



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Groeskuilenstraat Gemert

Ruimtelijke onderbouwing

Versie 12 februari 2019

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1 Inleiding		5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader		7
2.1	Nationaal beleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	8
2.2.2	Verordening ruimte	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	9
2.3.2	Woonvisie 2016-2020	10
Hoofdstuk 3 Planvoornemen		12
3.1	Bestaande situatie	12
3.2	Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 4 Omgevingstoets		18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Geur	23
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Verkeer en parkeren	24
4.9	Watertoets	25
4.9.1	Waterbeleid	25
4.9.2	Waterhuishoudkundige situatie	26
4.10	Natuurbeschermingswet	29
4.11	Flora en fauna	29
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.12.1	Archeologie	30
4.12.2	Cultuurhistorie	31
4.13	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5 Procedure		33

Bijlagen (separaat)

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Actualiserend bodemonderzoek
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Programma van Eisen, archeologie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

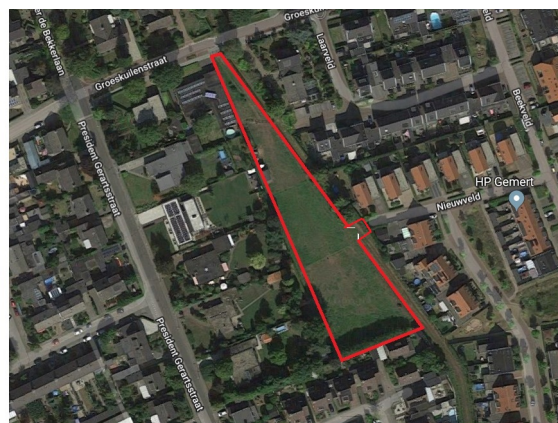
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens één woning te bouwen aan de Groeskullenstraat te Gemert. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen de wijk Paashoef, ten zuiden van de Groeskullenstraat en ten oosten van de President Gerartsstraat. Op 14 september 2018 heeft het college van B&W besloten in principe aan het verzoek voor de realisatie van één woning op dit kavel mee te willen werken, mits daarbij de nodige voorwaarden in acht genomen worden.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de beargumentering ten aanzien van deze randvoorwaarden.

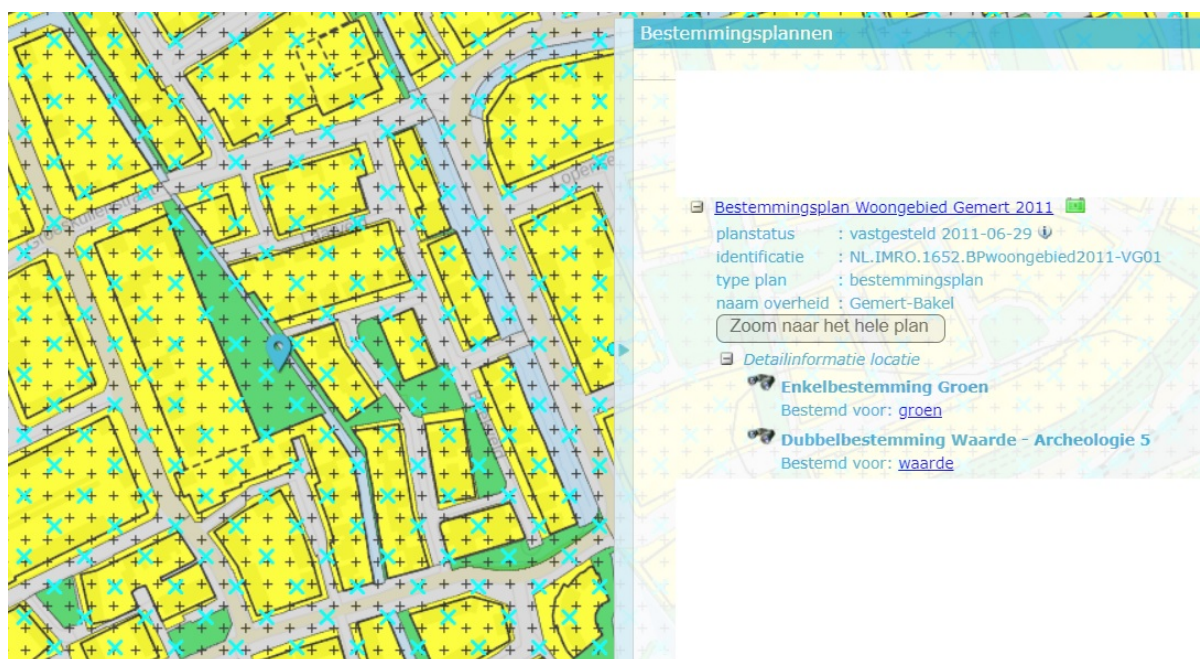
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten Oosten van het centrum van Gemert. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaande woonwijk. Op onderstaand kaartje is het plangebied aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummers 3310 en een snipper van de nummers 2028 en 2423 en heeft een oppervlakte van circa 4155 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing en de verbinding over de Oude Rips naar het Nieuwveld.



Globale begrenzing plangebied op kaart en luchtfoto

Het plangebied is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan Woongebieden Gemert 2011, vastgesteld op 29 juni 2011. Het plangebied kent de bestemming "Groen" en voor een klein deel "Water". De gronden op de plankaart aangewezen voor "Groen" zijn niet bestemd voor woningbouw en "Water" niet ter ontsluiting voor verkeer, vandaar dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding vindt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante beleid plaats. Het gaat om het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt het plan vervolgens nader toegelicht en in hoofdstuk 4 vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 zijn de procedurele aspecten beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevant beleid en in hoeverre deze haar doorwerking heeft op de herbestemming van het plangebied.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar & veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

2.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er slechts sprake van een toevoeging van één woning hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegenet;

- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Barro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Gemert valt op de bijbehorende 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. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de doorvertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, in relatie tot het planvoornemen.

2.2.2 Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte 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 regio Zuidoost-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2026 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 35.6000 woningen tot 2026.

De regio Zuidoost-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en –opgave per gemeente opgenomen.

SUBREGIO		DE PEEL E.O.						
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plwa	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾	
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte vloeropp ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%	
	DE PEEL E.O.	6.465	910			7.405	6.295	2.900
GEMEENTEN								
AUSTEN	915	30	945	830	165	68%	20%	
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%	
DE-RIJSE	1.000	200	1.200	914	444	70%	37%	
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	704	215	54%	22%	
HEEZE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%	
LAARBEEK	1.110	140	1.250	784	465	63%	55%	
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%	

Woningbouwcapaciteit en –opgaven in de regio Zuidoost-Brabant. Binnen het rode kader is de gemeente Gemert-Bakel aangeduid. Bron: Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A.

Uitsnede van de themakaart stedelijke ontwikkeling behorend bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen geschat wordt op 1.425 woningen tot aan 2026. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat, blijkt dat maar 315 woningen zijn opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat maar 22% van het benodigde aantal woningen onderdeel is van een vastgesteld ruimtelijk plan op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Op basis van deze cijfers kan gesteld worden dat er voldoende zachte plancapaciteit bestaat die omgezet kan worden in harde plancapaciteit. Met onderhavig plan worden kwantitatief zes woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in de volgende paragraaf getoetst.

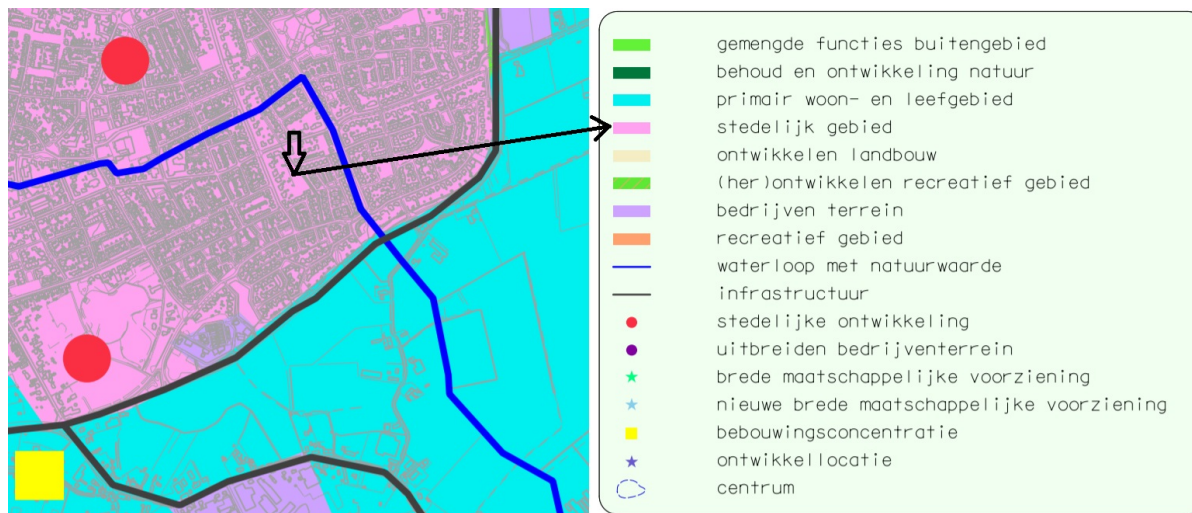
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is een richtinggevende beleidsvisie op gemeentelijk niveau. Vanuit praktisch oogpunt biedt de visie een afwegingskader om nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op hoofdlijnen te toetsen. De gemeente Gemert-Bakel wil de dorpsranden blijven versterken met een eigentijdse, maar dorpsse uitstraling en ziet een taak weggelegd om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Hiertoe wil de

gemeente zich verder profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de brainportregio. De woonkernen Gemert en Bakel worden als hardste groeiers aangemerkt. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden de natuurwaarden rondom de dorpen zo veel mogelijk ontzien en er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Tevens wordt ingezet op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod.

Binnen de structuurvisie is de locatie van de voorziene woning binnen 'stedelijk gebied' gelegen, zoals uit onderstaande uitsnede uit de structuurvisiekaart blijkt.



Uitsneden kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

2.3.2 Woonvisie 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt.

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

1. Passende en betaalbare woningen
2. Adequate huisvesting doelgroepen

3. Duurzaamheid
4. Gezonde woonomgeving
5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

Hoewel in casu aan een aantal uitgangspunten wordt voldaan, is de geplande woning gelegen op een zeer royale kavel; de vraag naar vrije sectorwoningen op kavels met deze afmetingen, is klein en het is geen doelgroep zoals bepaald in de woonvisie. Omdat de initiatiefnemer een potentiële koper heeft voor de nog te realiseren woning, heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten toch medewerking te verlenen aan het initiatief, mits een zeer substantieel deel van het plangebied groen wordt ingericht. De te realiseren woning zal qua programma geheel aansluiten aan de wensen van de koper en specifiek worden ontworpen, binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Toevoeging van deze vrijstaande woning in de koopsector wordt geacht te passen binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2020.

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens om één woning te bouwen aan de Groeskuilenstraat te Gemert. De gemeente Gemert-Bakel heeft middels een collegebesluit (d.d. 18 september 2018) besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwbouwwoning en stelt daarbij de navolgende voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan de groennorm van 75 m² openbaar groen per te realiseren wooneenheid;
2. er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk waterbeleid;
3. het bouwpeil dient zo hoog mogelijk en duidelijk bepaald te worden;
4. kelder of zwembad dienen te worden uitgesloten;
5. parkeren conform gemeentelijke parkeerbeleidsnota op eigen terrein;
6. de bestemmingsplanwijziging wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Gemert-Bakel stedelijke gebieden;
7. met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst gesloten;
8. omgevingsdialog moet worden gevoerd conform de 'Spelregels'.

Tevens dient, om voldoende drooglegging van de woning te realiseren, het terrein deels te worden opgehoogd.

Een en ander zal in dit hoofdstuk nader aan de orde komen.

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Paashoef, ten zuiden van de Groeskuilenstraat, in de dorpskern Gemert. Gemert wordt omsloten door enkele grotere wegen, te weten de West-Om (en Komweg), Zuid-Om (N272), Oost-Om (N272) en de Lodderdijk, welke over gaat in de Sint Annastraat en de Willem de Haasstraat. Dwars door deze ring loopt de N604.

De kern van Gemert is het Ridderplein en omgeving. Hieraan ligt het kasteel dat dateert uit de 14^e eeuw. Aan dit plein liggen ook het gemeentehuis en een aantal cafés. Aan de hoofdstraten die naar het Ridderplein toe leiden liggen veel winkels. Gemert fungeert dan ook als streekcentrum. Naar het westen toe heeft nooit veel nieuwbouw plaatsgevonden, zodat via het kasteel of via de oude straten die naar het westen voeren snel in het buitengebied bereikbaar is. Aan de oorspronkelijke straten zijn nog veel historische gebouwen te vinden.

Naar het oosten toe liggen, naast een paar oudere straten, ook nieuwbouwwijken. Tussen de huizen door stroomt de Rips. De westelijke tak gaat geheel door de kom en het centrum van Gemert. Dat valt echter niet op omdat de beek vrijwel geheel over particuliere terreinen en tussen achtertuinen door stroomt. Er zijn geen wandelpaden langs zodat het onopvallende beekje alleen te zien is daar waar er een bruggetje over heen gaat.

De Rips stroomt ten zuiden van de Sint-Gerardus Majellakerk met bijbehorende begraafplaats en bereikt dan de voormalige kloostertuin van het klooster Nazareth van de zusters Franciscanessen.

Hier is nu een aantal scholen verrezen. Onzichtbaar stroomt de Rips onder het centrale Gemertse Ridderplein en komt op het terrein van het Kasteel van Gemert weer tevoorschijn. De Rips stroomt langs en later over dit terrein, gaat dan onder de Rondweg door en verlaat Gemert.

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten oosten van het centrum van Gemert. Het plangebied betreft een braakliggende locatie binnen een bestaande woonwijk.

Op onderstaand kaartje en luchtfoto is het bestemmingsplangebied aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummer 3310 en heeft een oppervlakte van circa 4130 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing.



De omgeving van het plangebied is inmiddels geheel bebouwd, zowel ten noorden van de Groeskuijenstraat als ten zuiden (aan de oostzijde van het plangebied).

Hier zijn de plangebieden Ripsoever-Noord, Ripsoever-Zuid en de Rooije Hoeven gelegen, waar recent respectievelijk 42, 52 en 38 woningen gerealiseerd zijn. Onderstaand is de huidige bebouwingssituatie weergegeven ter plaatse van de Groeskuijenstraat:



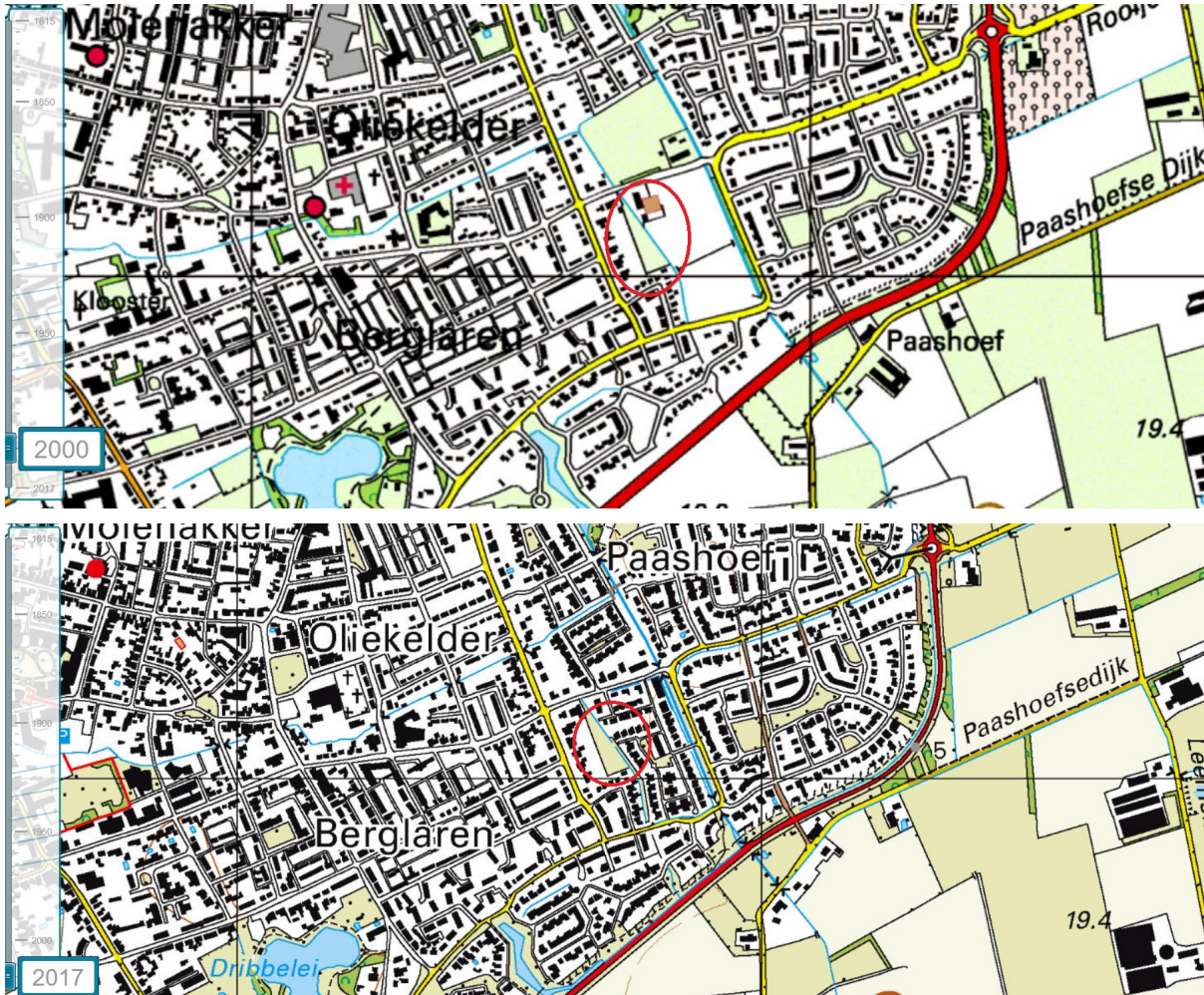
Zicht op plangebied vanuit Groeskuijenstraat



Kruising Groeskuijenstraat-Laarveld

Op onderstaande topografische kaarten is de ontwikkeling van Gemert te zien van 1950, 1975, 2000 tot 2017.



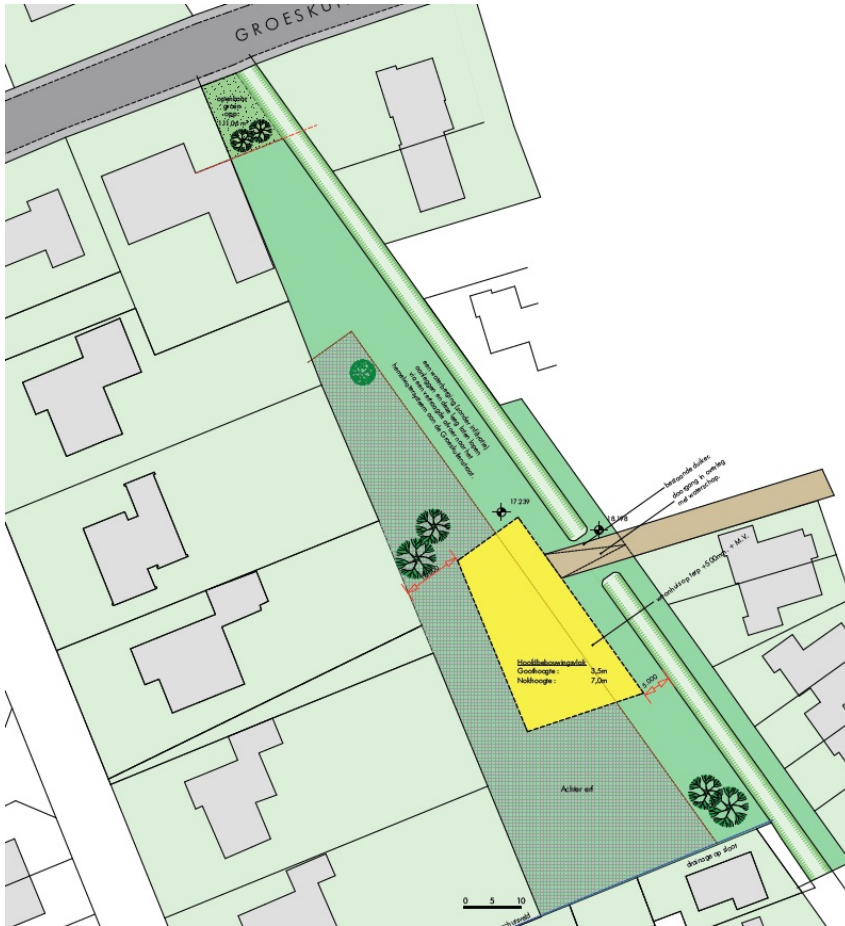


Topografische kaarten ontwikkeling Gemert

3.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om één woning te bouwen aan de Groeskuijenstraat te Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 3310. Het bouwperceel is gelegen ten zuiden van de Groeskuijenstraat en ten oosten van de President Gerartsstraat. Het betreft een op dit moment braak liggende locatie in de kern van Gemert.

Onderstaand is weergegeven hoe de nieuwe woning in de omgeving wordt geprojecteerd.



Situering op perceel

Maximale maatvoering van de woning:

Bouwhoogte	7 m
Goothoogte	3,5 m

Vorm te geven als één volwaardige bouwlaag met eventueel een kap; bij voornoemde maximale maatvoeringen is het ook niet mogelijk om twee volwaardige bouwlagen te realiseren.

Onderkeldering en realisatie van een zwembad zijn in verband met de hemelwaterproblematiek niet wenselijk en worden via de planregels uitgesloten. Het bouwpeil zal op een hoogte van 0,5 m boven de kruin van de ontsluitingsweg worden geprojecteerd, zodat overlast van grondwater wordt voorkomen. De verhoging zal met een zeer flauwe helling (zeker niet steiler dan 1:4) overgaan naar de oude Rips. Voor het overige zal het plangebied niet worden opgehoogd zodat de aanwezige drainage van omliggende percelen in de richting van de waterloop behouden zullen blijven.

De woning zal ontsloten worden via een eigen toegangsweg (bruggetje) over de Oude Rips, welke aan zal sluiten op het Nieuwveld. Ter plaatse van de overkluizing is al een duiker aanwezig. De breedte van de ontsluiting van de bestemming 'Wonen' op het Nieuwveld bedraagt 5 meter. Aan de westzijde van de Oude Rips zal het woonperceel zodanig worden ingericht dat geparkeerde voertuigen nimmer de ontsluiting blokkeren en het woonperceel ook goed toegankelijk is en te allen tijde blijft voor hulpdiensten; op eigen perceel zal ook gekeerd moeten kunnen worden zodat het verlaten van het perceel veilig kan plaatsvinden.

Voor het realiseren van het bruggetje over de Oude Rips dient een Watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Aa en Maas.

Parkeren

Het plangebied is zodanig ruim dat het verder geen twijfel lijdt dat de benodigde parkeerplaatsen, zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, op eigen terrein gerealiseerd kunnen en zullen worden. Op de erfverharding bij de woning zullen zonder meer 3 voertuigen naast elkaar kunnen worden gestald, zodat de gehele toegangsweg vrij blijft.

Hemelwaterinfiltratie

Op eigen perceel zal een waterberging (zonder infiltratie) worden aangelegd welke via een vertraagde afvoer naar het hemelwatersysteem aan de Groeskuilenstraat leeg zal lopen. Deze waterberging wordt in de tuin geïntegreerd en zal verder ook in het groen worden aangelegd.

Groennorm

Vanuit de gemeente is aangegeven dat bij de woning ten minste 75 m² openbaar groen dient te worden aangelegd. In de noordzijde van het plangebied (tegen de Groeskuilenstraat aan en tegen de oude Rips aan) zal aan een oppervlakte van ten minste 75 m² de bestemming Groen worden toegekend; binnen deze bestemming dienen in ieder geval twee bomen te worden aangeplant. In de planregels zal hiertoe aan kwalitatieve verplichting worden opgenomen. Op onderstaande schets is de wijze van bestemmen weergegeven. Bij meer dan 2 bomen is het niet wenselijk deze in een strakke rijstructuur te plaatsen.

De bomen dienen in ieder geval buiten de keurzone langs de Oude Rips te worden gesitueerd.

Hoofdstuk 4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening, is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Ten aanzien van de locatie Groeskuilenstraat Gemert zijn de navolgende omgevingsaspecten nader beschreven c.q. onderzocht.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Ter aanvulling van het verkennend bodemonderzoek uit 2009, (bijlage 1) is op 13 december 2018 de actualiserende rapportage inzake de bodemkwaliteit (bijlage 2) opgeleverd door Econsultancy BV. Hierin is het volgende geconstateerd:

Het actualiserend bodemonderzoek (incl. asbest) is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de toplaag (maaiveldinspectie) zijn er op het maaiveld van de onderzoekslocatie, voor zover waarneembaar, geen asbestverdachte (plaat)-materialen waargenomen. De bovengrond bestaat uit zwak humeus, sterk siltig, matig fijn zand. Bovendien is de bovengrond vrijwel overal zwak grindig. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De ondergrond is bovendien plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak humeus. Verder is de ondergrond plaatselijk zwak tot matig grindig. Over het traject 0,5-1,5 m -mv is de bodem zeer plaatselijk zwak oerhoudend of bevinden zich in deze bodemlaag in zwakke tot matige mate gleyverschijnselen. Vanaf 2,5 m -mv bestaat de ondergrond plaatselijk uit een sterk zandige veenlaag van 20 cm. Onder deze veenlaag bestaat de ondergrond weer uit zwak grindig, matig siltig, matig fijn zand.

Ter plaatse van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is plaatselijk tot 1,0 m -mv een volledige puinlaag aanwezig. Tijdens de veldwerkzaamheden is in de volledige puinlaag ter plaatse van asbestinsectiegat B02 over het traject 0,0-0,6 m -mv asbestverdacht (plaat)-materiaal aangetroffen. Verder zijn in de volledige puinlaag geen andere asbestverdachte (plaat)-materialen waargenomen. De bodem direct rondom deze volledige puinlaag is plaatselijk tot maximaal 1,0 m -mv zwak tot matig betonhoudend, zwak baksteenhoudend en/of zwak glashoudend. Verder zijn er in de bodem zintuiglijk geen verontreinigingen en/of asbestverdachte (plaat)-materialen waargenomen. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Onverdacht terreindeel

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat dit deel van de onderzoekslocatie onderzocht kan worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL).

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is onderzocht in combinatie met deellocatie B en het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2-dichloorpropan.

In mengmonster ASB-MM2 van de volledige puinlaag, waarin zintuiglijk géén asbest is waargenomen, zijn géén verontreinigingen met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond. Ook in het geanalyseerde grondmengmonster van de zwak met beton, baksteen en glas verontreinigde bovengrond (ASB-MM3) zijn géén verontreinigingen met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat dit deel van de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op dit deel van de onderzoekslocatie.

Deellocatie B: Sterk puinhoudende (bodem)laag

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat dit deel van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL) en/of volgens de strategie voor "halfverhardingslagen".

De zintuiglijk verontreinigde bodem over het traject 0,0-1,0 m -mv is zeer plaatselijk licht verontreinigd met zink. Verder zijn in deze zintuiglijk verontreinigde bodem geen verontreinigingen geconstateerd. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verontreinigingen met zware metalen geconstateerd. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen met zware metalen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2-dichloorpropan. De metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van zware metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreiniging met 1,2-dichloorpropan heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring.

Het asbestverdacht (plaat)-materiaal ter plaatse van asbestinspectiegat B02 (traject 0,0-0,6 m -mv) is volgens het laboratorium daadwerkelijk asbesthoudend. Het asbesthoudend (plaat)-materiaal bestaat deels uit cement met cellulosevezels met 3,5 % hechtgebonden chrysotiel-asbest en deels uit vlakke plaat met 12,5 % hechtgebonden chrysotiel-asbest. In het geanalyseerde monster van de volledige puinlaag ter plaatse van asbestinspectiegat B02, traject 0,0-0,5 m -mv (ASB-MM1), welke tevens zintuiglijk zwak asbesthoudend is, is analytisch (fractie < 20 mm) een gewogen gehalte aan hechtgebonden asbest van 2,0 mg/kg d.s. aangetoond. In mengmonster ASB-MM2 van de volledige puinlaag, waarin zintuiglijk géén asbest is waargenomen, zijn géén verontreinigingen met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond. Ook in het geanalyseerde grondmengmonster van de zwak met beton, baksteen en glas verontreinigde bovengrond (ASB-MM3) zijn géén verontreinigingen met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond.

Het totale gewogen asbestgehalte (fractie > 20 mm + fractie < 20 mm) in de volledige puinlaag ter plaatse van asbestinspectiegat B02, traject 0,0-0,5 m -mv bedraagt 45,2 mg/kg d.s. De vooraf gestelde hypothese, dat dit deel van de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader bodemonderzoek of nader onderzoek asbest.

In geval van (grond)werkzaamheden op dit deel van de onderzoekslocatie behoeven er, met uitzondering van mobiel zeven, ten aanzien van de parameter asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Tijdens het onderhavig actualiserend bodemonderzoek (incl. asbest) is de in 2009 reeds aangetroffen sterk puinhoudende bodemlaag weer aangetroffen. Deze sterk puinhoudende bodemlaag bleek destijds in 2009 licht tot matig verontreinigd te zijn met zware metalen. Destijds is geconcludeerd, dat de aangetoonde lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen in de sterk puinhoudende bodemlaag zich vanaf het maaiveld tot circa 1,0 m mv -bevinden. De totale omvang van de sterk puinhoudende bodemlaag is destijds geraamd op circa 80 m³ (80 m² x 1,0 m). Doordat tijdens het onderhavig actualiserend bodemonderzoek (incl. asbest) ter plaatse van deze sterk puinhoudende bodemlaag asbestinspectiegaten zijn gemaakt in plaats van de veel kleinere boringen uit 2009 is de sterk puinhoudende bodemlaag (< 50 % bodemvreemd materiaal) visueel beter beoordeeld kunnen worden. In de betreffende laag bevindt zich meer dan 50 % bodemvreemd materiaal, zodat ter plaatse niet wordt gesproken over een sterk puinhoudende bodemlaag, maar in feite over een puinlaag. Hierdoor zijn de in 2009 aangetroffen lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen ook niet aangetroffen in de bodem maar in een puinlaag.

Aangezien de matige verontreinigingen met zware metalen alleen in de puinlaag zijn aangetroffen, behoeven er volgens Econsultancy géén aanvullende werkzaamheden uitgevoerd te worden.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Gelet op de maximale snelheid van 30 km/u in de woonwijken Paashoef en Berglaren is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op basis daarvan derhalve niet noodzakelijk. Aan de nabijgelegen Zuid-OM, Oost-OM en Lodderdijk is echter een snelheid van 80 km/uur toegestaan. De wegen bestaan uit 2 rijbanen, met als gevolg dat hier een wettelijke geluidszone van 250 meter bij hoort. De afstand tot het plangebied is echter meer dan 250 meter en is derhalve gelegen buiten de geluidszone.

Het aspect wegverkeer vormt geen belemmering voor deze nieuwe woning.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft echter niet te worden getoetst. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2), worden geacht niet in betekende 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 1%-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.

Onderhavig plan biedt de mogelijkheid om 1 extra woning te realiseren.

In een bestemmingsplan dient, ook als een project bijvoorbeeld niet in betekende mate bijdraagt, aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Via deze kaarten is de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande als toekomstige situatie inzichtelijk. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van metingen en modelberekeningen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland en worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof.

Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , $PM_{2,5}$ of PM_{10}) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

Gelet op de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf is aan te merken als 'niet in betekende mate' ten aanzien van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn vanuit luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour $10^{-6}/\text{jr}$. Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categorische inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart Brabant en informatie van de gemeente Gemert-Bakel liggen in de directe omgeving van het plangebied en in een straal van 900 meter er omheen, geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10^{-6} /jr. en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Wel is het plangebied gelegen in een zone met een verhoogde kans op aardbevingen met een hevigheid van VI op de Mercalli-schaal. De Mercalli-schaalverdeling gaat van I (bijna niet waarneembaar) tot XII (ernstige schade). De te verwachten schade op het moment van een daadwerkelijke aardbeving is dermate minimaal (voorwerpen in huis vallen om/schrikreacties) dat dit gegeven geen belemmering vormt voor de bouw van de nieuwe woning.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Dit zijn de N272 (op circa 280 m) en de N605 (op meer dan 1 km). Voor deze wegen is de PR-contour 10^{-6} niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn op nog grotere afstand gesitueerd.

Het plangebied bevindt zich verder niet in de buurt van een spoorlijn.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van (gemiddelde) typen bedrijven.

Het plangebied ligt temidden van een bestaande woonwijk. Ten noord-oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1 km, is het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. De afstand tot de bedrijven die hier zijn gelegen is dusdanig groot dat er op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering geen hinder te verwachten valt ten opzichte van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied is de nieuwe wijk De Rooije Hoeve gerealiseerd. Mede in verband hiermee zijn enige jaren geleden de twee resterende agrarische bedrijven in dit gebied gestaakt en heeft dus een woonbestemming gekregen.

Er zijn verder geen bedrijven in de directe omgeving, anders dan eventuele kleinschalige bedrijvigheid of dienstverlening als 'aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf'.

Er zijn derhalve van geen enkele zijde milieu-invloeden te verwachten op de nieuw te realiseren woning en vice versa.

Gelet hierop is er vanuit een oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de toevoeging van de geplande woning.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel om mens en milieu te beschermen tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder meer als gevolg van emissies door veehouderijen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de grenswaarden die opgenomen zijn binnen deze wet. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel de Verordening geurhinder een veehouderij vastgesteld, die eveneens in acht genomen dient te worden.

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 Ou_E/m^3 . Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 Ou_E/m^3 .



Ten aanzien van dit aspect is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen, kabels of hoogspanningsleiding. Het plangebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringgebied.

Voor het moment dat de bouw van start zal gaan, zorgt initiatiefnemer dat er een Klic-melding wordt gedaan, zodat rekening kan worden gehouden met de in de bodem aanwezige kabels en leidingen.

4.8 Verkeer en parkeren

De woning zal ontsloten worden via een eigen toegangsweg over de Oude Rips, welke aan zal sluiten op het Nieuwveld. Ter plaatse van de overkluizing is al een duiker aanwezig. Via de Beekweg-Groeskuilenstraat en de Slenk is de provinciale weg (N272) in noord-oostelijke richting te bereiken (Elsendorp). Via de President Gerartsstraat en het Heijtsveld is het zuidelijke deel van de N272 het snelst te bereiken, in de richting van de Mortel en Beek en Donk. Voor de woonstraten in de wijken Paashoef, Berglaren en Oliekelder geldt een 30 km/uur-regime. Het profiel van de Groeskuilenstraat en de President Gerartsstraat/Burgemeester de Bekkerlaan is toegesneden op de woon-wijkontsluitende functie. Om de snelheid in de woonwijk te beperken, zijn er verkeersremmende maatregelen genomen. Aan de rondweg buiten de bebouwde kom om Gemert geldt een snelheid van 80 km/uur.

In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse openbaar vervoersmogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan de bushalte aan de Burgemeester de Bekkerlaan op circa 300 meter van het plangebied.

Het project leidt niet tot substantieel extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. Uitgangspunt is dat parkeren in principe op eigen terrein dient te worden opgelost. Het grondgebied is voor het parkeerbeleid opgedeeld in deelgebieden, voor elk deelgebied is een parkeernorm vastgesteld. Die parkeernorm is weer te differentiëren naar het type woning die gerealiseerd wordt.

De locatie Groeskuilenstraat (ong.) is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom Gemert'. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel zoals in paragraaf 3.2 aan de orde is gekomen, kan ruimschoots aan deze parkeernorm worden voldaan.

Ten aanzien van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

4.9 Watertoets

4.9.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap “Aa en Maas”. Centraal uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het streven dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan het geval is voor aanvang van de in het projectgebied voorgenomen ontwikkelingen. Voor hydrologisch neutraal bouwen moeten de volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. Hergebruik van regenwater;
2. Infiltratie en berging binnen het plangebied (perceel) of binnen de onmiddellijke omgeving daarvan van schoon regenwater afkomstig van daken en verharde oppervlakken;
3. Afvoer en buffering van schoon regenwater naar een watergang van het waterschap;
4. Afvoer via gescheiden rioolstelsel.

Conform de bovenstaande beleidslijn van het waterschap streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk afkoppelen en vasthouden van regenwater in het gebied door middel van infiltratie en/of berging. Afvalwater dient geloosd te worden op het ter plaatse aanwezige (bij voorkeur gescheiden) rioolstelsel.

Het plangebied en omgeving hebben geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied of waterbergingsgebied. Nabij het plangebied richting het oosten is de oude Rips gelegen.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Op 25 oktober 2018 is het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 vastgesteld. In geval van (grote) reconstructies, nieuwbouw als inbreiding van stedelijk gebied en grote verbouwingen is er minder flexibiliteit dan bij nieuwbouw bij uitbreidingslocaties. In dergelijke situaties streven we naar een maatschappelijk optimale en doelmatige oplossing waarbij geen negatieve effecten voor de omgeving optreden, doch kansen willen we zoveel mogelijk benutten.

Maatwerk:

- Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.
- Voor inbreidingslocaties of kleinschalige (vervangende) nieuwbouw geldt in basis dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. De gemeente wil wel meewerken aan het elders realiseren van de benodigde waterberging, mits de initiatiefnemer aantoont dat het technisch niet realiseerbaar is, vanwege o.a. hoge grondwaterstanden, om in het

plangebied voldoende waterberging aan te leggen. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

- In geval van inbreidingslocaties waar geen waterberging op eigen perceel mogelijk is komt de initiatiefnemer, in de bestemmingsplan fase, samen met de gemeente tot een concreet plan voor waterberging elders en wordt op basis daarvan tegen de werkelijke totale projectkosten (grondverwerving, projectvoorbereiding, uitvoeringskosten etc) de waterberging afgekocht.
- Bij afkoop worden de kosten voor aanleg waterberging buiten het plangebied verhaald door middel van de exploitatieovereenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten of door middel van financiële voorwaarden bij de omgevingsvergunning.
- Bij een toename van het verhard oppervlak van ten hoogste 30 m² mag de waterberging op flexibele wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door het regenwater op het gazon te laten lopen.

4.9.2 Waterhuishoudkundige situatie

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met circa 860 m² (woning en erfverhardingen).

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap V*. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

$$V^* = H \ 25-40 \ L > 120$$

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand.

Op de algemene hoogtekkaart van Nederland valt af te lezen dat de maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert tussen de 17 en 17.4 m boven NAP.

Ecosystemen

Het plangebied ligt in een nat ecosysteem. Het ligt niet in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Tegen het plangebied bevindt zich de oorspronkelijke waterloop de Rips, welke een watervoerende functie heeft. Voor onderhoud en calamiteiten dient een vrije zone van 5 meter (keurzone) te worden aangehouden. Binnen deze zone mogen geen obstakels staan. Bij de inrichting van de toegangsweg dient hiermee rekening gehouden te worden. In overleg met het waterschap is besproken dat voor de aanleg van de toegangsweg en de woning op 3 m vanuit de Oude Rips een watervergunning kan worden verleend. Voordat de daadwerkelijke aanleg van de weg zal plaatsvinden, dient deze watervergunning aangevraagd en verleend te zijn.

De aan te leggen toegangsweg, alsmede het groen langs de Oude Rips, zullen te allen tijde toegankelijk zijn zodat het waterschap de schouw (inspectie van de Oude Rips) kan uitvoeren.

In de toekomst wordt er niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het plangebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afvalwater

Door Tauw is op 12 februari 2019 een watertoets opgesteld (Kenmerk R001-1238069DRT-V06-hgm-NL). Samenvattend is hierin het volgende geconstateerd:

"De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 465 m² (weg 65 m², dakoppervlak 250 m² en terreinverharding 150 m²). Dit is minder dan 2.000 m² toename van verhard oppervlak en derhalve zijn de "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen" niet van toepassing. Aangezien grondwater voor problemen zorgt in de omgeving is toch rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft aan dat gevoeligheidsfactor 1 van toepassing is. De weg watert rechtstreeks af naar de Rips. Voor de woning en de terreinverharding wordt berging gerealiseerd. Volgens deze rekenregel dient het watersysteem een hoeveelheid water te kunnen bergen van 24 m³.

Het plangebied wordt voorzien van een robuust watersysteem. Hierbij wordt hemelwater van vuilwater gescheiden en wordt deze verzameld in een ondergrondse berging en vertraagd afgevoerd naar de Groeskuilenstraat. Onderstaande figuur geeft de invulling van het watersysteem weer. Er is expliciet niet gekozen voor langdurige berging van water en infiltratie op het terrein in verband met de huidige grondwaterproblematiek van de bestaande woningen in de omgeving.

Bouwmaterialen

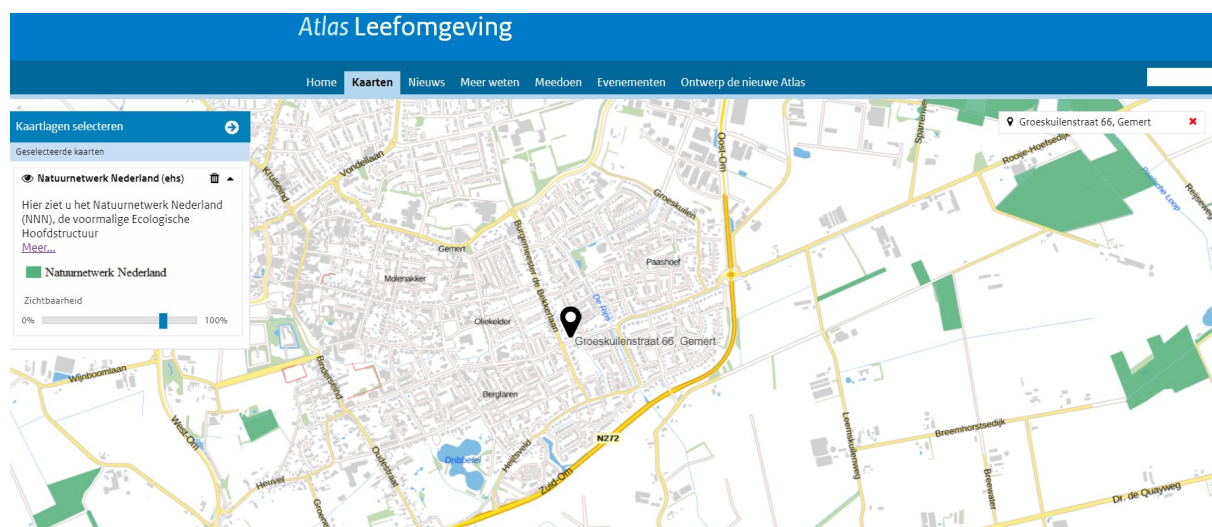
De gemeente Gemert-Bakel streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat, mits het plangebied wordt voorzien van deugdelijke drainage, door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.10 Natuurbeschermingswet

Het plangebied niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid.

De als Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS) aangemerkte gebieden bevinden zich op een afstand van bijna 1,5 km van het plangebied.



NNN/EHS omgeving plangebied

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied (ten westen van Ysselsteyn) bevindt zich op een afstand van ruim 11 km vanaf het plangebied. Versturende effecten van de nieuw te realiseren woning op dit gebied zijn allerminst te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is van verstoring door licht en geluid. Ook een significante optische verstoring is niet voorstelbaar.

4.11 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming (Wn) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In september 2009 is door Econsultancy BV een ecologisch onderzoek uitgevoerd om een inschatting te maken of er binnen het plangebied (en de nabije omgeving) plant- en diersoorten, gebieden en/of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door het planvoornemen. Geconstateerd is dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, er geen verstoring zal plaatsvinden van eventueel in het plangebied aanwezige beschermde soorten. Primair wordt het plangebied niet gebruikt als broedplaats voor beschermde soorten. Algemeen voorkomende broedvogels broeden voornamelijk in de struiken en vegetatie langs het plangebied. De integrale quick scan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd.

Hoewel de quick scan verouderd is, kan gesteld worden dat, nu de staat van het plangebied niet substantieel is gewijzigd, het plangebied nog steeds wordt gebruikt als paardenwei en ook gemaaid en gescheurd wordt, het niet aannemelijk is dat het project leidt tot een onaanvaardbare aantasting van beschermde plant – en diersoorten.

Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

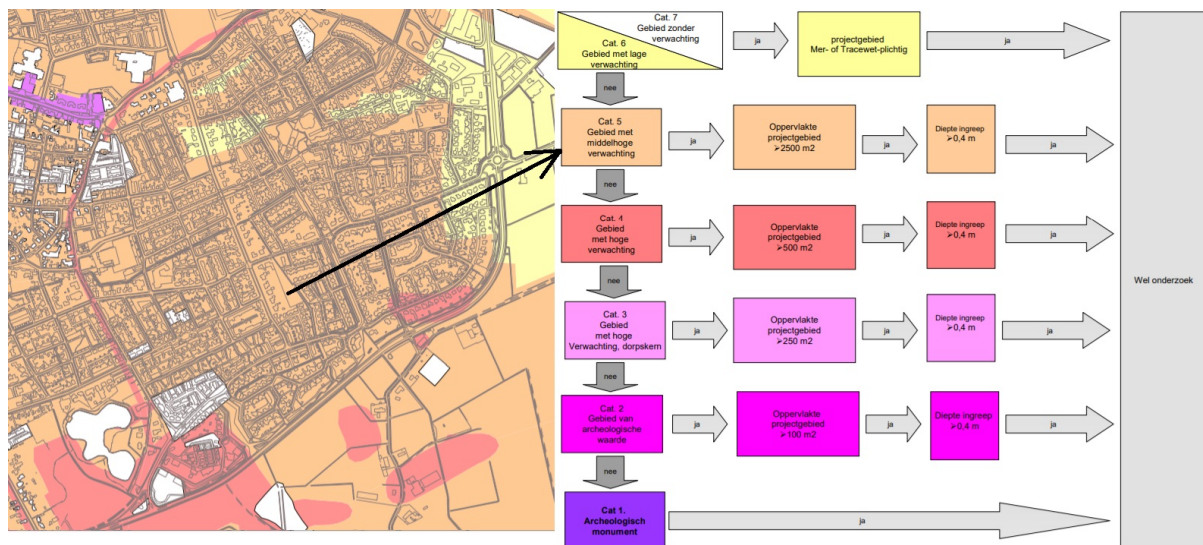
Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen.

Op 10 december 2015 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel haar gemeentelijk archeologiebeleid en de archeologiebeleidskaart geactualiseerd. Op basis van de archeologiebeleidskaart valt te zien dat het plangebied een gebied is met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5).



In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten 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.

In september 2009 heeft Econsultancy een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende aanbeveling is als volgt weergegeven:

“Op de onderzoekslocatie is waarschijnlijk sprake van een archeologische vindplaats. Dit in combinatie met de aanwezigheid van hoge enkeerdgronden met daaronder begraven podzol- en beekerdgrondprofiel maakt dat de hoge archeologische trefkans voor de onderzoekslocatie blijft bestaan. Een vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek kan door de aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel). Het bevoegd gezag bepaalt of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet plaatsvinden, alsmede de aard en de omvang van dit onderzoek.”

Op 14 april 2011 is door Econsultancy een programma van eisen opgesteld.

Het archeologisch onderzoek alsmede het programma van eisen zijn als bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden zal aan het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie 5 worden toegekend.

Indien de verstoring groter zal zijn dan 2500 m² én dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld, dan dient een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit 'bouwen'.

4.12.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Gemert-Bakel beschouwt cultuurhistorie als unique selling point en heeft zichzelf als doel gesteld om de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. Hiertoe zijn onder meer de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld en zijn in de gemeentelijke monumentenlijst de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aangewezen met als doel de instandhouding, het herstel en gebruik te waarborgen.

Uit de gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de planlocatie niet ligt in een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor elke ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaal toe te passen door middel van een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Anderszins verzekerd kan door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Bij deze ontwikkeling wordt een dergelijke overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd en daarmee het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

De ontwikkeling van de Groeskuilenstraat ongenummerd te Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 3310 tot bouwkavel voor een woning is onderdeel van de partiële herziening op het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft beleid geformuleerd ten aanzien van het voeren van een zorgvuldige dialoog, voorafgaand aan de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is door de aanvrager het gemeentelijke formulier voor deze procedure uitgereikt aan de direct aangrenzende eigenaren en belanghebbenden. De ingevulde dialoogformulieren en de verdere communicatie met betrokkenen zijn aan de gemeente overhandigd.

Uit deze dialoog is gebleken dat de aangrenzende eigenaren en belanghebbenden aan wie het formulier is uitgereikt hebben aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen het planvoornemen; vragen met betrekking tot het plan zijn in deze dialoog afdoende beantwoord.

De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage komen te liggen.

Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Wanneer de stukken ter inzage komen te liggen, wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.