

Voorontwerpbestemmingsplan

‘Vlomanshof, Bakel’

Gemeente Gemert-Bakel

Voorontwerpbestemmingsplan

‘Vlomanshof, Bakel’

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

28 juni 2012

Projectnummer

17.0251669.00

Projectgegevens

TOE01-0251669-01c

TEK01-0251669-01c

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bestaande situatie	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal kader	5
3.2	Provinciaal kader	5
3.3	Gemeentelijk kader	9
3.4	Conclusie	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Bedrijven en milieuzonering	14
4.6	Kabels en leidingen	14
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Water	15
4.9	Flora en fauna	17
4.10	Archeologie	18
5	Bronnen	21
5.1	Boeken en rapporten	21
5.2	Websites	21

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Plan Soersel Bakel, Archimil, 28 oktober 2005
2. Rapport akoestisch onderzoek Vlomanshof, Croonen Adviseurs, 16 januari 2012
3. HNO-tool, Croonen Adviseurs, 12 januari 2012
4. Quickscan flora en fauna bestemmingsplan Vlomanshof, Croonen Adviseurs, 31 januari 2012



Ligging en begrenzing plangebied (bron: bing.com/maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Bakel in de gemeente Gemert-Bakel is een nieuw woongebied gepland, genaamd 'Soersel. Het betreft een woongebied met een hoog ambitieniveau. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Op de overgang van het bestaande woongebied van Bakel en het plan Soersel, aan het Vlomanshof, bevindt zich een agrarisch perceel. Bij de gemeente is inmiddels een plan ingediend om het perceel te ontwikkelen. Het plan voorziet in de realisatie van 7 woningen, die deels aan een hofje worden gerealiseerd. Het hofje wordt ingericht met parkeerplaatsen en groen.

De voorgenomen ontwikkeling van het perceel past niet binnen het geldend bestemmingsplan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Het plan dient daarvoor wel een planologische procedure te doorlopen. Door het gemeentebestuur van Gemert-Bakel is besloten om eenmaal per half jaar de bestemmingsplannen met betrekking tot ontwikkelingslocaties partiel te herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, te kunnen realiseren.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die benodigd is voor de herontwikkeling en die opgenomen wordt in de halfjaarlijkse planherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel direct ten zuiden van het woonperceel Roessel 4. Het betreft de kadastrale percelen 'Gemeente Bakel en Milheeze, Sectie N, nummers 2288, 2289 en 2290'. Ten westen en ten zuiden van het plangebied bevinden zich de woonpercelen gesitueerd aan het Groenveld en het Vlomanshof. Het plangebied wordt in de huidige situatie aan de oostzijde begrensd door agrarisch gebied. Op termijn worden deze gronden eveneens als woongebied ontwikkeld, behorend tot het stedenbouwkundig plan Soersel. De eerste fases van dit project, meer ten oosten van deze gronden, zijn reeds gerealiseerd.

1.3 Bestaande situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van de kern Bakel en vormt de overgang tussen het bestaande stedelijk gebied en de toekomstige woningbouwontwikkeling Soersel welke, in de huidige situatie, als agrarische gronden in gebruik zijn. Het plangebied zelf is onbebouwd en eveneens in gebruik als agrarische gronden.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Soersel'. Dit bestemmingsplan is op 12 april 2007 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en op 6 november 2007 goedgekeurd door gedeputeerde staten. Het plangebied heeft hierin een woonbestemming.

Het plangebied is recent opgenomen in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips. Dit plan wordt naar verwachting vastgesteld op 5 juli 2012. Het plangebied heeft hierin een agrarische bestemming.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 volgen tenslotte de bronnen.



Stedenbouwkundig plan Vlomanshof (Croonen Adviseurs, maart 2012)

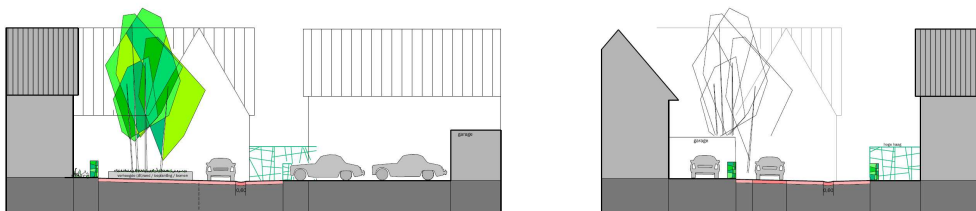
2 Planbeschrijving

Het plangebied is gesitueerd aan de Vlomanshof en sluit aan op het plan Soersel. De locatie is aan één zijde gesitueerd aan openbaar gebied, de andere drie zijden zijn ingesloten door achterkanten van bestaande en nog te realiseren bebouwing. De initiatiefnemer is voornemens om deze locatie voor woningbouw te herontwikkelen. Tot dit doel voorziet het planvoornemen in de realisatie van zeven woningen, deels gesitueerd in een hofstructuur. Hiervoor is gekozen om de diepte van het plangebied optimaal te benutten en een aantrekkelijke woonlocatie te creëren.

De overgang naar de rondomliggende bestaande en toekomstige bebouwing wordt bereikt door de realisatie van drie woningen, gesitueerd aan het Vlomanshof. Hierdoor wordt een aaneengesloten straatwand gecreëerd, waarbij wordt gestreefd naar een gevarieerd en dorps straatbeeld. Daarom zijn aan de Vlomanshof een vrijstaande woning en een tweekapper gesitueerd met ruime voortuinen. Het hof zelf wordt vormgegeven middels een centraal pleintje met daaraan gesitueerd en georiënteerd vier woningen. De vier hofwoningen kenmerken zich door hun 'vrije plattegrond', de oriëntatie op de tuin en het gemeenschappelijke groene woonhof aan de voorzijde. Het woonhof dient de uitstraling te krijgen van een voetgangersgebied, waarop de auto te gast is.

Met betrekking tot de bebouwingstypologie, alsmede de schaal en omvang van de woningen, wordt aangesloten op de aangrenzende woningen en het plan Soersel. Tot dit doel bestaan de woningen in het plangebied uit vrijstaande, half vrijstaande en/of geschakelde bebouwing op kavels van ca. 250 tot 450 m². De hoofdgebouwen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met de toepassing van een zadeldak. De goothoogte bedraagt ongeveer 6 m meter met een nokhoogte van ongeveer 10 m.

Het hof zelf wordt grotendeels verhard, waarbij wordt aangesloten op de materialisering van het plan Soersel. Bij de entree en op het plein zelf wordt middels beplanting, in de vorm van heester- en boomgroepen een groene uitstraling gecreëerd. In combinatie met de toepassing van groene erfafscheidingen, wordt het kwalitatief hoogwaardige karakter van het hof gewaarborgd.



Profielen stedenbouwkundig plan Vlomanshof (Croonen Adviseurs, maart 2012)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Nationaal kader

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 - 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

De Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

3.2 Provinciaal en regionaal kader

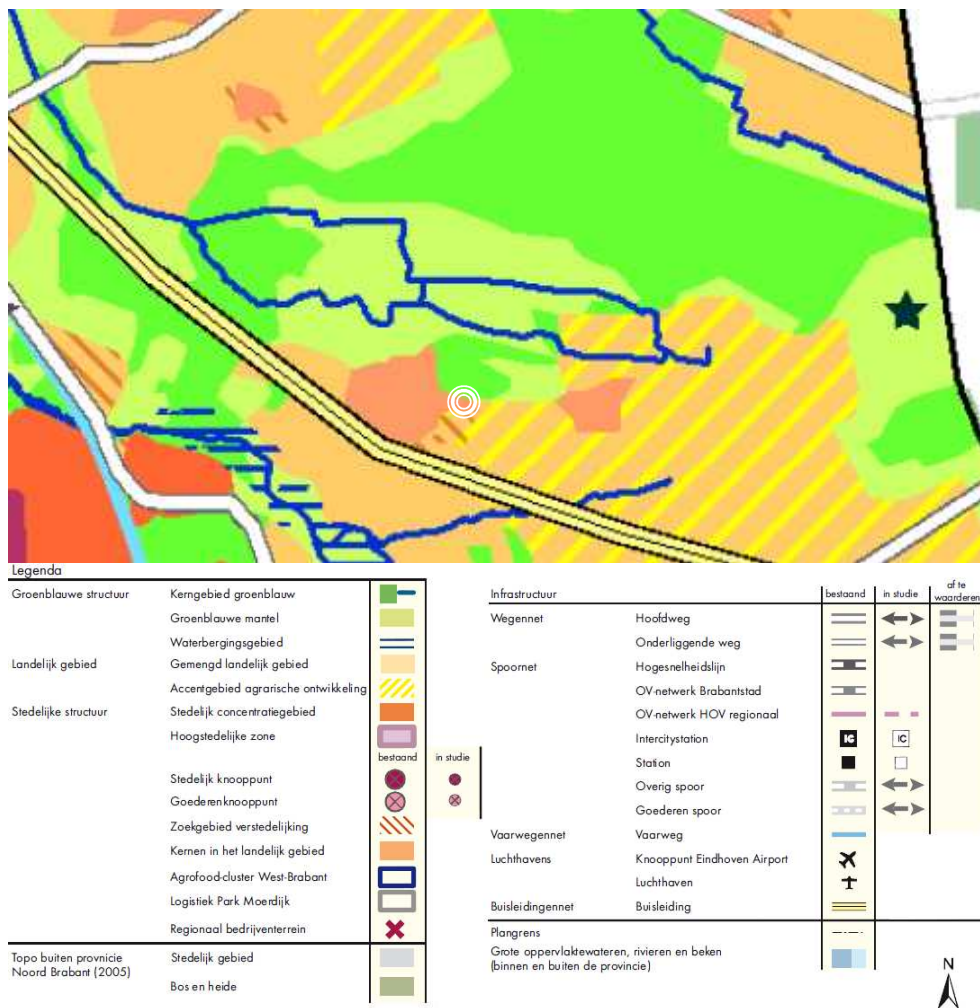
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO is in werking getreden op 1 januari 2011. De SVRO bevat 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 Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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 tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegenet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied 'Kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden: het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt en de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. De stedelijke ontwikkelingen in de kernen in het landelijk gebied passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Gezien het feit dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.



Uitsnede Structurenkaart met aanduiding plangebied met witte cirkel (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

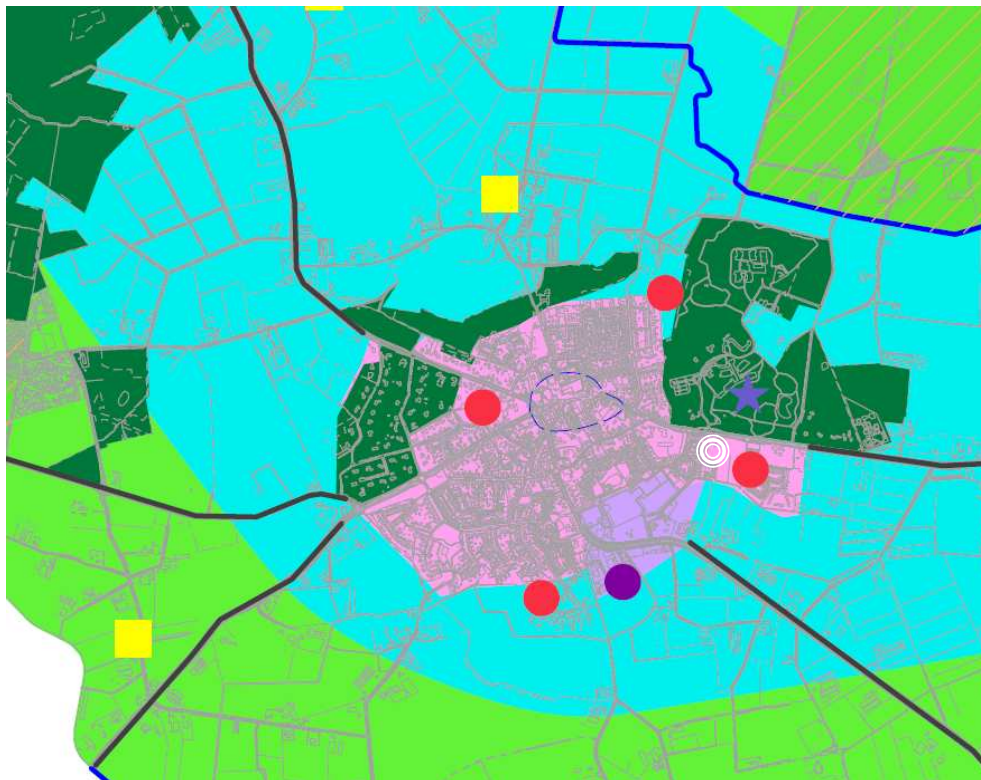
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de verordening is in werking getreden op 1 maart 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast is een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebied.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening ruimte.



- geringe functies bui gebied
- behoud en ontwikkeling natuur
- primair woon- en leefgebied
- stedelijk gebied
- ontwikkelen landbouw
- (her)ontwikkelen recreatief gebied
- bedrijven terrein
- recreatief gebied
- waterloop met natuurwaarde
- Infrastructuur
- stedelijke ontwikkeling
- uitbreiden bedrijventerrein
- brede maatschappelijke voorziening
- nieuwe brede maatschappelijke voorziening
- bebouwingsconcentratie
- ontwikkellocatie
- centrum

Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 met aanduiding plangebied met witte cirkel

3.2.3 Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

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 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Hieronder wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in Gemert-Bakel.

In het plangebied Vlomanshof te Bakel zijn 7 woningen gepland. Het gaat om 2 sociale koopwoningen op kavels van ca. 240 m² en 5 vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt redelijk in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector gerealiseerd. In het regionale woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 40%. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf, maar ook in regionaal verband (SRE), de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

3.3 Gemeentelijk kader

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De stedelijke invloed is van belang, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt.

Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

In de Structuurvisie+ is een aantal gemeentelijke doelstellingen en ambities geformuleerd. Met betrekking tot het thema wonen is aangegeven dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen 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 voor Gemert-Bakel uitgegaan 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; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie+ is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'stedelijk gebied'. De locatie 'Soersel', waar het plangebied deel van uitmaakt, is in de Structuurvisie+ als ontwikkelingslocatie voor wonen opgenomen.

3.3.2 Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 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.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Bakel en past hiermee binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van de woningen draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente en voorziet voor een deel in de lokale woningbouwbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In 2005 is er op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Het onderzoek (d.d. 28 oktober 2005) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid van de locatie. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, chroom en/of cadmium. Plaatselijk wordt de tussenwaarde voor nikkel en/of zink overschreden.
- De hypothese niet-verdachte locatie met verhoogde achtergrondgehalten aan zware metalen in het grondwater kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Conclusie

Het bodemonderzoek is in feite niet meer geldig, aangezien het dateert uit 2005. Aangezien het hier geen verdachte locatie betreft, kan volstaan worden met het onderzoek. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen aanvullend onderzoek nodig is.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit betreft een geluidgevoelige functie. Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is verricht door Croonen Adviseurs.

Het onderzoek (d.d. 16 januari 2012) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Hierna zijn de resultaten weergegeven.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van 7 woningen. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de Roessel. Ter plaatse van het plangebied is de Roessel opgenomen in een 30 km zone, doch de zone van het deel van de weg waar een snelheid van 60 km/uur is toegestaan strekt zich uit over de bouwlocatie. Vanwege de genoemde weg is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder of hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt. Daarnaast hebben de wegen een dusdanig lage verkeersintensiteit dat verwacht kan worden dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

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, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. 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 dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 7 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron, Autobedrijf Van Lierop met lpg-verkoop (Roessel 2), ligt op meer dan 150 meter afstand en heeft daarmee geen invloed op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.



Uitsnede nationale risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt direct ontsloten op het Vlomanshof, waaraan drie woningen direct zijn gesitueerd. De overige vier woningen zijn gesitueerd rondom het centrale woonhof. De realisatie van 7 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor alle woningen geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd worden. Op deze manier wordt, volgens de normering van de ASVV 2004, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. In het openbaar gebied worden aanvullend drie formele en vier informele parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein en de openbare parkeerplaatsen zijn er per woning twee parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in januari 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Gemert-Bakel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt.

Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later" en het Waterplan Gemert-Bakel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Vlomanshof ligt op een maaiveldniveau van circa 22,1m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	765
Terreinverharding	0	860
Onverhard terrein	2.950	1.325
Totaal	2.950	2.950

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 1.625 m² tot gevolg hebben.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 82 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Bij een herinrichting of vitalisering van het stedelijk gebied maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein. Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Deze voorziening kan onder andere bestaan uit infiltratiekratten. Een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek voorziene, vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt geheel ondergronds afgewerkt en is derhalve zeer geschikt voor het voorliggend initiatief. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium nader bepaald worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioelstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. Hieruit is geconcludeerd dat op deze ontwikkeling de standaard watertoetsprocedure van toepassing is. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden derhalve bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd. Het rapport (d.d. 31 januari 2012) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen zijn als volgt.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Nb-wet).

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbevelingen

Hierna worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Speciaal voor renovatie of nieuwbouw zijn onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

De archeologiebeleidskaart is tevens onderdeel van de cultuurhistoriekaart. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart vervangt de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart.



Uitsnede archeologiebeleidskaart Gemert-Bakel

Op de uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is te zien dat het plangebied gewaardeerd is als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3, roze kleur). Bij een hoge archeologische verwachting dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van 7 woningen en bijgebouwen zijn groter dan de gestelde onderzoeksgrens. Hierdoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het archeologisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd opgenomen in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

5 Bronnen

5.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Gemert-Bakel (2011). *Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 'Duurzaam verbinden'*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant*

5.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>
- Ruimtelijke plannen. www.ruimtelijkeplannen.nl