

Ruimtelijke onderbouwing

St.-Christoffelstraat 19, Elsendorp

Plangebied

St.-Christoffelstraat 19, Elsendorp

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing bouw woning

Projectnummer

DN117.R001

Datum rapportage

10 mei 2021, versie 1.6

Opdrachtgever**Opgesteld door**

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou

Den Heikop 6

5424 SW Elsendorp

Email: info@donkers-relou.nl



Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	Ruimtelijke aspecten	13
4.1	Natuur	13
4.2	Groen	15
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.4	Parkeren, verkeer en ontsluiting	17
5.	Milieuaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Geurhinder en veehouderijen	20
5.4	Geluidhinder	21
5.5	Luchtkwaliteit	21
5.6	Externe veiligheid	22
5.7	Volksgezondheid	23
6.	Waterparagraaf	25
6.1	Watertoets	25
6.2	Waterbeleid	25
6.3	Oppervlaktewater	27
6.4	Omgang met hemel- en afvalwater	27
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2	Economische uitvoerbaarheid	28
8.	Juridische verantwoording	29
8.1	Algemene opzet	29
8.2	Toelichting op de verbeelding	29
8.3	Toelichting op de regels	29

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets beoogde situatie
Bijlage 2	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator - gebruiksfase
Bijlage 3	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator - realisatiefase
Bijlage 4	Berekeningen stikstofdepositie - onderbouwing invoer
Bijlage 5	Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied
Bijlage 6	Rapportage quick scan flora en fauna

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie St.-Christoffelstraat 19 te Elsendorp (hierna: het plangebied) is een vrijstaande woning gelegen. Het voornemen bestaat uit de oprichting van een extra woning op het perceel.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen – Uit te werken' met een bouwvlak.

Het initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. In artikel 16.2 van het bestemmingsplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Wonen – Uit te werken' met toepassing van artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening uit kunnen werken in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van een aantal voorwaarden.

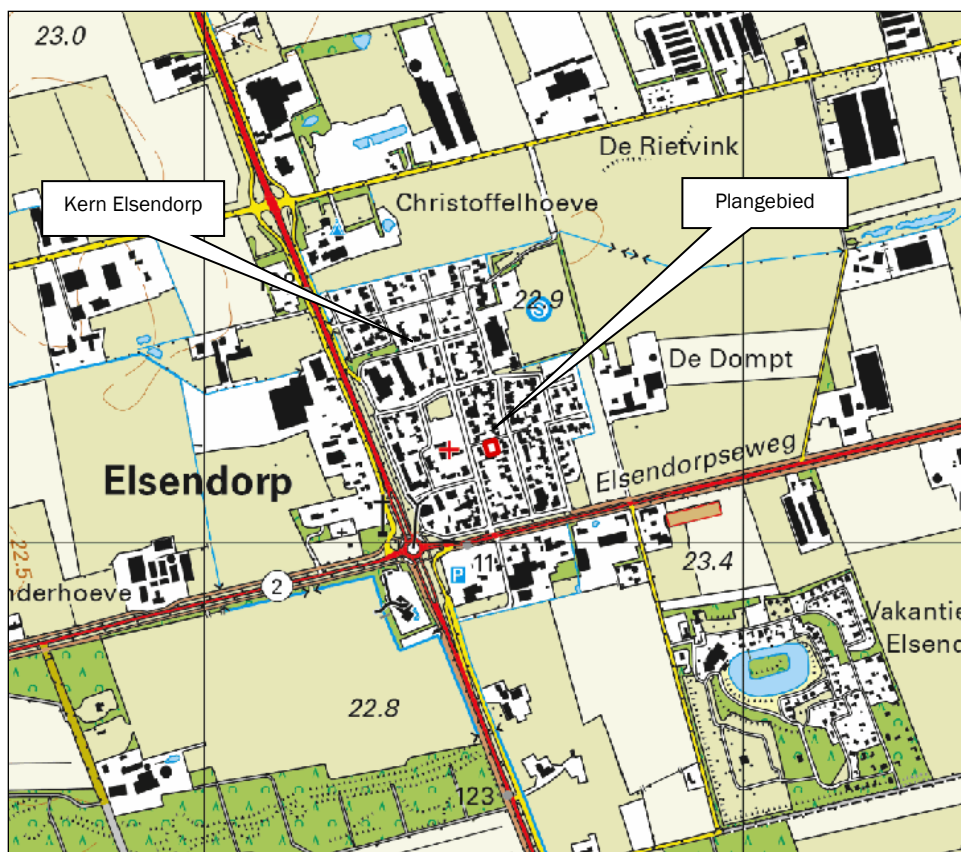
Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing waarin wordt onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Elsendorp aan de St.-Christoffelstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4693.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de St.-Christoffelstraat en aan de zuidzijde door de naastgelegen woonbestemmingen St.-Christoffelstraat 17 en St.-Janstraat 22. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonbestemming St.-Janstraat 24. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten door een langzaamverkeerverbinding tussen de St.-Christoffelstraat en de St.-Janstraat. De omgeving heeft het karakter van een woonwijk met overwegend woonbestemmingen. Aan de overzijde van de St.-Christoffelstraat is het kerkgebouw van Elsendorp gelegen.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook wordt de oprichting van één enkele woning niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied

van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

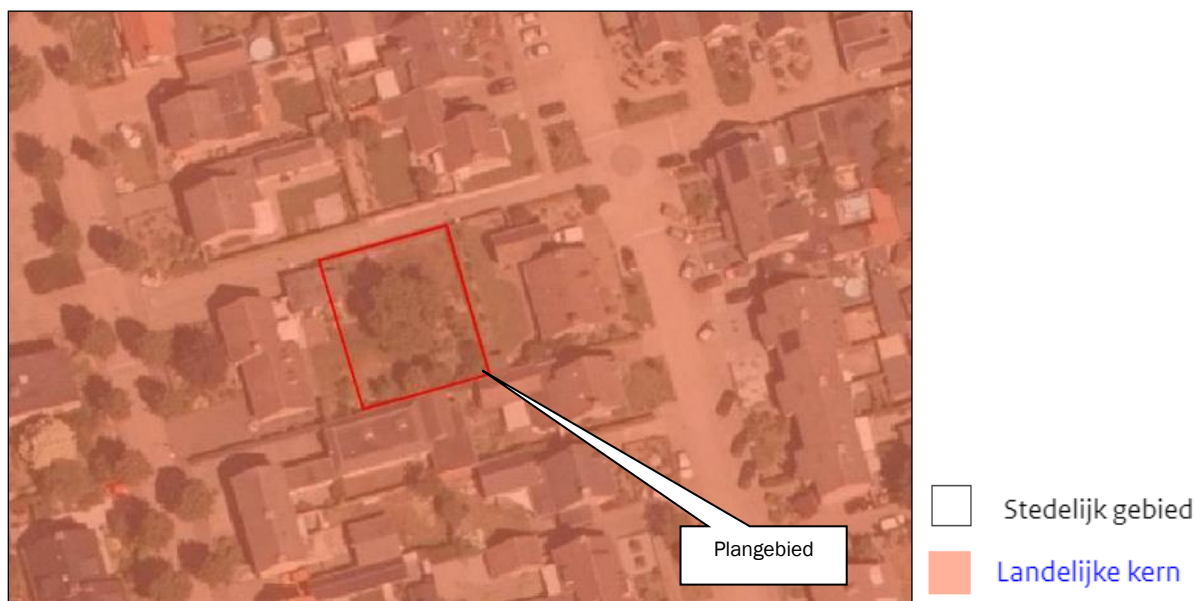
Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'stedelijk gebied', 'landelijke kern' (zie volgende figuur).



Figuur 4: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de realisatie van een woning binnen een landelijke kern. Er is sprake van een inbreidingslocatie. De functie past binnen het stedelijk gebied waarin deze is gelegen. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de inpassing van het gebouw in de stedelijke omgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel met de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling kan worden beschouwd als een inbreidingslocatie. Er is sprake van een uitbreiding van bebouwd oppervlak, maar geen sprake van een nieuw ruimtebeslag.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft verder niet te worden getoetst, aangezien de ontwikkeling de realisatie van één enkele woning betreft waardoor deze niet valt onder de definitie van (nieuwe) stedelijke ontwikkeling (zie onderbouwing in paragraaf 3.1.3).

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de langzaamverkeerverbinding tussen de St.-Christoffelstraat en de St.-Janstraat. Om een onveilige situatie te voorkomen moet er gekeerd kunnen worden om alleen voorwaarts over het langzaamverkeerspad te kunnen rijden. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de

ontwikkeling op die functies heeft.

Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van één vrijstaande woning. Er is sprake van een inbreidingslocatie, op een plek binnen de kern waar dit tot de mogelijkheden behoort; de realisatie van een woning op deze locatie wordt immers binnen het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Er is daarmee in het bestemmingsplan dus al rekening gehouden met een mogelijke extra bouwkael in de toekomst.

Door deze toevoeging aan bebouwing ontstaat een verdichting van het stedelijk gebied. Een goede leefomgeving kan hierbij worden gewaarborgd (zie onderbouwing verschillende aspecten in hoofdstuk 4 en 5 van deze rapportage). Dit geldt ook voor het aspect ontsluiting en verkeer.

De ontsluiting van het perceel, zowel voor langzaam als gemotoriseerd verkeer, vindt plaats via de langzaamverkeerverbinding tussen de St. Christoffelstraat en St. Janstraat. De kwaliteit van de omgeving verslechtert door dit gegeven echter niet met de realisatie van de woning. Ten aanzien van de ontsluiting van de woning wordt gezorgd voor een verplichte voorwaartse rijrichting door gemotoriseerd verkeer, zowel voor aankomend als voor vertrekkend verkeer, zodat altijd sprake zal zijn van een overzichtelijke en verkeersveilige situatie. De toekomstige bewoners van het perceel zullen hierop worden gewezen. Parkeren ter plaatse van het pad wordt te allen tijde voorkomen (eventueel middels verkeerstekens). Parkeren door eventuele bezoekers dient zoveel mogelijk plaats te vinden op parkeerplaatsen in de omliggende straten.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel en de kern Elsendorp bestaat behoefte aan woningen. Door de gemeente heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). De gemeente Gemert-Bakel mag op basis van de prognoses voor de periode

2017-2029¹ 1.150 tot 1.430 woningen bouwen. De te realiseren koopwoning past binnen deze prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2).

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en waarbij energiebesparende maatregelen worden getroffen. De ontwikkeling ziet niet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies en betreft daarmee ook geen een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'stedelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen.

Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden. Particuliere initiatieven worden in beginsel door de gemeente ruimtelijk of maatschappelijk ondersteund en gefaciliteerd.

De ontwikkeling ziet op de realisatie van een woning binnen stedelijk gebied en past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

¹ <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie. Voor 2017 - 2029 is de opgave momenteel maximaal 1.430 woningen². 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. 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
Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Er lijkt vooral vraag te zijn naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen wordt daar rekening mee gehouden;
2. Adequate huisvesting doelgroepen
Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen waaronder ouderen, zorgbehoevenden en starters;
3. Duurzaamheid
De gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Nieuwe woningen zijn zoveel als mogelijk levensloopbestendig en energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd;
4. Gezonde woonomgeving
Het behouden en versterken van de leefbaarheid van de woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en de samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht;
5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein
Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Voorliggend plan ziet op de realisatie van een betaalbare koopwoning. Daarnaast worden energiebesparende en duurzame maatregelen getroffen bij de bouw van de woning.

De ontsluiting van het perceel voor gemotoriseerd verkeer via de langzaamverkeerverbinding tussen de St. Christoffelstraat en St. Janstraat staat een veilige en gezonde woonomgeving niet in de weg. Door het verplicht stellen van een voorwaartse rijrichting, zowel voor aankomend als voor vertrekkend verkeer, zal te allen tijde sprake zijn van een overzichtelijke en verkeersveilige situatie. De toekomstige bewoners van het perceel zullen hierop worden gewezen. Parkeren ter plaatse van het pad wordt voorkomen (eventueel middels verkeerstekens). Parkeren door eventuele bezoekers dient zoveel mogelijk plaats te vinden op parkeerplaatsen in de omliggende straten.

Onderhavig plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

² <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

3.3.3 Bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

Op bovengenoemde locatie is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen – Uit te werken' met een bouwvlak (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

Het voornemen bestaat uit de oprichting van een nieuwe woning binnen deze bestemming.

In artikel 16.2 van het bestemmingsplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Wonen – Uit te werken' met toepassing van artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening uit kunnen werken in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van een aantal voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' mag per bestemmingsvlak maximaal één woning/ wooneenheid worden opgericht;
Binnen deze bestemming wordt één vrijstaande woning opgericht.
- b. voor het uitwerken van de in artikel 16.2 onder a. genoemde uitwerkingsgebieden wordt aangesloten op de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Wonen' zoals opgenomen in onderhavig plan en indien aanwezig de op de verbeelding aangegeven maatvoeringen en bouwaanduidingen;
Er wordt aangesloten bij de regels van het moederplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' en de daarin opgenomen maatvoeringen. Op de verbeelding worden de volgende (maatvoerings)aanduidingen opgenomen:
 - Vrijstaand 2;
 - Maximum goothoogte: 3,3 meter: hiermee wordt aangesloten bij de maximale goothoogte van de omliggende woningen;
 - Maximum bouwhoogte: 7,5 meter; hiermee wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de woning St.-Janstraat 24. Doordat de woning St.-Christoffelstraat 19 hoger is dan 7,5 meter, vormt de bouwhoogte van de nieuwe woning een acceptabele hoogte ten opzichte van de direct aangrenzende woningen.
- c. voor zover op de verbeelding plankaart een bouwgrens is opgenomen dient het hoofdgebouw opgericht te worden in of achter de op de plankaart aangeduide bouwgrens;

Op de verbeelding wordt een bouwvlak opgenomen waarmee de bouwgrens van het hoofdgebouw wordt aangegeven.

- d. de maximaal toegelaten hoogte (goot- en/of bouwhoogte) van het hoofdgebouw zal bepaald c.q. afgestemd worden op de hoogte van de hoofdbebouwing op de naastliggende percelen;
De hoogte van het hoofdgebouw wordt afgestemd op de hoogte van de omliggende hoofdgebouwen op de aangrenzende percelen (zie onderbouwing onder b).
- e. de woning/ wooneenheid moet passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 is onderbouwd dat het plan past in zowel het provinciaal als het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- f. zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet onherroepelijk is mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - 1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - 2. gedeputeerde staten vooraf ingestemd hebben met het uitwerkingsplan en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.*Tot het wijzigingsplan onherroepelijk is, worden geen bouwwerken opgericht op het perceel.*

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden bij de uitwerking van het plan.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied bevindt zich midden in de kern Elsendorp. In de directe omgeving hiervan bevinden zich geen gebieden die behoren tot Natuur Netwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden.

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Deurnsche Peel en Mariapeel en is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer van dit gebied.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden van de woning (realisatiefase) en als gevolg van de verkeersbewegingen in de gebruiksfase gemaakt. Hiertoe wordt het rekenprogramma Aeries Calculator gebruikt.

In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

Het resultaat van de berekening voor de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase.

4.1.2 Soortbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van bouwactiviteiten. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar

verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Quick scan flora en fauna

Om informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd³. Hieronder worden de conclusies uit de rapportage uiteengezet.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar het voorkomen/gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt (bouwrijp maken kavel/ verwijderen van beplantingen), is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt (bouwrijp maken kavel/ verwijderen van beplantingen), is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden.

Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

³ Quick scan flora en fauna St.-Christoffelstraat (perceel 4693) te Elsendorp, BNL advies, 21 september 2020

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

De rapportage van de quick scan flora en fauna is bijgevoegd als bijlage 4.

De voorgenomen plannen hebben geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg.

4.2 Groen

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd.

De groennorm is van toepassing op de 'woongebieden' waaronder 'bestaand stedelijk gebied'.

Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit.

Bij onder andere initiatieven voor woningbouw dient bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de groennorm.

Realisatie van 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen per extra wooneenheid is normaliter vereist. Er zijn enkele uitzonderingen waarbij het 'fysiek realiseren' anders mag worden opgelost.

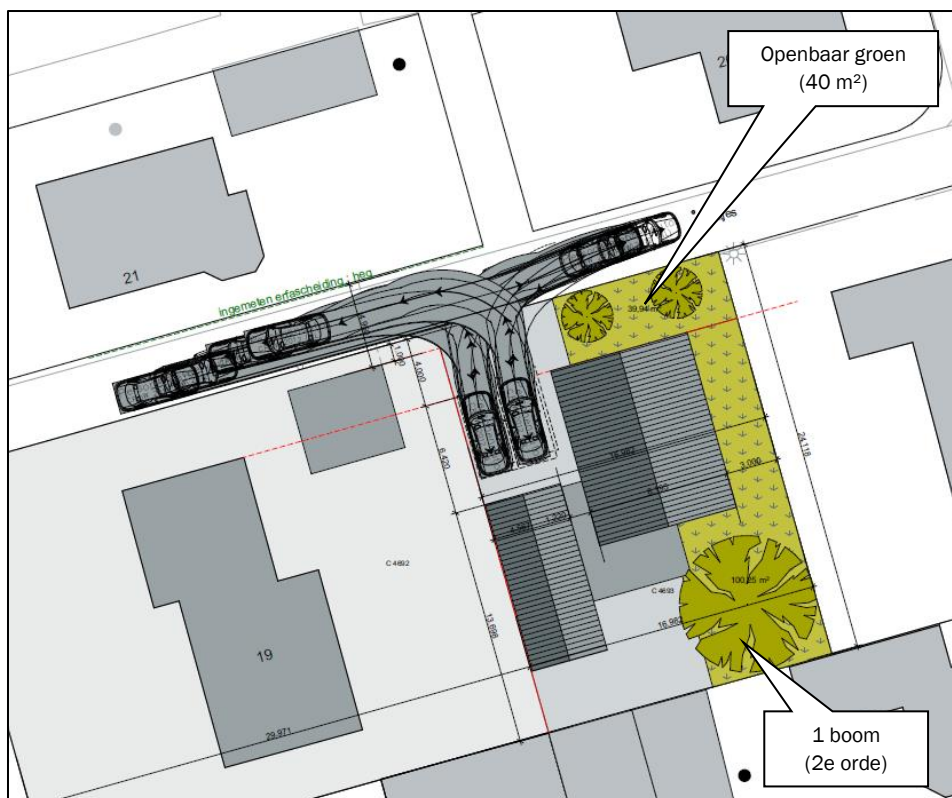
Het fysiek realiseren van 75 m² openbaar groen is niet altijd vereist. Om initiatiefnemers te inspireren om op een groene, klimaatbewuste manier te investeren in het eigen project, kunnen andere (alternatieve) maatregelen worden getroffen, zoals aanleg van groene daken ('sedum-dak'), aanleg van niet-grondgebonden gevelbegroeiing ('living wall system') en aanplant van solitaire grote bomen.

Bij onderstaand initiatief is sprake van een één extra wooneenheid. Dit betekent dat conform de groennorm 75 m² aan groen dient te worden gerealiseerd, wat overeenkomt met een te investeren bedrag van € 14.000,-.

Binnen het plangebied wordt een 2^e orde boom aangeplant, wat gelijk staat aan een waarde van € 4.250,-. Aan de straatzijde van het plangebied wordt 40 m² aan openbaar beleefbaar groen gerealiseerd; dit komt overeen met een bedrag van € 7.480,-.

Het resterende bedrag (€ 14.000,- - € 4.250,- - € 7.480,- = € 2.270,-) wordt in het groenfonds gestort. Hiermee wordt voldaan aan de groennorm. De verplichting tot het planten van de boom van de 2^e orde wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

In de volgende figuur zijn de verschillende te realiseren groenelementen weergegeven.



Figuur 7: Groen binnen plangebied

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern.

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen landgoederenzone in de Peel. Het landschap bestaat hier uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal.

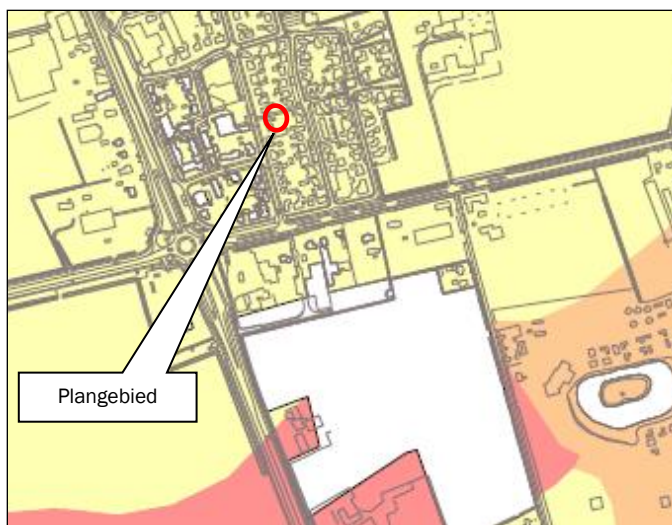
Het initiatief betreft een inbreidingsontwikkeling en vindt plaats midden in de kern Elsendorp. De hierboven genoemde cultuurhistorische waardevolle elementen hebben echter betrekking op het landschap rondom de bestaande dorpen en aan de dorpsranden. Door de ontwikkeling worden de

cultuurhistorische waarden dan ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.2 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur). Hier geldt geen onderzoeksplicht.



Figuur 8: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Parkeren, verkeer en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren in de gemeente Gemert-Bakel is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein. Op basis van 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' is de parkeerbehoefte bepaald voor de nieuw op te richten woning. De parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,2 per woning. Bij de woning wordt een tweetal parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Om een onveilige situatie te voorkomen moet er gekeerd kunnen worden om alleen voorwaarts over het langzaamverkeerspad te kunnen rijden.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.2 Verkeersbewegingen

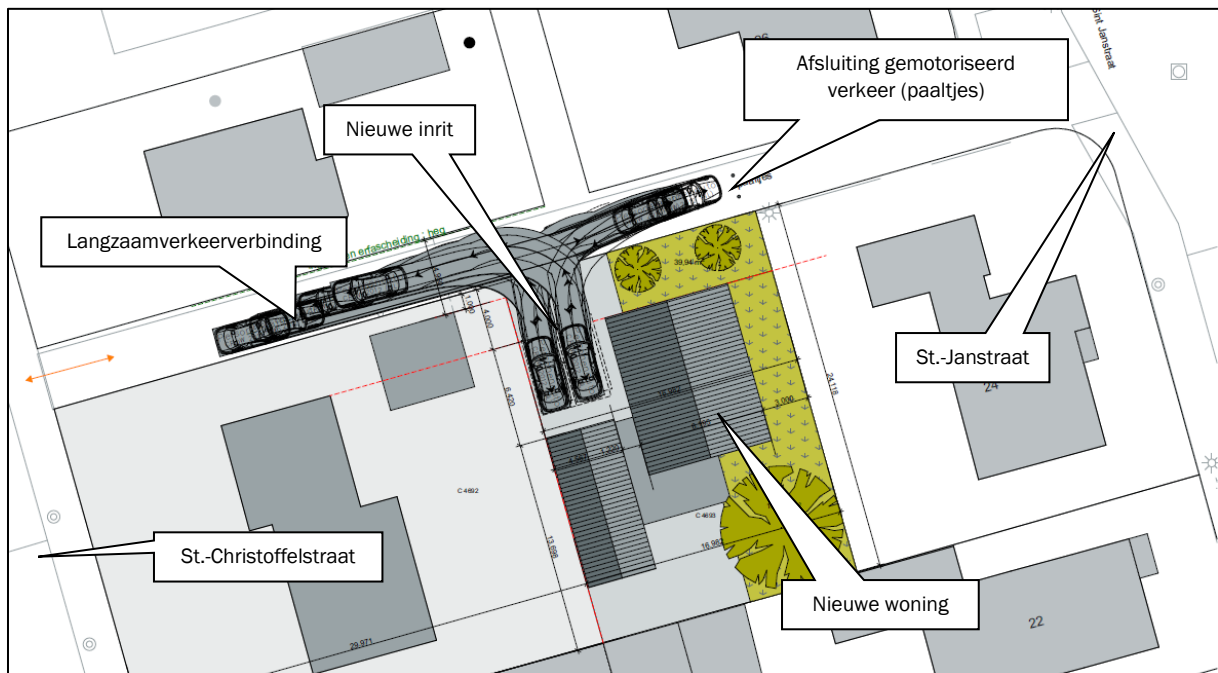
Op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom':

'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. Het betreft een gering aantal verkeersbewegingen; de omliggende wegen zijn qua capaciteit berekend op deze geringe toename.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op een langzaamverkeerverbinding tussen de St.-Christoffelstraat en de St.-Janstraat (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ontsluiting plangebied

De langzaamverkeerverbinding wordt voornamelijk gebruikt door fietsers en voetgangers (onder andere schoolgaande jeugd). Ter hoogte van het plangebied is een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer (paaltjes) aanwezig.

De inrit naar de woning wordt gerealiseerd aan en ontsloten op het gedeelte van de verbinding aan de zijde van de St.-Christoffelstraat. Om een onveilige situatie te voorkomen dient het gemotoriseerd verkeer te allen tijde vooruit het pad in te steken en ook weer vooruit het pad te verlaten. Hiertoe wordt het perceel met inrit zodanig ingericht, dat auto's ter plaatse kunnen keren. Er wordt voor gezorgd dat de auto's bij aankomst achteruit de inrit insteken, zodat deze bij vertrek vooruit weg kunnen rijden (zie vorige figuur).

Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen van en naar de woning betreft maximaal 10 (afgerond). Deze geringe verkeersbewegingen zullen geen belemmering vormen voor de verkeersveiligheid ter plaatse van het pad.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Huidige en toekomstige situatie

Het terrein waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd betreft momenteel de achtertuin van de bestaande woning St.-Christoffelstraat 19. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend over de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Er zijn geen verdachte bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bekend. De huidige bestemmingsplanfunctie blijft 'Wonen', waardoor er geen wijziging is in het gebruik van het perceel. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouw van de woning wordt te zijner tijd een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies ter plaatse van het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de perceelsgrens van een hindergevoelig object.

Er dient te worden onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende hindergevoelige objecten.

Onderhavige ontwikkeling betreft de oprichting van een woning die binnen het bestaande bouwperceel (met bestemming 'Wonen') plaatsvindt. Door de uitbreiding wijzigen de afstanden tot de omliggende hindergevoelige objecten niet. Het woon- en leefklimaat verslechtert niet.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Hiertoe zijn de voor- en achtergrondbelasting van belang. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgondbelasting)

De meest nabijgelegen veehouderij betreft de melkveehouderij op de locatie Elsendorpsweg 74 op een afstand van circa 210 meter.

Deze veehouderij wordt beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze en andere veehouderijbedrijven aangezien er andere woningen dicht bij deze bedrijven zijn gelegen. Daarbij wordt ook geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Deze bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de toetswaarden gehanteerd zoals opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 1: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp, De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0-8	0-8	0-13	0-20
Voldoende (toetswaarde)	9-11	9-13	14-20	20-28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Het plangebied is gelegen binnen de kern Elsendorp, waar de maximale toetswaarde van 13 ou_E/m³ geldt waarbij nog sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen ('worst case'-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel.

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ou€/m³)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou€/m³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	13	9,0	Voldoende
Hoekpunt 2	13	8,9	Voldoende
Hoekpunt 3	13	9,2	Voldoende
Hoekpunt 4	13	8,9	Voldoende

Er is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

5.4.1 Wegverkeerslawaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De te realiseren woning vormt een geluidgevoelig object. Echter, de omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen. Wel is het plangebied gelegen binnen 200 meter van gezoneerde wegen als de Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk. Op basis van de verkeersmilieukaart wordt echter naar verwachting de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Derhalve is geen akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaai vereist.

5.4.2 Industrielawaai

In paragraaf 5.2 is onderbouwd dat er geen sprake is van een wijziging van afstanden tot de omliggende hindergevoelige objecten. Dit betekent ook dat er ten aanzien van de richtafstanden voor het aspect geluid niets wijzigt. Het woon- en leefklimaat verslechtert niet. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Fijn stof

De wet- en regelgeving noemen 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 19,21 µg/m³. Deze concentratie voldoet aan de wettelijk fijn stof-norm. Er is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de op te richten woning.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2020) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 10. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

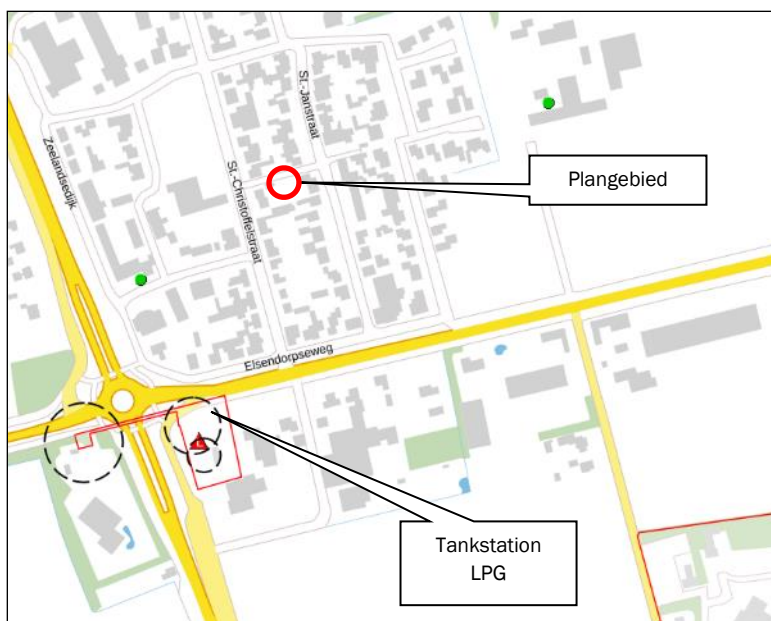
Figuur 10: NIBM-tool

De ontwikkeling is NIBM en heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect.

Uit de Risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied een tankstation met een LPG-vulpunt is gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van toepassing is (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

De inrichting heeft een vulpunt, reservoir en een afleverinstallatie, waar respectievelijk de plaatsgebonden risicoafstanden 45 meter, 25 meter en 15 meter bedragen. Het plangebied is gelegen buiten deze contouren.

Verder geldt een groepsrisicoafstand van 150 meter. Het plangebied is gelegen op circa 180 meter en ligt daarmee niet binnen de groepsrisicocontour van deze inrichting. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt op basis van voorgaande geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Volksgezondheid

Geitenhouderijen

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen.

In deel 3 van het onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. Een verhoogde kans op longontsteking voor omwonenden komt voor in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen. In dit onderzoek is gekeken naar verschillende afstanden tussen woningen en geitenhouderijen (500, 100, 1500 en 2000 meter). Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe. Daarnaast neemt het risico op longontsteking toe als er meer geitenhouderijen in de omgeving van de woning zijn.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Gelet hierop zijn de gezondheidsrisico's afkomstig van omliggende geitenhouderijen aanvaardbaar en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in

veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen van veehouderijbedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen.

Op advies van de Gezondheidsraad is het Rijk bezig een landelijk toetsingskader voor endotoxine te ontwikkelen. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken zowel voor geur als voor fijn stof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Daarvoor worden emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen. Daarnaast moet een speciale, voor endotoxine doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.

Derhalve is een voorlopig endotoxinetoetsingskader ontwikkeld (endotoxinetoetsingskader 1.0), dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van veehouderijen. Hierbij wordt de ontwikkeling zowel individueel (bedrijf alleen) als cumulatief (met omliggende veehouderijbedrijven) getoetst.

Concreet wordt getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: meest nabijgelegen emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Op een afstand van circa 550 meter is een pluimveehouderij gelegen (Elsendorpseweg 79). Op basis van de afstandsgrafiek dient een minimale afstand van 125 meter te worden aangehouden waarbuiten de advieswaarde van de Gezondheidsraad niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.

Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we hebben om wateroverlast te voorkomen; ieder moet zijn steentje 'wegdragen'.

In het GWTP zijn eisen opgenomen waaraan een waterbergingsvoorziening dient te voldoen (capaciteit, vormgeving, ligging, noodzaak overloop) en eisen voor het opnemen van een gebruiksregel waterbergingsvoorziening in een bestemmingsplan. Verder zijn aandachtspunten opgenomen rondom lozen op de riolering en aansluiten op de riolering.

Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

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 alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

6.3 Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen.

6.4 Omgang met hemel- en afvalwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Toets plangebied

In de beoogde situatie is sprake van een totale oppervlakte verhard oppervlak van circa 125 m² (100 m² dakoppervlak en 25 m² erfverharding). Op basis van de Keur van het waterschap is geen compensatiemaatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval in het kader van het gemeentelijk hemelwaterbeleid. Op basis hiervan dient 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd te worden (oftewel 60 mm per m²). Het totale verharde oppervlak binnen het plangebied dient te worden meegenomen. Dit betekent dat $0,06 \cdot 150 = 9$ m³ aan hemelwater dient te worden geborgen.

Dimensionering infiltratievoorzieningen

In het plangebied wordt een hemelwaterbergingsvoorziening in de vorm van een vijver gerealiseerd waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren. Bij de dimensionering van de zaksloten dient rekening te worden gehouden met hoogste grondwaterstand van 80 centimeter ter plaatse van het plangebied.

Rekening houdend met een waking van 10 centimeter dient de vijver een totale oppervlakte te krijgen van circa 20 m². De vijver wordt aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de nieuwe woning zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Riolering

Ten behoeve van de afvoer van huishoudelijk afvalwater wordt de woning op het gemeentelijk vuilwaterriool richting de St.-Janstraat aangesloten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen, conform de gemeentelijke spelregels van een zorgvuldige dialoog.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het betreft in dit geval geen bouwplan, derhalve wordt geen separate exploitatieovereenkomst gehanteerd.

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin planschadeafwikkeling wordt geregeld.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. De regels van het moederplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' zijn van toepassing;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Bouwvlak;
- Specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan (bouwaanduiding);
- Specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2 (bouwaanduiding);
- Maximaal aantal wooneenheden: 1 (maatvoering).
- Maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (3,3 m; 7,5 m).

8.3 Toelichting op de regels

De regels van het moederplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' zijn van toepassing; hiernaar wordt verwezen.