan omdat een deel van de groenbestemming voor wonen in aanmerking zal komen en een deel van het wonen wordt groen. Daarnaast passen geschakelde woningen niet binnen de aanduiding vrijstaand.

Er dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorliggende onderbouwing is één van de onderdelen hiervoor.

#### 3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

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

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

In het plangebied zijn 10 nieuwe woningen gepland. Het aantal woningen past binnen de toegekende aantallen woningen in de periode 2013-2023. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.



### **3.3.3 Woonvisie Gemert-Bakel**

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

Planspecifiek

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het voorliggend initiatief richt zich op realisatie van tien woningen welke geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. De verwachting is dat voornamelijk doorstromers hier een plek kunnen vinden waardoor op andere plaatsen ruimte vrij komt voor starters. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

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

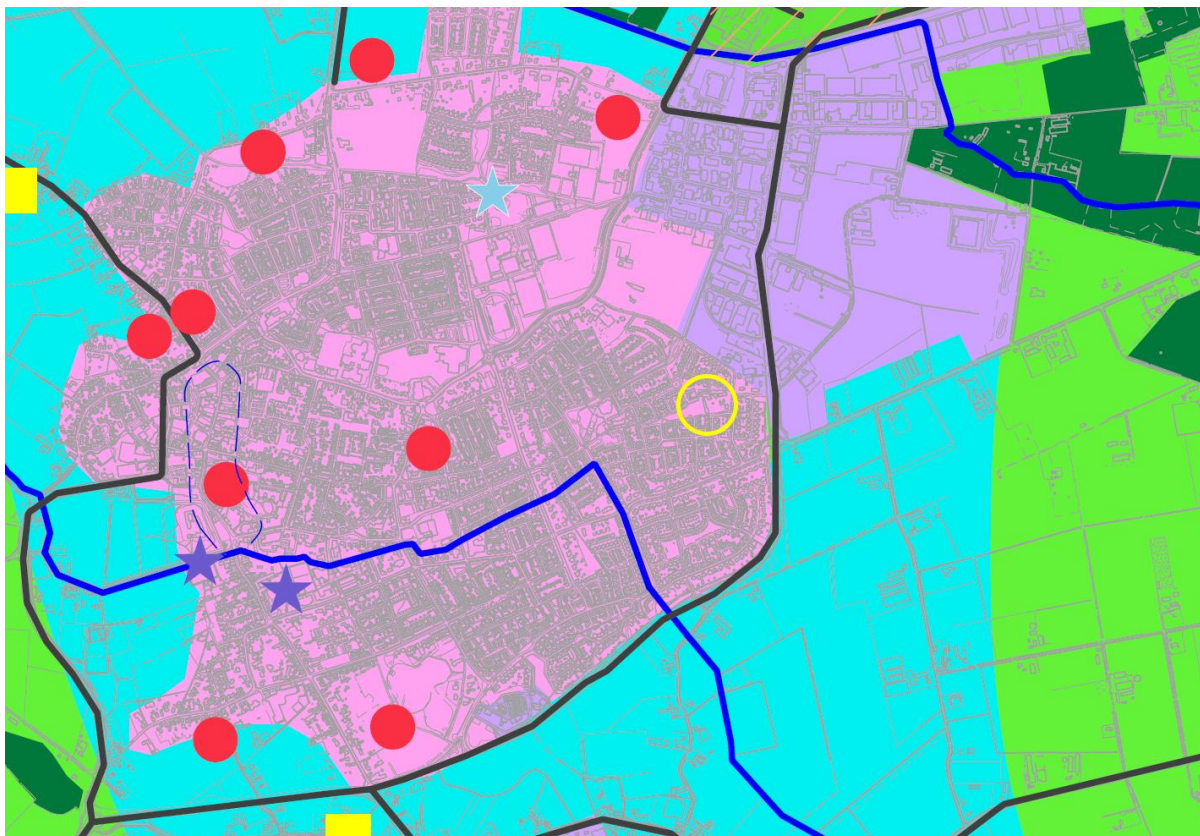
Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen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

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

Planspecifiek

Onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de structuurvisie (zie bovenstaand). Door de ontwikkeling van 10 woningen, die gerealiseerd worden volgens de laatste bouwtechnische en duurzaamheidsprincipes, wordt ruimte geboden om mensen binnen Gemert te huisvesten. Hiermee blijft de wijk en daarmee het dorp vitaal en leefbaar.

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



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

## Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

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

### 4.1 Bodem

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Vanuit het aspect 'bodem' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

### 4.2 Geluid

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

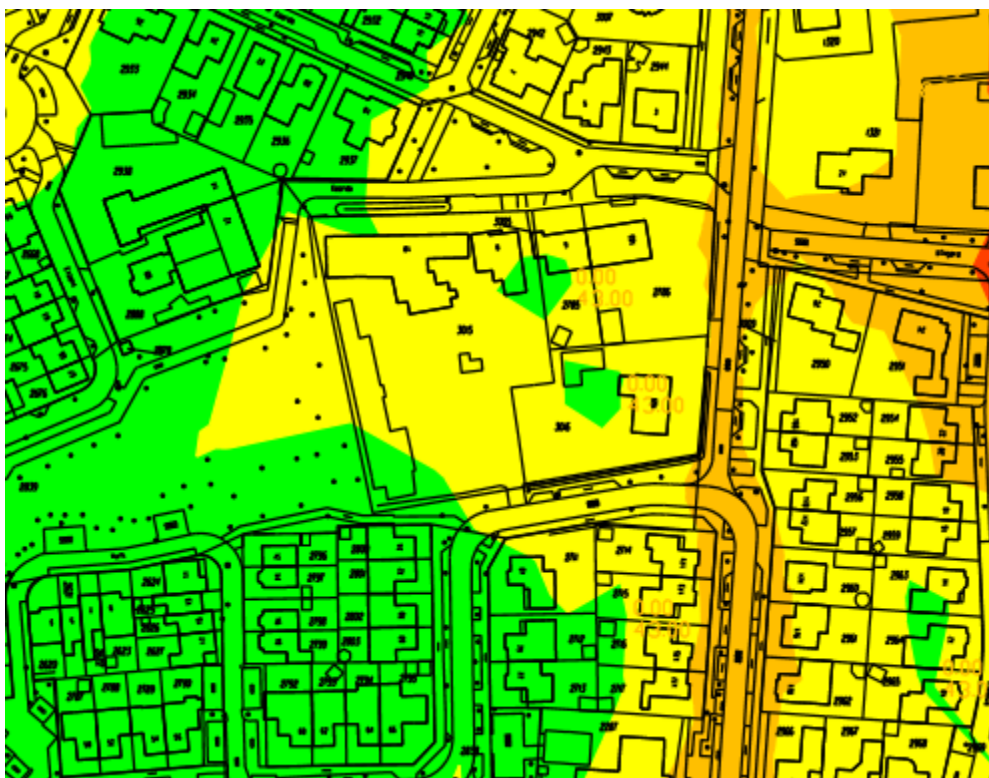
- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is het aspect wegverkeerslawaai van belang. In het plangebied blijft de geluidgevoelige functie wonen aanwezig. De Gaarde en de Horst zijn rustige buurtontsluitingswegen met een 30-km/u regime die met name door bestemmingsverkeer worden gebruikt. De locatie valt wel binnen de invloedssfeer van de N272. Deze provinciale weg kent een onderzoekszone van 250m.

Gelet op de afstand tot de N272 en bebouwing die afschermend werkt is het aannemelijk dat geluidsbelasting onder de 48 dB blijft. Ook uit de gemeentelijk geluidkaart blijkt dat de geluidsniveaus onder de 48dB blijven.



Geluidkaart t.h.v. de locatie, Geel = tussen 43 en 48 dB (bron: Gemeente Gemert-Bakel)

De te verwachten geluidsbelasting van het verkeer zal dan ook de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarmee gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

### 4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 10 woningen. De omvang van deze bouwopgave (en de daaruit volgende verkeerstoename van circa 70 á 80 per weekdagemaal, zie paragraaf 4.7) ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate

beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

#### **4.4 Archeologie & Cultuurhistorie**

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

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan (en andere ruimtelijke besluiten) opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

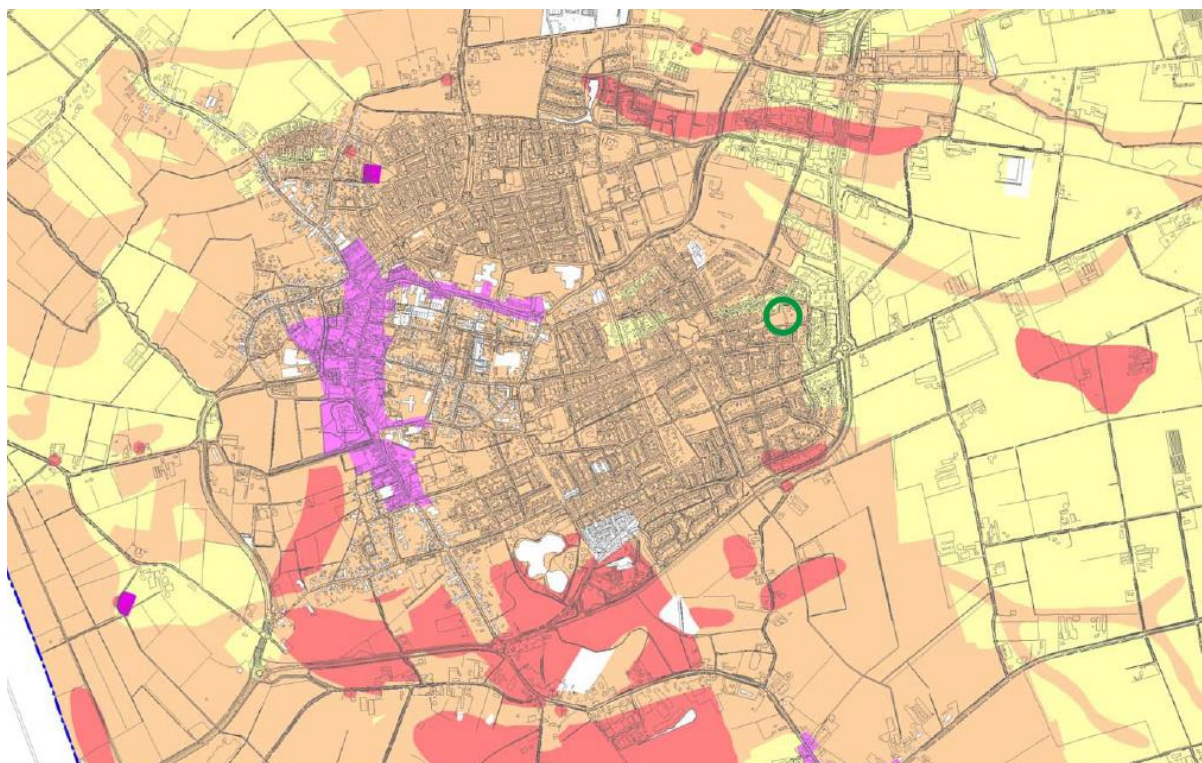
Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing of beplanting aanwezig. Cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan (Woongebied Gemert 2011) is het plangebied bestemd met de



dubbelbestemming waarde archeologie 5, een middelhoge archeologische verwachting. Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm onder maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart (oranje categorie 5, geel categorie 6)

Het gehele plangebied, inclusief groen, parkeren e.d. heeft een oppervlakte van circa 3.700m<sup>2</sup>. Op dit perceel zal nieuwbouw plaats vinden met een grondoppervlakte van circa 650m<sup>2</sup>. Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek dus niet noodzakelijk. Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemmingen blijven evenwel behouden. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Conclusie

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

## 4.5 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

#### Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

#### Planspecifiek

Het plan heeft invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Een aantal bestaande gebouwen verdwijnen en er komt nieuw verhard oppervlak en nieuwe bebouwing voor in de plaats. In de komende alinea's zal kort worden ingegaan op de waterbergingsopgave en de beschikbare waterbergingscapaciteit. De memo met het waterplan is te raadplegen in Bijlage 2 Memo Waterplan.

#### Beleid

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

Het concept plan is ten aanzien van het verhard oppervlak vergeleken met de huidige situatie. Hieruit komt naar voren dat het verhard oppervlak toe zal nemen. De toename blijft echter ruim onder de grens van het Keur en kan dan ook vrijgesteld worden van compensatie.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is wel rekening gehouden met een plek voor waterberging (Wadi). De bestaande overstortput aan de noordzijde komt op deze wadi uit en de wadi is tevens aangesloten op de bestaande overstortleiding die vanaf het plangebied gezien in (noord)westelijke richting loopt.

#### Vuilwater (DWA)

Alle woningen worden middels een individuele huisaansluiting aangesloten op een nieuw DWA hoofdriool in het nieuw aan te leggen binnenterrein. Dit nieuwe DWA hoofdriool sluit aan op het bestaande gemengde hoofdriool in de Horst.

## Waterbergingsopgave

In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak 1.590 m<sup>2</sup>. Dit is opgebouwd uit 640 m<sup>2</sup> bebouwing en 950 m<sup>2</sup> terreinverharding. De half verharde wandenpaden aan de westzijde van het plangebied zijn in deze berekening niet meegenomen.

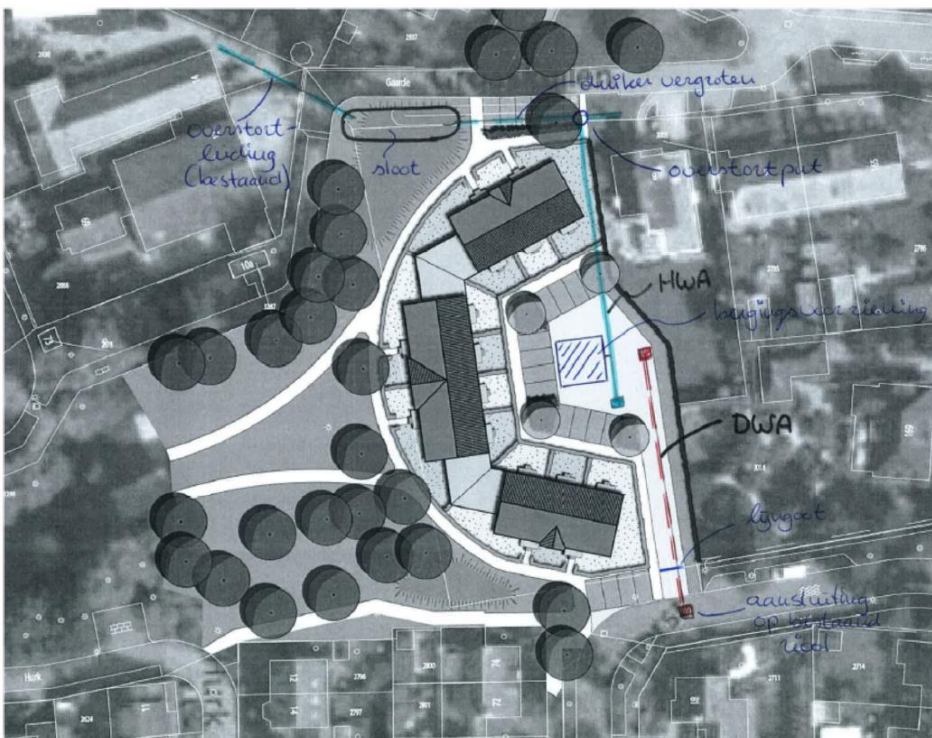
Op basis van de toename van het verhard oppervlak van 1.590 m<sup>2</sup> volgt de volgende wateropgave:

$$T = 10 + 10\% = 75 \text{ m}^3 (47,3 \text{ mm})$$

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

Als Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is een hoogte van 17,40 m + NAP aangehouden. Omdat er niet geïnfiltererd kan worden, wordt een bergingsvoorziening van kratten voorgesteld. De bergingsvoorziening krijgt een inhoud van 100 m<sup>3</sup> (afmeting L 13,20 x B 13,20 x H 0,60 m).

Deze voorziening wordt gevuld vanuit een nieuw aan te leggen HWA hoofdriool waarop alle woningen en kolken van het binnenterrein zijn aangesloten. Wanneer de bergingsvoorziening vol is, stort deze via een overstortleiding over op de bestaande watergang aan de noordzijde van het plan. Omdat een gedeelte van de bestaande watergang langs de Gaarde wordt gedempt, dient ter plaatse een duiker te worden aangelegd. De afmeting van de duiker wordt in een later stadium bepaald. De overstortleiding vanuit het binnenterrein sluit via een overstortput aan op deze duiker.



Situering van het hoofdriool, bergingsvoorziening, overstortput, lijngoot en watergang langs de Gaarde

Om geen grondwateroverlast als gevolg van kwel en wijst te krijgen in de nieuwe woningen wordt een bouwpeil voor van 18,60 m + NAP voorgesteld waarbij rekening gehouden is met de omgeving.

## Conclusie

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

## 4.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is de verantwoordelijkheid van de verschillende provincies. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura2000-gebieden.

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

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

### Soortenbescherming

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

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



## Planspecifiek

### Gebiedsbescherming

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



Gebiedsbescherming (synbiosys.alterra.nl)

Onderhavig plan bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermd gebied. In de omgeving zijn weliswaar fragmenten van de NNN gesitueerd, maar deze liggen op ruime afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (realisatie van 10 wooneenheden) en de ruime afstand tot het NNN (meer dan 600m) kan worden gesteld dat er geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden plaatsvindt.

### Soortenbescherming

Om de aanwezigheid van beschermde planten of dieren op de locatie vast te stellen is flora & fauna onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek komt naar voren dat het aspect ecologie niet aan uitvoering van dit plan in de weg staat. In bijlage 1 is het onderzoek te raadplegen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is daarmee aangetoond.



## 4.7 Verkeer & Parkeren

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

Planspecifiek

Verkeer

Voorliggend plan voorziet in een toevoeging van 10 woningen. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is  $6 \times 10 = 60$ . Deze relatief bescheiden verkeerstoename kan verwerkt worden op de Horst en de Gaarde.

Parkeren

Om te onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in het plangebied, is de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (2013) geraadpleegd. Om meer eenheid te krijgen in voorschriften bij bestemmingsplannen en eenduidige toetsing bij woningen is in Gemert-Bakel gekozen voor één norm voor woningen (uitzondering vormen senioren- en starterswoningen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 75 m<sup>2</sup> waarvoor 1,3 parkeerplaatsen per woning nodig zijn). Nieuwe woningen moeten aan de in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel genoemde parkeereisen voldoen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal hieraan worden getoetst.

In voorliggend plan is sprake van de ontwikkeling van 10 grondgebonden wooneenheden. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de ontwikkeling zijn  $10 \times 2,2$  parkeerplaatsen = 22 parkeerplaatsen benodigd. In de ontwerp-tekening (zie paragraaf 2.2) is te zien dat binnen het plangebied 22 parkeerplaatsen zijn ingetekend waarvan 10 op eigen terrein. Daarnaast zijn ook nog een zevental garageboxen voorzien, waardoor het plan voldoende parkeergelegenheid kent.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

## 4.8 Externe veiligheid

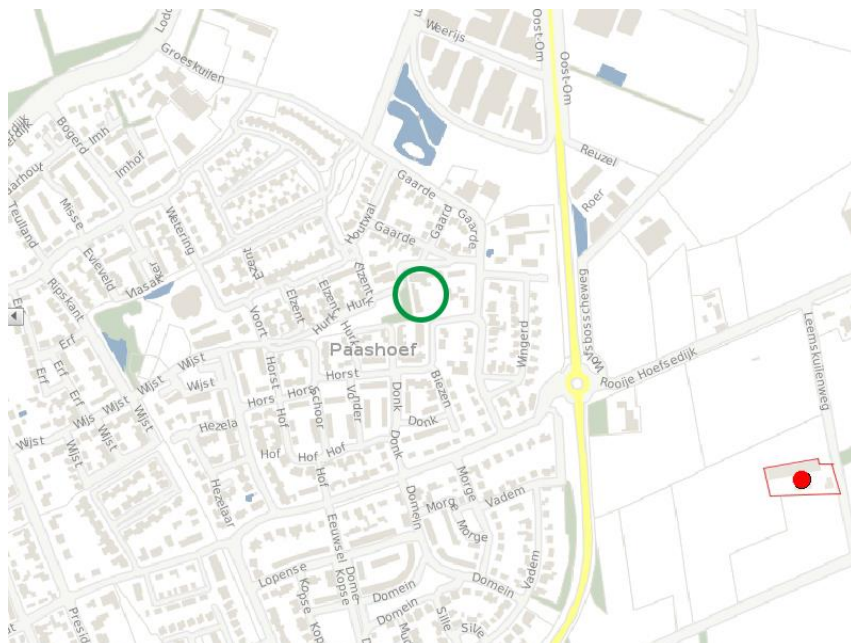
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit

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

Planspecifiek

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



Uitsnede uit de risicokaart, plangebied groen omlijnd (bron: www.risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat er zich in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Wel is op de kaart een propaantank zichtbaar. Deze propaantank is echter op een afstand van meer dan 600m gelegen en heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Conclusie

Het initiatief is op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

## 4.9 Geur

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

De gemeente Gemert- Bakel heeft een beleidsregel voor ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder vastgesteld (d.d. 28-01-2014). Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden.

Goed tussen de 0 en 8 OUE/m<sup>3</sup>, voldoende tussen de 9 en 11 OUE/m<sup>3</sup>. Wanneer de achtergrondbelasting meer bedraagt dan 11 OUE/m<sup>3</sup> wordt de geurhinder als onvoldoende geacht.

Planspecifiek

Met onderhavig plan wordt de bouw van 10 woningen mogelijk gemaakt. Omdat dit geurgevoelige objecten betreffen, is het van belang om naar mogelijke geuroverlast te kijken.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting voor het plangebied is maximaal 7 OUE/m<sup>3</sup> (bron: kaart achtergrondbelasting, 12 juni 2014, omgevingsdienst zuidoost brabant). Dit valt binnen de streefwaarde van 8 OUE/m<sup>3</sup> (goed) conform het gemeentelijk beleid. Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

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

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

#### **4.10 Milieuzonering**

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

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Aan de rand van het dorp, op ruim 600 m van het plangebied, is het dichtsbijzijnde agrarisch bedrijf met vee gelegen. Het hiervoor van belang zijnde aspect geur is in paragraaf 4.9 beschreven. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

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

### 5.3 Planregels

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

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

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

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

### 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Voorliggend plan wijkt op sommige punten af van de regels uit de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Gaarde 10' zijn de volgende delen aangepast:
  1. Per nieuwe woning dienen ten minste 2,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de tekening in paragraaf 2.2;
  2. Er zijn maximaal 10 wooneenheden binnen het bouwvlak toegestaan;



3. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse aangeduid op de verbeelding (6m-10m);
  4. Het hoofdgebouwen mag op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
  5. Ter plaatse van de functieaanduiding 'garagebox' zijn een zevental garageboxen mogelijk.
- 'Groen' waarbij de groene ruimte wordt bestemd;
  - 'Verkeer' waarbij de toegang en ontsluiting voor langzaam verkeer en autoverkeer worden geregeld;
  - Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', waarin wordt voorzien in de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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

## Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

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

## **Hoofdstuk 7      Procedure**

### **7.1      Inleiding**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

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

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

### **7.3      Ontwerp**

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

### **7.4      Vaststelling**

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

## **Bijlagen toelichting**





## **Bijlage 1    Ecologisch onderzoek**



## **Bijlage 2    Memo Waterplan**









**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**