



Ruimtelijke onderbouwing
“Plan ’t Auerschoot,
Auerschootseweg 36, Bakel”

Gemeente Gemert-Bakel

PROJECTGEGEVENS

Plan

Naam plan : "Bestemmingsplan Stedelijke Gebieden, herziening
Auerschootseweg 36 Bakel"

IMRO-IDN : NL.IMRO.1652.BPAuerschoot.VA01

Datum : Maart 2018

Status : Vastgesteld

Locatie

Kadastrale gemeente : Bakel en Milheeze

Sectie : N

Nummer(s) : 1320, 1339. 2572 (ged.), 1043 (ged.)

Colofon rapportage

Opgesteld door : C. Kalb

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DOEL.....	1
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	1
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPAN	2
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	3
2.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	4
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
2.2	PROJECTPROFIEL	7
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	18
4.1	FLORA EN FAUNA.....	18
4.2	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	18
4.3	VERKEER EN PARKEREN.....	22
4.4	KABELS EN LEIDINGEN.....	24
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
4.6	BODEM.....	25
4.7	WATER.....	27
4.8	GELUID	28
4.9	LUCHTKWALITEIT	29
4.10	GEURHINDER	30
4.10	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.	UITVOERBAARHEID.....	33
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
	SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Claassen is al vele tientallen jaren gevestigd aan de Auerschootseweg 36 in Bakel. Rob Claassen Aannemingsbedrijf BV richt zich voornamelijk op de nieuwbouw en verbouw van woningen en bedrijfspanden. Claassen Bouw & Vastgoed is de ontwikkeltak van het bedrijf. Het bedrijf is gespecialiseerd in het aanbieden van betaalbare huurwoningen en heeft in die sector al vele succesvolle projecten opgeleverd.

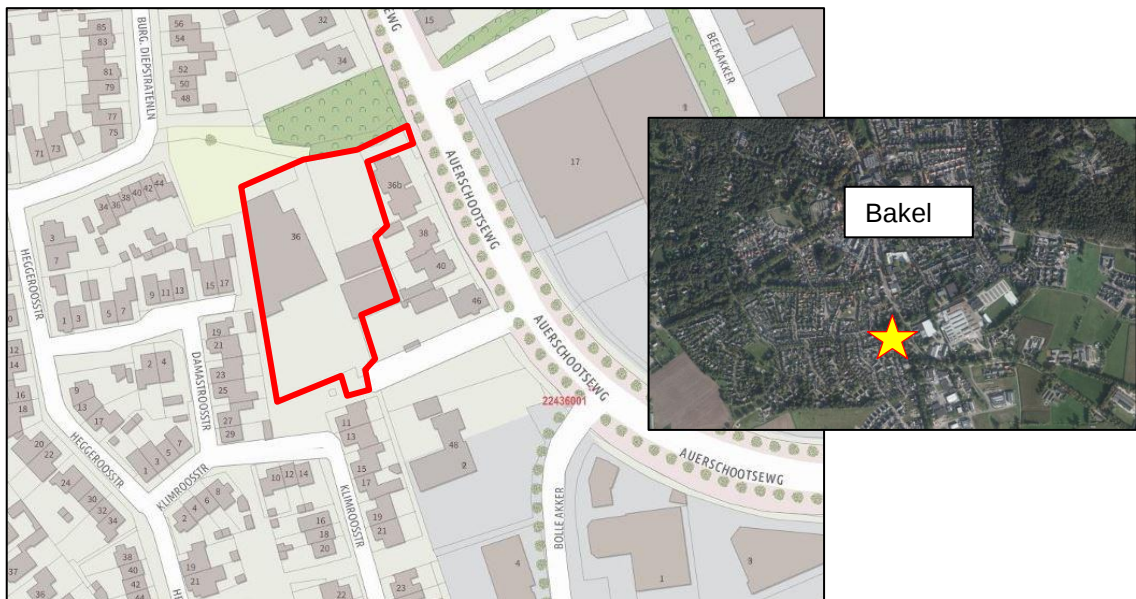
Ten behoeve van de economische ontwikkeling van het bedrijf zijn plannen opgevat om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een nieuwe kavel op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Op het vrijkomende terrein aan de Auerschootseweg wil Claassen Bouw & Vastgoed maximaal 17 woningen realiseren voor verschillende doelgroepen binnen Bakel. Het plan is uitgewerkt als “Plan ’t Auerschoot” en besproken met de gemeente. Het bouwen van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, zodat een herziening nodig is.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft ten doel om de bouw van de woningen en de aanleg van de bijbehorende infrastructuur planologisch mogelijk te maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Bakel, aan de Auerschootseweg. De toegang naar het huidige bedrijfsterrein is gelegen nabij de kruising met Beekakker. Het nieuwe woongebied zal ook aan deze zijde ontsloten worden.



Figuur 1.1 Locatie plangebied

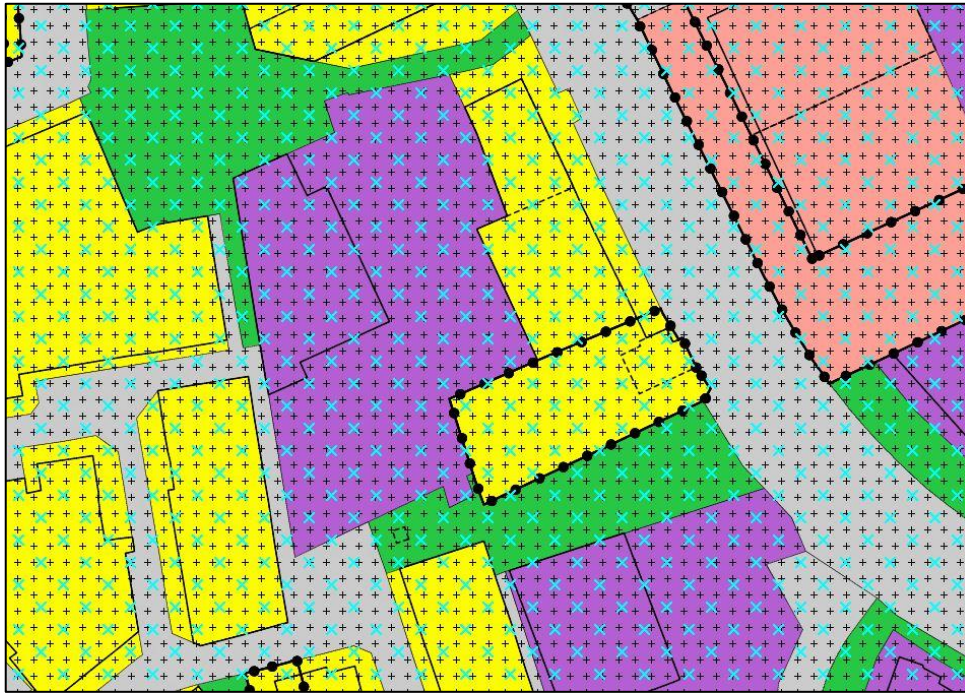
Hieronder enkele foto's van het plangebied.



Figuur 1.2 Foto's van het plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” (vastgesteld 23 april 2014) van toepassing. Daarin hebben de percelen de bestemming “Bedrijf – B”, dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Toegestaan zijn industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten. De bouw van de woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

1.5 Opzet van de toelichting

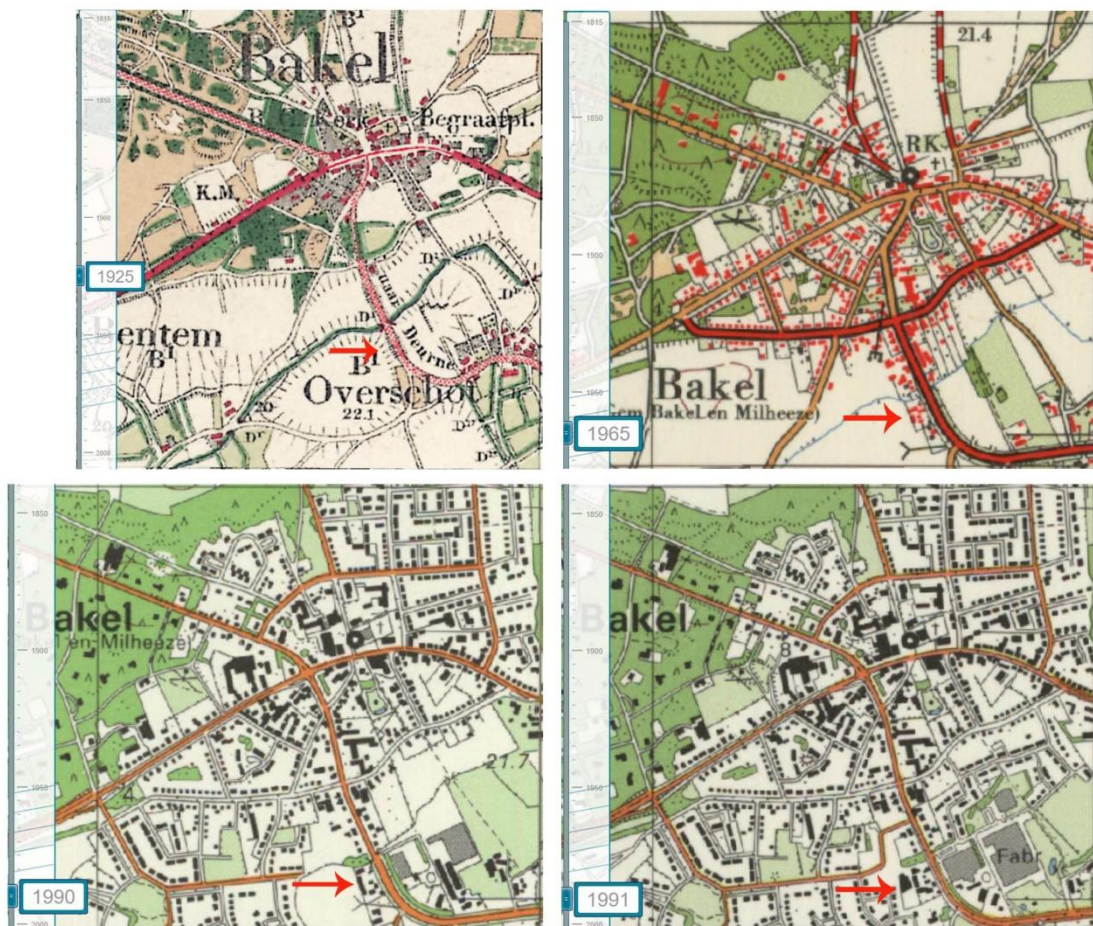
Na deze inleiding betreft Hoofdstuk 2 een omschrijving van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het beleid en de daarbij behorende procedures/ wet- en regelgeving behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project. Hierin worden de planologische en milieuhygiënische aspecten behandeld. Vervolgens bevat hoofdstuk 5 de juridische vertaling van het plan. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 gaat in op de te doorlopen procedure.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Bakel staat bekend als het oudste dorp van Noord-Brabant, getuige een akte uit 714. In 2014 is het 1300-jarig bestaan van het dorp uitgebreid gevierd. De ontwikkeling van de kern heeft zich uiteraard eerst geconcentreerd rond de kerk, voorheen de moederkerk voor inwoners van Deurne, Gemert en Milheeze. Later is het dorp stelselmatig uitgebreid. Vanwege de belangwekkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan met name de noordwestzijde van Bakel heeft deze uitbreiding zich voornamelijk in zuidelijke richting voltrokken, zoals ook blijkt uit onderstaande kaarten. De bedrijfslocatie is vanaf 1965 op de kaart aanwezig.



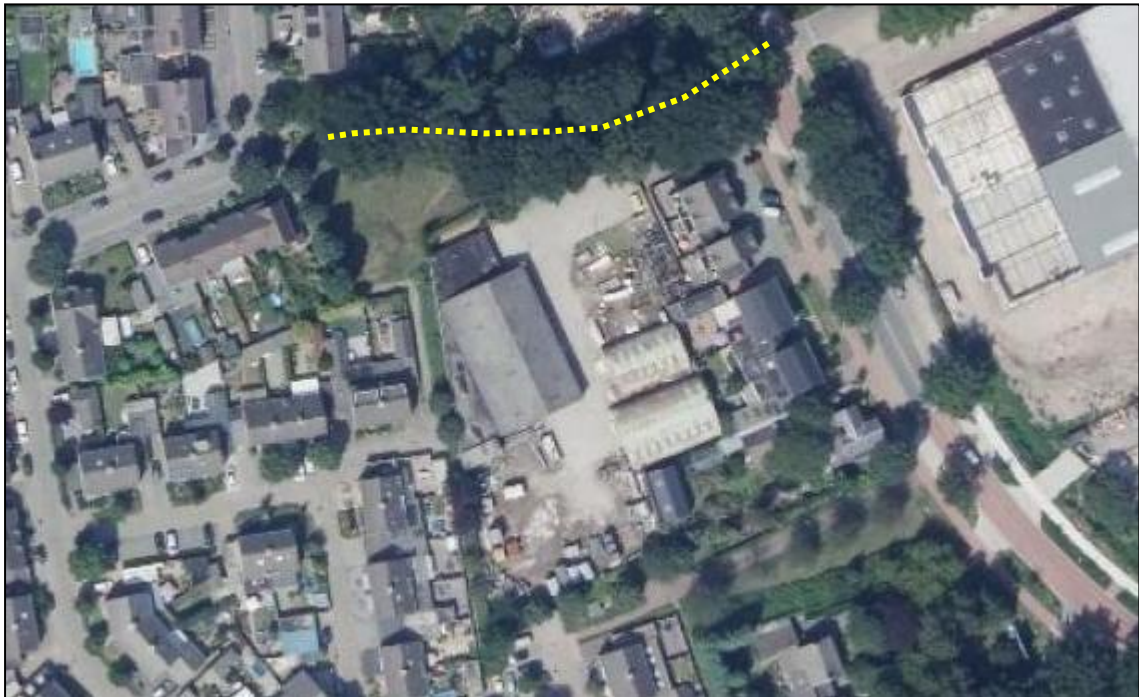
Figuur 2.1 Historische kaarten (1925-1965-1990-1991)

2.1.2 Landschappelijke structuur

Grenzend aan het plangebied aan de noordzijde ligt een prominente groenstrook. Deze groenstrook heeft landschappelijk-historische betekenis. Voorheen liep hier het stroompje “De

Beek”, zoals het algemeen bekend was. Dit verklaart ook de naam van de weg Beekakker. Tot 1954 heeft er een boterfabriek gedraaid op de hoek Auerschootseweg - Molenakkers. Het water, dat gebruikt was om de kruiken te spoelen werd naar deze beek geleid. Daardoor kreeg de Beek ook wel de naam “Fabrieksloop”. Omdat deze Fabrieksloop bij de diverse uitbreidingsplannen van Bakel in de weg lag is hij diverse keren verplaatst naar verder buiten het dorp. Zie ook de historische kaartjes in voorgaande paragraaf: in 1990 is de loop van het riviertje nog te zien, in 1991 niet meer als gevolg van de dorpsuitleg.

Niettemin is in dit gebied nog te volgen waar de Beek gelegen heeft. Vanaf de achterkant van Sporthal De Beek tot aan de Diepstratenlaan staan in een kronkelende lijn nog een aantal oude eiken, die vroeger op de oevers van deze beek stonden. Op enkele plaatsen is zelfs nog een verdiept stuk aanwezig, wat vroeger daadwerkelijk beek was. Een voetpad in de groenzone begeleidt de oude loop van de watergang.



Figuur 2.2 Groenzone ten noorden van het plangebied

2.1.3 Bebouwingsstructuur

De toegang naar het huidige bedrijfsterrein is gelegen aan de Auerschootseweg, ten noorden van een klein complex met huurwoningen, dat ook door Claassen is ontwikkeld. Op het bedrijfsterrein is aan de noordwestzijde een loods en het kantoor aanwezig (gezamenlijke grootte ca. 900 m²). Op het terrein zijn tevens twee romneyloodsen aanwezig, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 460 m². Het resterende terrein is deels verhard en deels onverhard en wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen.

Het terrein wordt omringd door de bebouwing van de Rozenbuurt, een buurt die in de jaren '90 is gebouwd en bestaat uit aaneengeschakelde woningen, grotendeels tweekappers.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Beschrijving plan 't Auerschoot

Het plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein van Claassen bestaat uit een toegangsweg met daaraan gelegen de woningen. Het aantal woningen en de woningtypen zijn nog deels flexibel in te vullen mede op basis van de behoefte.

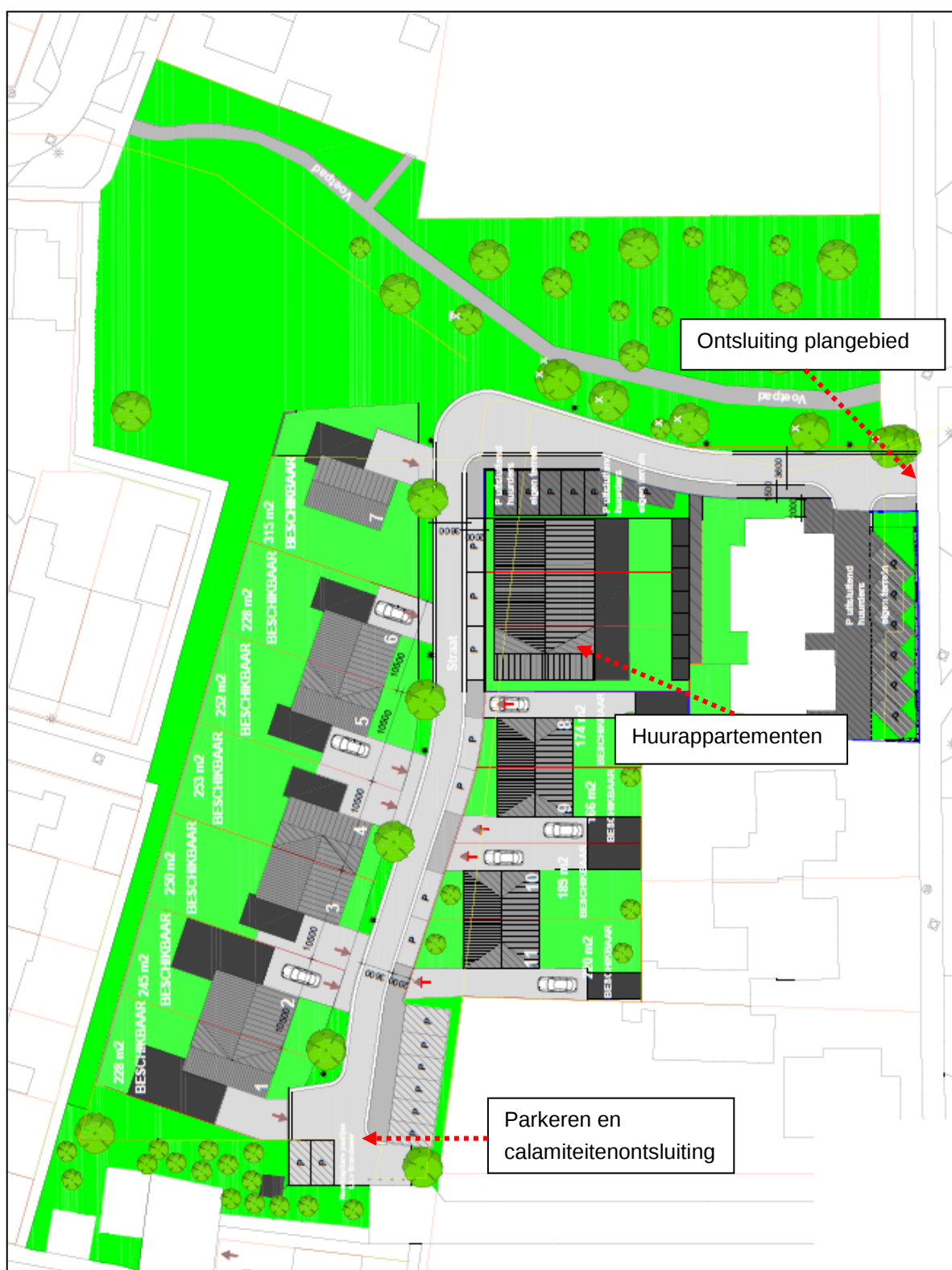
Het basis stedenbouwkundig plan gaat uit van de volgende categorieën en aantallen:

A. Huur appartementen 1- en 2-persoonshuishoudens	6
B. Halfvrijstaand < 200 m2 starters	4
C. Halfvrijstaand 200-350 m2 senioren	6
D. Vrijstaand	1

Dat zijn in totaal 17 woningen. Afhankelijk van de vraag in de markt kan besloten worden de 6 huurappartementen te vervangen door 4 rijwoningen.

Het plan wordt ontsloten vanaf de Auerschootseweg. De toegangsweg wordt in dimensionering en inrichting aangepast op de omgeving, met aan de ene zijde een rabatstrook en aan de andere zijde een groenstrook met bomen. De straat heeft de naam Hondсроosstraat meegekregen. Het plangebied binnenkomend zijn links en rechts van de straat parkeerplaatsen en parkeerkoffers gelegen. Een deel hiervan wordt privéterrein voor de te realiseren huurwoningen. Dit complex van 6 huurwoningen komt achter het bestaande complex huurwoningen aan de Auerschootseweg.

Hieronder is het basis stedenbouwkundig en inrichtingsplan weergegeven, tevens toegevoegd in de bijlagen.



Figuur 2.3 Inrichtingsplan 't Auerschoot

2.2.2 Landschappelijke inpassing plangebied

Tussen de bestaande buurt en de nieuwe woningen blijft de groenstrook gehandhaafd die nu (op gemeenteground) het bedrijfsterrein afschermt. Het is een goed voorbeeld van een kwalitatief ruimtelijk goed en sociaal veilig achterpad. De muur die daar nu staat en die het bedrijfsterrein afschermt blijft ook behouden. Het pad maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Er zal zorgvuldig gekeken worden naar de eventuele ontsluiting van woningen op dit achterpad.

De groene inrichting aan de zijde van de Klimroosstraat blijft gehandhaafd en wordt zelfs nog wat versterkt. De poort naar het huidige bedrijfsterrein aan het eind van het doodlopende straatje vanaf de Auerschootseweg wordt verwijderd. Aan de andere zijde ontstaat er vanuit het nieuwe woongebied een relatie met het cultuurhistorisch groen bij de oude Fabrieksloop.



2.2.3 Eigendom

Nagenoeg het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Dit met uitzondering van een deel van de huidige bestemming Groen ter plekke van de groenzone, dit wordt gepacht van de gemeente door het bedrijf en is ingericht als bedrijfsterrein. Er zijn afspraken met de gemeente over aan- en verkoop van dit deel ten behoeve van het nieuwe woongebied. Die transactie biedt tevens gelegenheid om de eigendomssituatie voor de parkeerplaatsen ter plekke van de bestaande huurwoningen aan de Auerschootseweg juridisch goed te verankeren: deels zijn die nu gesitueerd op gemeenteground. Tevens zal het openbaar gebied binnen het projectgebied moeten worden overgedragen aan de gemeente. Al deze grondtransacties worden in één keer notarieel verwerkt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het geldende beleid en de relevante regelgeving beschreven die betrekking hebben op onderhavig plan.

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden.

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

Planspecifiek

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden.

Dit zijn:

- 1) de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- 2) indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

- 3) indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Het is duidelijk dat het plan een stedelijke ontwikkeling betreft. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

1. het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan). Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
2. de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

Nu het plan als herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt gekwalificeerd, is beoordeling van stap 3 van de Ladder niet nodig en is afdoende gemotiveerd dat zorgvuldig gebruik gemaakt wordt van de ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

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

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

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

Planspecifiek

Bakel valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen 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. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

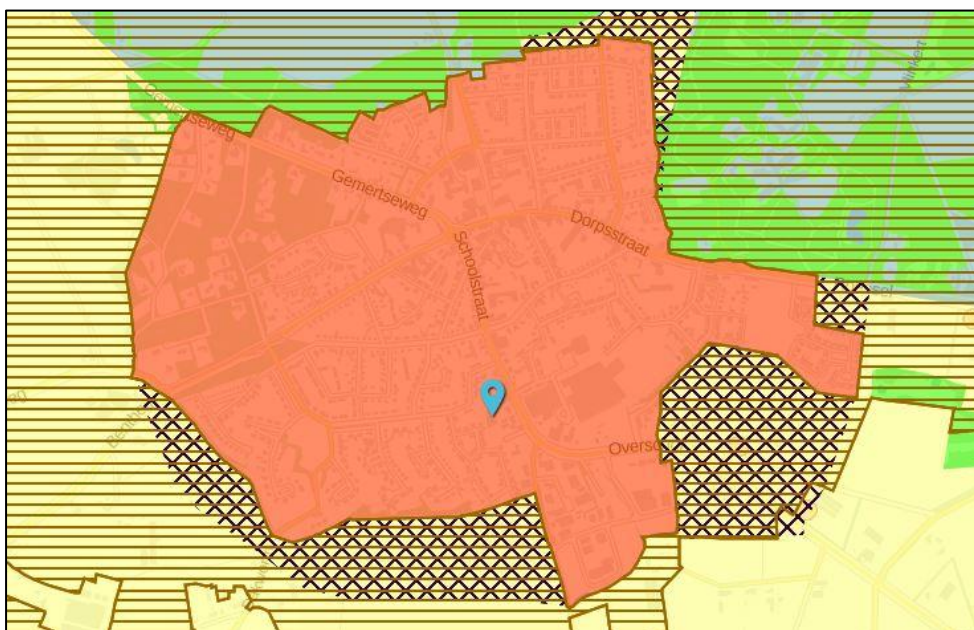
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (VR) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast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

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

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

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. Het plangebied is in de VR aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' (donker oranje kleur op onderstaande kaart). De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Verordening.



Figuur 3.1 Uitsnede uit de Structurenkaart behorende bij Structuurvisie en Verordening Ruimte

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een functionerend bedrijfsterrein in bestaand stedelijk gebied, omgeven door woonbebouwing, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen. De bedrijfsactiviteiten geven weliswaar nu geen overlast, maar worden verplaatst naar een plek op het bedrijventerrein die daarvoor beter is ingericht. De beleefbaarheid van het gebied wordt met dit plan vergroot. Het gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel. Het plan krijgt ook een voetgangersverbinding met de naastliggende waardevolle groenzone.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemert-Bakel

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. 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.

De structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:

- op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen;
- daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken;
- een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers;
- cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen;
- het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen;
- 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. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap;
- de gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen;

- er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap;
- er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter;
- een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen;
- de gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

3.3.2 Woningbouwprogramma

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. 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. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners.

2. Adequate huisvesting doelgroepen Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ouderen en zorgbehoevenden;
- starters;
- statushouders;
- arbeidsmigranten;
- woonwagenbewoners.

3. Duurzaamheid Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. Gezonde woonomgeving Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze 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.

Planspecifiek

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er is voorzien in betaalbare woningen voor een brede doelgroep, maar met name de starter en senior. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie GemertBakel.

Regionale Agenda Wonen

Op 16 december 2015 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Regionale Agenda Wonen uitgebracht. Dit rapport beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in ZuidoostBrabant en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven in de regio. In

GemertBakel zijn in de periode tot 2024 1.230 nieuwe woningen nodig, door sloop van 160 woningen bedraagt de totale benodigde capaciteit 1.390 woningen. Daarvan zijn nu 875 woningen in plannen verdisconteerd (waaronder onderhavig plan), waarvan bij plannen voor 360 woningen sprake is van harde capaciteit. 63% van de geprojecteerde woningen is op inbreidingslocaties voorzien, waaronder dit plan.

In het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. Voor de Peelgemeenten moet gemiddeld 35% van de woningen worden toegevoegd in de sociale sector. Zowel De Kempen en De Peel hebben het percentage in 2014 gehaald. In Gemert-Bakel is 40% van de toegevoegde woningen sociale woningbouw.

De combinatie wonen, welzijn en zorg krijgt extra aandacht in de Regionale Agenda Wonen. De opgave bij de vraag naar wonen met zorg is groot en vraagt veel veranderingen van alle partijen. De richting van de veranderingen is duidelijk. Alle partijen zijn op dit moment bezig om de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen.

3.3.3 Conclusie

Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. In oktober 2016 heeft Bureau Els & Linde uit Hilversum een Quick Scan natuurwaarden verricht. Onderzocht is of er effecten zijn op beschermde natuurwaarden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen. Hieronder een samenvatting.

Flora en Faunawet

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een zeer kleine kans is op enkele individuen van vleermuizen onder de golfplaten. Door gerichte maatregelen (het handmatig verwijderen van de platen) kunnen effecten worden voorkomen. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Beschermde gebieden

Een effect op de natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht.

Conclusie

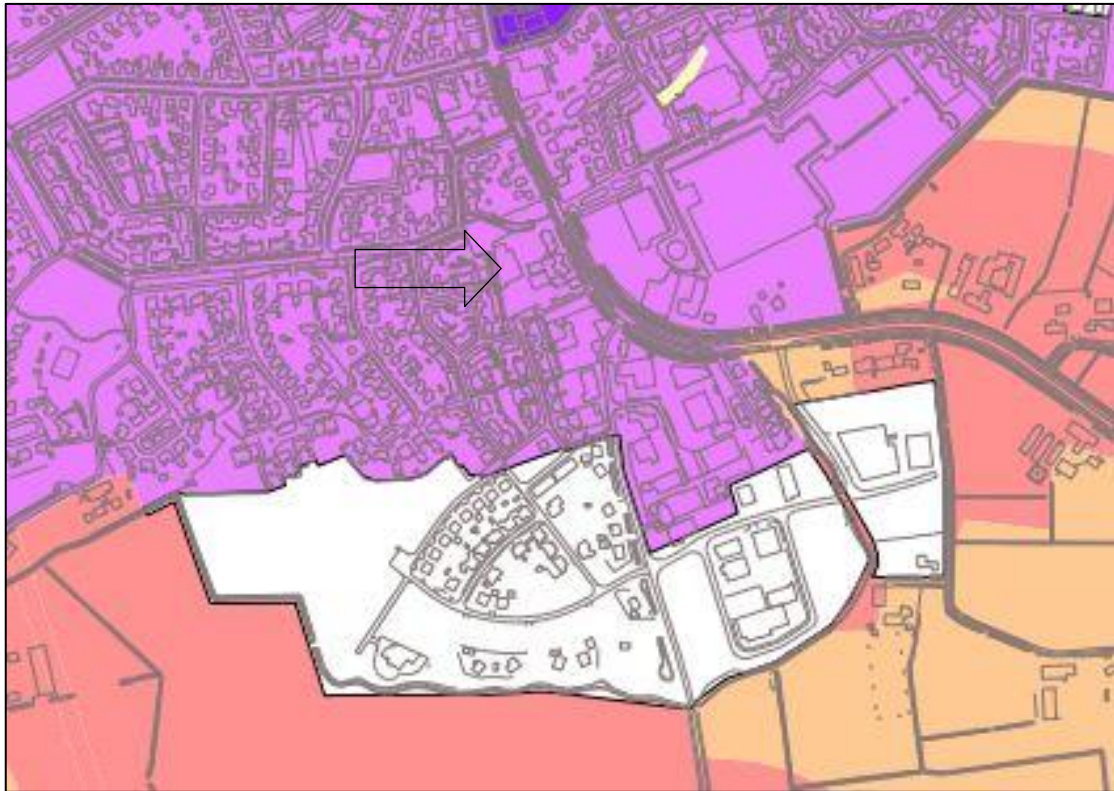
Er is geen ontheffing van de Flora en faunawet of de nieuwe Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Er is evenmin een vergunning van de Natuurbeschermingswet nodig, of een verklaring van geen bedenkingen.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

4.2.1 Archeologie

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, moet bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een gereede kans op het aantreffen en

verstoren van archeologische resten. De oppervlaktecriteria voor de plangrenzen zijn dan ook gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. Voor de verschillende gebiedscategorieën gelden verschillende randvoorwaarden die aangeven in welk geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het verkrijgen van een vergunning en in welk geval er geen archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 4.1 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het plangebied is aangeduid als categorie 3 (paars): gebieden van hoge archeologische verwachting, dorpskern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m -mv. Dat is hier het geval.

In november 2016 heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie Auerschootseweg 36 in Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug met daarop een plaggendeek. Op grond van

deze ligging moet in de top van het dekzand rekening worden gehouden met archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum. Op basis van waarnemingen die tijdens een vlakdekkende opgraving in het zuidelijker gelegen gebied 'Beekakker' zijn gedaan, zijn met name resten uit de IJzertijd en de Middeleeuwen aan te treffen.

Resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum kunnen bestaan uit restanten van kampementen van jager-verzamelaars en zullen zich manifesteren in de vorm van vuursteen- en houtskoolconcentraties. Resten uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd en de Middeleeuwen kunnen gerelateerd zijn aan nederzettingsterreinen en zullen zich manifesteren in de vorm van een cultuurlaag, een omgewerkte laag onder het plaggendek met daarin aardewerkscherven en houtskool, en grondsporen. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Eventuele grondsporen (uitgezonderd diepe paalsporen, waterputten et cetera) zullen zich tot een halve meter in de natuurlijke ondergrond (dekzand) bevinden.

Door de aanwezigheid van dit plaggendek, dat opgebracht kan zijn vanaf de Late Middeleeuwen, kunnen eventueel onderliggende archeologische resten buiten het bereik van agrarische grondbewerking zijn gebleven. Dit komt de gaafheid van eventuele vindplaatsen en de conservering van archeologische resten ten goede. Losse vondsten kunnen door grondbewerking vanaf het maaiveld verwacht worden of direct onder een recente ophogingslaag. De omvorming van landbouwgrond tot bedrijfsterrein en de aanleg van bebouwing in 1986 kan hebben gepaard zijn gegaan met grondroerende activiteiten. De aard en omvang hiervan is niet bekend.

Om bovengenoemde verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied uit matig fijn dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Bortel) bestaat. Plaatselijk is een inspoelingshorizont (Bs-horizont) aanwezig. Het dekzand wordt afgedekt door een 50 tot 135 cm dik plaggendek (Aap-horizont). Er is geen stuifzandlaag waargenomen. Binnen het plaggendek zijn twee lagen, die mogelijk een fasering representeren, te onderscheiden zijn. Het plaggendek wordt plaatselijk op zijn beurt afgedekt door een 10 cm dikke laag ophoogzand of een 10 tot 25 cm dikke laag puingranulaat.

De plaatselijke aanwezigheid van een inspoelingshorizont (Bs-horizont) van een podzolbodem vormt een aanwijzing dat een eventueel aanwezig sporenniveau nog grotendeels intact is. De archeologische verwachting voor resten uit de periode Neolithicum t/m Middeleeuwen dient daarom te worden gehandhaafd. De verwachting voor resten uit de periode Paleo- en Mesolithicum dient naar beneden te worden bijgesteld. Deze bestaan uit hoofdzakelijk uit vuursteenstrooiingen en zullen naar verwachting in het plaggendek zijn opgenomen. Deze bevonden zich in de oorspronkelijk aanwezige bovengrond en uitspoelingshorizont, de Ab- en E-horizont, die de bovenste 20 tot 40 cm van het dekzand vormden.

ADC ArcheoProjecten adviseert in geval van grondroerende werkzaamheden en/of grondverbetering die dieper reiken dan 80 cm –mv (circa 21,2 m +NAP) in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven

(IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Dat Programma van Eisen wordt opgesteld.

In geval van grondroerende werkzaamheden en/of grondverbetering ondieper dan 80 cm –mv (circa 21,2 m +NAP) wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Selectiebesluit

Gezien het planvoornemen, de aangetroffen bodemopbouw en de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting, is de gemeente Gemert-Bakel van mening dat binnen het plangebied het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek dient gericht te zijn op het gehele bodemarchief. Het twee-fasig akkerdek dient dus uitdrukkelijk meegenomen te worden in het vervolgonderzoek. Het plangebied was in het verleden namelijk een onderdeel van het grotere akkercomplex waartoe ook 'Het Hof' behoorde en ligt momenteel tussen 'Het Hof' en de huidige kern van Bakel. In de ontwikkeling van Bakel kan het plangebied dus een rol gehad hebben. Het vervolgonderzoek dient vorm te krijgen middels een proefsleuvenonderzoek en dient uitgevoerd te worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Indien op basis van bouwtekeningen en een technische onderbouwing aangetoond kan worden dat slechts uitermate plaatselijk de bodem verstoord wordt (sleuffundering tot een maximale diepte van 80 cm beneden maaiveld), dan zal de gemeente Gemert-Bakel overwegen het planvoornemen vrij te stellen van professioneel vervolgonderzoek. De archeologische dubbelbestemming dient in dat geval te allen tijde behouden te blijven en de gemeente (al dan niet door de inzet van archeologische medewerkers van de heemkundevereniging) zal toezien op de ontgraving.

Conclusies

De onderzijde van de fundering van de nieuwbouwwoningen ligt op maximaal 80 cm-mv. Vandaar dat archeologisch vervolgonderzoek daar niet nodig is. Maar de werkzaamheden onder de toekomstige Hondroosstraat gaan wel dieper dan 80 cm-mv. Daarom blijft op het perceel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie rusten, waarbij met een omgevingsvergunning het archeologisch vervolgonderzoek geborgd kan worden.

Dit punt vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in de zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van

historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (herziening 2016) zijn in en in de directe omgeving van het plangebied, met uitzondering van de Auerschootseweg die is aangeduid als 'historisch geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde' geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwde monumenten aanwezig.

4.2.3. Conclusie

Op het onderdeel archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Auerschootseweg. De inrichting van de weg door het plangebied (toekomstige Hondroosstraat) sluit aan op de bestaande woonstraten en krijgt eenzelfde profiel.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen.

Huidige situatie	Kengetal max	bvo	Verkeer
Arbeidsintensief/bezoekersextensief	14,5 per 100 m ² bvo	850 m ²	123
Arbeids- en bezoekersextensief	7,6 per 100 m ² bvo	336 m ²	26
totaal			149
Nieuwe situatie			
10 tweekappers koop	8,2 per woning		82
1 vrijstaand koop	8,6 per woning		9
6 huur etage goedkoop	4,5 per woning		27
totaal			118

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er geen toename is van het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

In verband met toegankelijkheid van het plan voor de hulpdiensten en de eisen die daar vanuit de brandweer aan worden gesteld, wordt een verbinding mogelijk gemaakt aan de zuidzijde van het plangebied, in geval van calamiteiten, over het daar nu aanwezige pad (en alternatieve bedrijfsinrit voor het aannemingsbedrijf). Deze verbinding zal met paaltjes afgesloten worden

voor regulier doorgaand verkeer.

4.3.2 Parkeren

Voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke factoren voor bewoners en bedrijven om zich in Gemert-Bakel te vestigen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) wordt door middel van een vaste systematiek met parkeernormering invulling gegeven aan de parkeervraag. De locatie, het type woning of de (overige) functie van het gebouw bepalen de parkeernorm en het wel of niet realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor (nieuwe) bouwinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel blijft het motto “parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden

In juni 2017 is de Nota Parkeernormen 2017 vastgesteld. Het biedt een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen.

Voor alle nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de nieuwe normen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals aangegeven in onderstaande tabel.

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Kleine huurappartementen zijn appartementen tot 150 m2, grote appartementen zijn appartementen groter dan 150 m2.

Bovenstaande parkeernormen leiden tot de volgende parkeerbalans:

	Norm	Bezoekers
Benodigd		
1 x koop, vrijstaand	2,3	
10 x koop, twee-onder-1-kap	22	
6 x huurappartement klein	8,4	
Totaal	32,7 (33)	6
Geprojecteerd in plan		
Eigen terrein woningen	12	
Eigen terrein huurappartementen	6	
Parkeerkoffer	8	
Rabatstrook	7	
Totaal	33	16

Het plan voldoet aan de gemeentelijke normen.

4.4 Kabels en leidingen

Vanwege de veiligheid, de betrouwbaarheid en de grote transportcapaciteit, spelen in Nederland buisleidingen en kabels een belangrijke rol bij het transport van brandstoffen, dataverkeer, elektriciteit ed. Buisleidingen en kabels vormen een 'vitale infrastructuur' die een goede regeling en een gepaste bescherming behoeft. Een vorm daarvan is het planologisch beschermen van buisleidingen en kabels door het vastleggen van de locatie van de leidingen en kabels inclusief de bijbehorende belemmeringszones in bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarbij gekeken worden of er in het plangebied planologisch relevante leidingen zijn gelegen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d.

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt

van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Daarvoor zijn milieucategorieën aangewezen.

Aan de overzijde van de Auerschootseweg is een supermarkt gelegen. Een supermarkt valt onder milieucategorie 1, waarbij een minimale afstand van 10 meter van milieugevoelige bestemmingen moet worden aangehouden. De afstand tot het nieuwe woongebied is 60 meter. Naast de supermarkt ligt bedrijventerrein Beekakker. Volgens het bestemmingsplan zijn hier bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan (afstand 30 meter) en bedrijven in milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter) en milieucategorie 3.2 (afstand 100 meter), voor zover ze bestaan. Het bedrijf dat het meest dichtbij het plangebied ligt betreft een aannemersbedrijf in maximaal categorie 3.1. De kortste afstand tot het plangebied is 70 meter.

In en nabij het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig planvoornemen. De situatie voor de omliggende woonwijk verbetert zelfs, omdat het aannemersbedrijf uit de woonwijk wordt verplaatst.

Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen.

4.6 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de gemeentelijke of provinciale administratie blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. In dit kader is door Archimil een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Het verkennend bodemonderzoek heeft ten doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief freatisch grondwater. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Op basis van de verzamelde en ter beschikking gestelde gegevens, het daarop verrichte veldonderzoek en analyseresultaten van de grond en het grondwater kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Zintuiglijk zijn, in het puingranulaat, bijmengingen met asbestverdacht materiaal aangetroffen.
2. De grond uit de bovenlaag (tot 0,95 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met lood of

PAK's.

3. De grond uit de onderlaag (0,9-2,4 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, xylenen (som), naftaleen en vinylchloride.
5. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de ondergrond, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
6. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de bovengrond en het grondwater, te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt het volgende opgemerkt:

1. Het aantreffen van asbestverdacht materiaal geeft, conform de NEN5707 danwel NEN5897, aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest.
2. Er hoeven voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op of aan- of verkoop van de onderzochte locatie;
3. De lichte verontreinigingen met lood en PAK's in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
4. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium, xylenen (som), naftaleen en vinylchloride in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.
5. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Begin maart 2018 heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden naar het aangetroffen asbestverdacht materiaal. Doel van het onderzoek was om na te gaan of de verdenking van bodemverontreiniging met asbest terecht is. Dat blijkt het geval. In de inspectiegaten wordt de grens voor nader onderzoek overschreden. Dit is te verklaren uit het historisch gebruik van de grond als aannemersbedrijf sinds 1951. Een vervolgonderzoek en sanering volgens de wettelijke vereisten is noodzakelijk. Op basis van een globale kostenraming concludeert de initiatiefnemer dat hij in staat is deze kosten binnen de exploitatie op te vangen, zodat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding komt. Het verkennend onderzoek asbest is toegevoegd aan de bijlagen.

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

4.7 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan. Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. Het gemeentelijk beleid en dat van Waterschap Aa en Maas op dit punt zijn opgenomen in bijlage 4.

4.7.1 Planspecifiek

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel in het gemeentelijk beleid dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt + 10% (52 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 52 mm.

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt op grond van het stedenbouwkundig plan:

Daken	1.172 m ²
Wegen/paden	1.510 m ²
<i>Totaal</i>	<i>2.682 m²</i>

Op grond van bovengenoemde berekening is het de opgave om ca. 139 m³ hemelwater te bergen binnen het plangebied.

Uitwerking

De berging en infiltratie gebeurt middels een betonnen infiltratiebuis onder de ontsluitingsweg (doorsnede 120 cm). Deze is circa 125 meter lang. Er kan derhalve ruim 140 m³ hemelwater in opgevangen worden, voldoende voor de opgave.

De buis ligt in drainagezand. Van daaruit kan het hemelwater de bodem in trekken. Het terrein ligt op een hoogte van ca. 22,4 m + NAP. Het bodemonderzoek wijst uit dat de freatische grondwaterspiegel zich bevindt op circa 4,0 m-mv. Er is derhalve voldoende ruimte voor een buis van 120 cm doorsnede.

Uit de boorprofielen volgt een opbouw (boven de grondwaterstand) van voornamelijk zand, matig fijn, zwak siltig. Fijn zand heeft een doorlatendheid van 1 tot 10 m per dag. Met de

toevoeging matig fijn, zwak siltig volgt een doorlatendheid van ca. 3 tot 10 m per dag. Hieruit is af te leiden dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Voor het geval dat een zeer extreme bui plaatsvindt, wordt een overstort gerealiseerd op de groenzone ten noorden van het plangebied (de oude watergang).

4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van de geluidsgevoelige bestemming wonen, voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. De te bouwen woningen zijn geluidsgevoelige functies.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Rondom verkeerswegen worden zones gelegd waarbinnen volgens de wet een zekere maximale geluidbelasting niet overschreden mag worden. Voor de Auerschootseweg is die zone bepaald op 200 meter, zodat het woningbouwplan hier binnen valt.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders

In de bijlagen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting binnen het plangebied 58 dBA is, in de uiterste rechterbovenhoek. Om deze reden wordt een procedure gevoerd om ontheffing voor een hogere geluidswaarde vast te stellen. Overigens is in deze hoek de ontsluiting van het plangebied voorzien en geen woningen. De bestemming is hier ook Verkeer en Verblijf. Ter plekke van de woningen is de maximale geluidbelasting 53 dBA en voor het grootste deel van het plangebied blijft deze onder 48 dBA. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoen de nieuwe woningen alle aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting.



Figuur 4.2 Contouren wegverkeerslawaaai

Op dit punt zijn derhalve geen belemmeringen.

Industrielawaai

Bij de geprojecteerde woningen dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl verder het nieuwbouwplan geen belemmering mag vormen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van de locatie. In de omgeving van het plangebied is een supermarkt gelegen, die in termen van Industrielawaai geen beperkingen oplevert aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. Dat geldt ook voor het naast de supermarkt gelegen bedrijventerrein Beekakker, waar vestiging van categorie 2-bedrijven is toegestaan.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder 20 vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10)

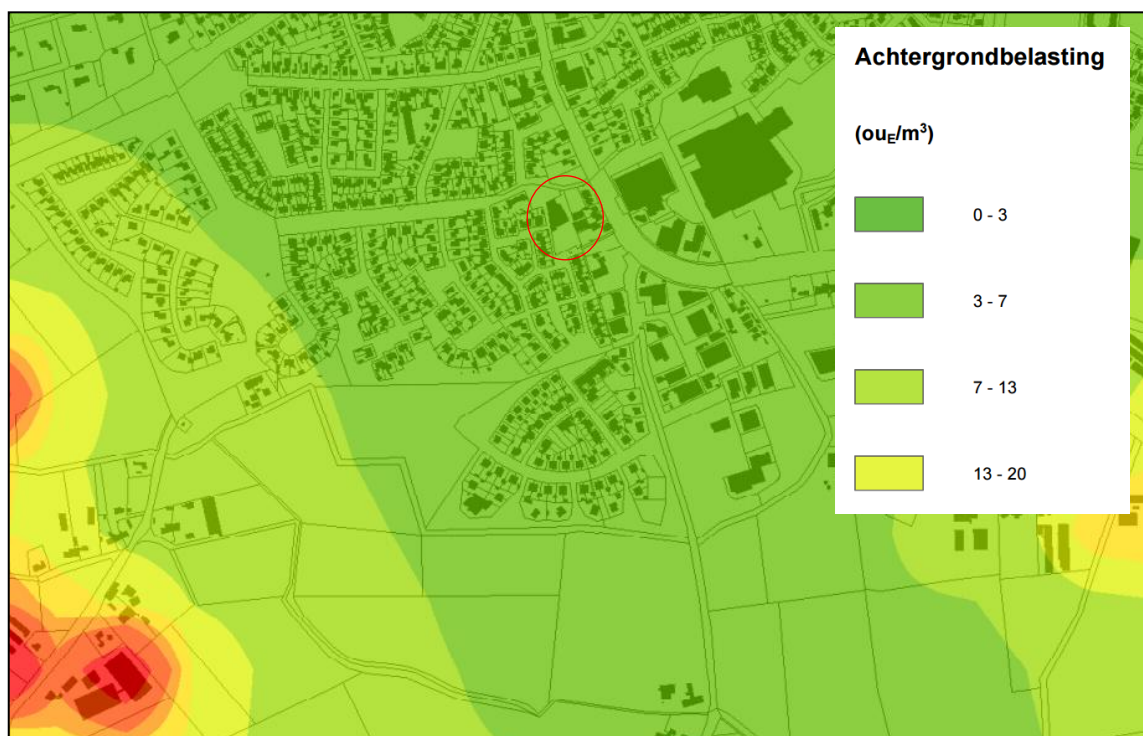
of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.10 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen of andere bedrijven die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken. .

Voor de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat is de achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze is ter plaatse van de voorgenomen woning aan te merken als 'goed'. Het woon- en verblijfsklimaat kan derhalve acceptabel geacht worden op grond van de Wgv en vormt geen knelpunt voor de woning.

Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.



Figuur 4.3 Achtergrondbelasting planlocatie

4.10 Externe veiligheid

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met diverse externe veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij onder andere om risico's die samenhangen met:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de openbare wegen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m³, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

Enkele delen van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het invloedsgebied van één of meerdere van deze risicobronnen.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

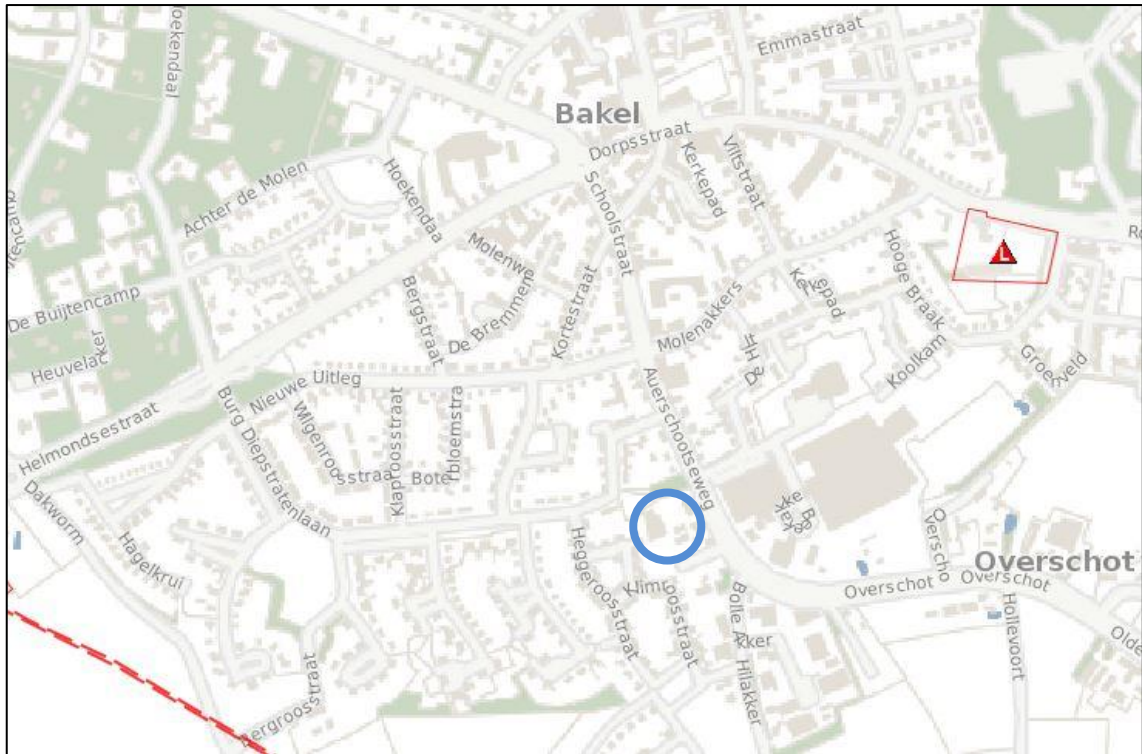
Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10⁻⁶) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burgers in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het groepsrisico is niet één getal en kan niet worden weergegeven als een contour op een kaart, maar wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd het gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is

onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt. Zoals weergegeven op de risicokaart (zie figuur 4.6) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicobron is een vuurwerkwinkel, hiervan liggen de veiligheidsafstanden binnen de grenzen van de inrichting.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling op grond van het meest recente beleid, beleidsvoornemens en wensbeelden die er thans leven in de omgeving. In potentie overlast gevende bedrijfsactiviteiten worden uit de woonomgeving verplaatst naar een bedrijventerrein. Het is niet reëel te veronderstellen dat er zwaarwegende belangen van overheden of belanghebbenden spelen die het plan maatschappelijk gezien onuitvoerbaar maken. In de aanloop naar het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt de omgeving en overige belangstellenden geïnformeerd over het plan.

Een eerdere versie van het plan is reeds in procedure gebracht in het voorjaar van 2017. In dit plan was een ontsluiting voorzien naar de Klimroosstraat. Als gevolg van zienswijzen van buurtbewoners en het standpunt van de raad daarover is een nieuw plan ontwikkeld, waarbij deze ontsluiting is komen te vervallen en is verlegd naar de Auerschootseweg. Daarmee wordt op voorhand tegemoet gekomen aan de eerder geuite zorgen.

Procedure

Het ontwerp van het aangepaste bestemmingsplan partiële herziening “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” heeft met ingang van 6 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan:

- In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die tot doel heeft de verplaatsing van het bedrijf binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te verzekeren;
- In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen ten aanzien van het gebruik van de calamiteitenontsluiting;
- De onderbouwing van de verkeersgeneratie is aangepast in de toelichting.

Op 15 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan vastgesteld.

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Vooroverleg reactie
Bijlage 2	Flora en Fauna <i>Quick scan Natuurwaarden, Els & Linde, oktober 2016</i>
Bijlage 3	Archeologie <i>Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, ADC ArcheoProjecten, 7 december 2016</i>
Bijlage 4	Bodem <i>Verkennd bodemonderzoek NEN 5740, Archimil, november 2016</i>
Bijlage 5	Water <i>Beleid ten aanzien van water</i>
Bijlage 6	Geluid <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Drieweg Advies, maart 2017</i>
Bijlage 7	Inrichtingsplan / stedenbouwkundig plan
Bijlage 8	Bodem <i>Verkennd onderzoek asbest, Archimil, maart 2018</i>