

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan “St.-Antoniusstraat 27, De Mortel”

Toelichting

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**

Projectnummer: ROC.B.2023.596.T

Versie: Concept: 14 juni 2023
Ontwerp: 15 november 2023
Vastgesteld: 21 november 2024

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Doel	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Het project.....	8
1.4.1 Bestaande situatie	8
1.4.2 Het initiatief.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	21
2.1 Inleiding	21
2.2 Bebouwingsstructuur	21
2.3 Functionele structuur	21
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	23
3.1 Rijksbeleid.....	23
3.2 Provinciaal beleid	26
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	26
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	27
3.3 Gemeentelijk beleid	30
3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	30
3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024	30
3.3.3 Archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015	32
3.3.3 Nota welstand en beeldkwaliteit	32
3.3.4 Uitwerking groennorm Gemert-Bakel.....	34
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	35
4.1 Milieuaspecten	35
4.1.1 Bodem	35
4.1.2 Bedrijven en milieuzonering.....	36
4.1.3 Wet geluidhinder.....	37
4.1.4 Wet Luchtkwaliteit	38
4.1.5 Wet natuurbescherming	40
4.1.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	41

4.1.7 Watertoets	43
4.1.8 Externe veiligheid	47
4.1.9 Geurhinder en veehouderijen	50
4.1.10 Volksgezondheid	51
4.1.11 Spuitzone	53
4.1.12 Hoogspanningslijnen	53
4.1.13 Mer-beoordeling	53
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Toelichting verbeelding	55
5.3 Toelichting regels	55
5.4 Toelichting bestemming	56
5.4.1 Wonen	56
5.4.2 Verkeer - Verblijfsgebied	56
5.4.3 Groen	56
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets: milieu-onderbouwing Project St.-Antoniusstraat 27, De Mortel - 2023: Amitec, d.d. 12 december 2024, kenmerk 23.410-WRO.03
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: Amitec, d.d. 1 juni 2023, kenmerk 23.913-FB.w-1
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek: Milon, d.d. 17 juli 2023, kenmerk 20221150
4. Onderzoek geurhinder veehouderijen: De Roever Omgevingsadvies, d.d. 1 maart 2024, kenmerk 20220255.v02
5. Quickscan flora en fauna: BNL advies, d.d. 22 april 2022, kenmerk 22078.QFF
6. Nader onderzoek vleermuizen: BNL advies, d.d. 25 oktober 2022, kenmerk 22078.NOZ
7. Rapport Herontwikkeling St. Anthoniusstraat 27, De Mortel: Denkkamer, d.d. 10 november 2023
8. Verslag Omgevingsdialoog Koperen Hoorn.
9. Bezonningsstudie: Denkkamer, d.d. 21 februari 2024

10. Nota van zienswijzen

11. Nota ambtshalve wijzigingen

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door initiatiefnemer is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de planologische motivering van het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming op het perceel gelegen aan de St.-Antoniusstraat 27 in De Mortel, gemeente Gemert-Bakel. Het plan betreft de realisatie van 19 compacte (starters)woningen, parkeervoorzieningen en groen.

In het geldende bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp”, vastgesteld 1 juli 2013, heeft het perceel aan de St.-Antoniusstraat 27 de bestemming Horeca. Realisatie van 19 woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente Gemert-Bakel heeft laten weten in beginsel positief te staan tegenover het initiatief. Hiertoe is een zogenaamde intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers van het plan.

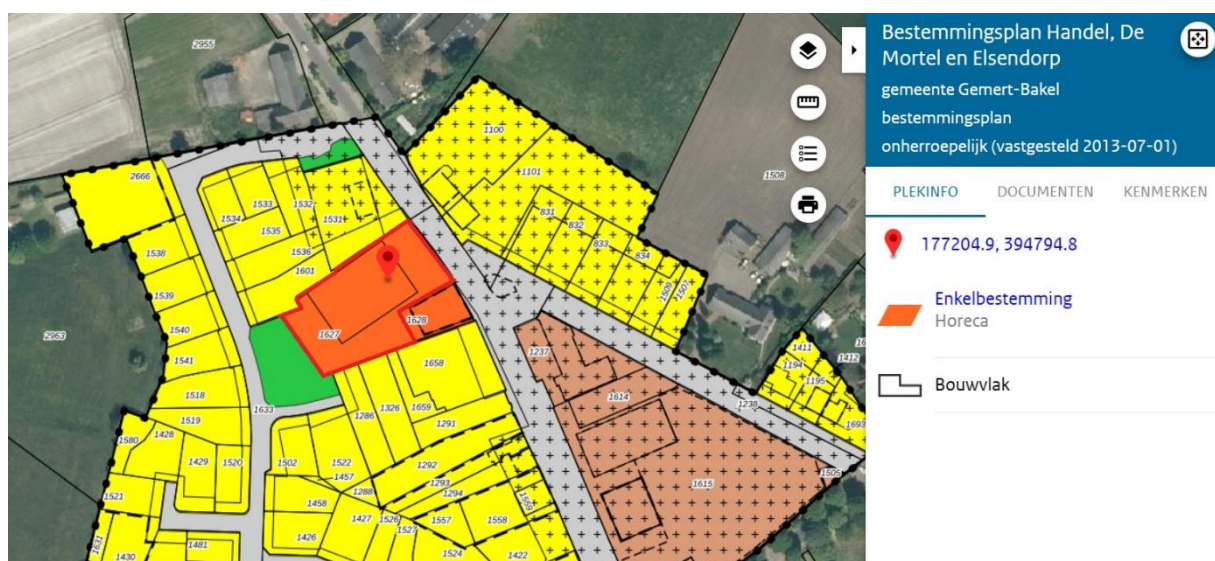
Deze toelichting is de motivering voor de wijziging van de horecabestemming naar een woonbestemming.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de enkelbestemming ‘Horeca’ en ‘Groen’. Daarnaast heeft een gedeelte van het perceel de aanduiding ‘Bouwvlak’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp

De gewenste wijziging van Horeca naar Wonen is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel wil meewerken aan het initiatief via een nieuw bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze Ruimtelijke Onderbouwing voorziet hierin.

Het plan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een nieuwe inrichting gemaakt van het perceel.

Onderstaande afbeelding geeft deze verkaveling/inrichting weer:

Verkaveling nieuw
Schaal 1:500



Afbeelding: nieuwe inrichting plangebied (Denkkamer architectuur & onderzoek)

Toelichting inrichting:

Het plan betreft 19 compacte (starters)woningen.

Verklaring inrichting:

1. Compacte (starters)woningen drie aaneen gebouwd aan het dorpse lint (dorpse architectuur)
2. Compacte (starters)woningen
3. Inrit met parkeergelegenheid
4. 9 parkeerplaatsen omzoomd met groen

5. 7 parkeerplaatsen nabij bestaand groen (open karakter)
6. Directe verbinding met bestaand groen
7. Herinrichting trottoir St.-Antoniusstraat: voorzien van groen, parkeerplaats en ondergrondse vuilcontainer

De doelgroep

De doelgroep voor deze woningen zijn onder andere starters op de woningmarkt.

De bebouwing

Op onderstaande afbeelding is (met grijs) de situering van de woningen en de bergingen weergegeven.



Onderstaand een impressie van de te ontwikkelen woningen (beeldkwaliteit):

Straatbeeld 3-kapper



Beeldkwaliteit bebouwing aan de dorpsstraat



Type 1: Wonen aan de dorpsstraat

Massa/vorm

- Dorpse uitsprating met plint, hoofdgebouw en kap.
- Gebouwtipes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.

Kap

- Kap als mansardekap met maximale goothoogte van 3 meter.
- Gebakken pannen (donkergrijs/blauwgesmoord).
- Dakkapellen ingerogen grijs passend bij dakpan.

Gevel

- Plint als verticaal geleed metselwerk met reliëf.
- Representatieve voorgevel en zijgevels met voordeuren en één raam op verdieping en dakkapellen in voorgevel.
- Verbijzondering metselwerk met trasraam, rollagen, eventueel rollaag onder dakrand.
- Rechthoekige bakgoot als zichtbaar element.
- Ingerogen dakranddetaillering.
- Materialisatie en kleurstelling in baksteen (rood-bruin).
- Kleur kozijnen is wit en/of licht grijs.
- Bergingen en overkappingen met verticale houten gevelbekleding.

Schets vanaf St. Antoniusstraat



Straatbeeld rijwoningen



Beeldkwaliteit bebouwing in de tuwte



Type 2: Wonen in de tuwte

Massa/vorm

- Vriendelijke uitstraling (menselijke schaal) en nadruk op individuele huisjes
- Dorps uitstraling met plint, hoofdgebouw en kap.
- Gebouwtypes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.

Kap

- Zadelaken haaks op insteekstraat voor individuele uitstraling.
- Dak als groendak aan één zijde, andere zijde geschikt voor zonnepanelen.

Gevel

- (Hogel) plint als verticaal geleed metselwerk met reliëf (begane grond).
- Voordeur met 'uitstekend' muurtje voor privacy en huisnummer aanduiding.
- Metselwerk: gebruik van gemêleerde baksteen voor levendige uitstraling.
- Kleur metselwerk is in zachte aardse tinten (licht geel, roze, bruin).
- Kleur kozijnen en kaders is wit of licht grijs.
- Krachtig vormgegeven raam op de verdieping met slanke (stalen) omlijsting.
- Zijgevels met ramen richting groen-/speelveld (op begane grond en/of verdieping).
- Minimale dakranddetailering.
- Hemelwaterafvoeren dragen bij aan individuele uitstraling.
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gegroepende bergingen met verticale houten gevelbekleding uitvoeren.

Schets vanaf speelveldje



1. Extra gevelopeningen richting openbare ruimte op hoeksituaties
2. Woningen middengebiet met asymmetrische kap, allemaal in gelijke richting.
3. Versprongen voorgevellijn voor schaalverkleining
4. Daken voorzien van zonnepanelen
5. Groenvakken in openbare ruimte t.b.v privacy woningen
6. Slingerende leefstraat in verbinding met het bestaande parkje

Voor nadere detaillering zij verwezen naar de bij deze toelichting gevoegd bijlage (7) "Herontwikkeling St. Antoniusstraat 27, De Mortel".

Stedenbouwkundige toelichting/uitsluiting vergunningvrije bouwwerken:

Het ontwerp voor de 19 nieuwe woningen op de voormalige horeca- en zalengelegenheid belooft een frisse woonomgeving te creëren, met name geschikt voor starters.

Een blok van 3 woningen zal de bestaande Dorpsstraat voortzetten, terwijl de overige 16 woningen informeel langs een nieuwe insteekstraat zijn gepositioneerd. Deze straat verbindt het achterliggende groen en enkele speelvoorzieningen met de woningen.

De woningen zelf zijn compact van opzet, evenals hun bijbehorende percelen. Gemiddels meten de buitenruimtes ongeveer 4 bij 6 meter. Vanwege de compactheid van de woningen en de tuinen achten we het niet wenselijk om bijgebouwen zoals bergingen en overkappingen in de tuinen te plaatsen. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden voor alle woningen, stellen we als regel dat er op het (achter)erf van de woningen niet mag worden gebouwd. Om die reden is in de regels en op de verbeelding aangeduid en verwoord, dat het gebied binnen de woonbestemming, maar buiten het bouwvlak niet wordt aangemerkt als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee is vergunningvrij bouwen conform artikel 2 en 3 van bijlage II van het Bor uitgesloten.

Dit om te voorkomen dat deze gebieden dichtslibben met vergunningvrije bouwwerken.

Er is echter een uitzondering voor de drie woningen direct aan de St.-Antoniusstraat. Deze drie woningen zijn iets groter van opzet, met name de twee hoekwoningen, waardoor er ruimte is voor grotere bergingen en overdekte buitenruimtes. Het aangewezen gebied biedt de mogelijkheid om zonnige overdekte buitenruimtes te creëren voor deze woningen. De maximale bouwhoogte voor deze bebouwing is vastgesteld op 2,60 meter, zodat deze zich altijd bescheiden zal presenteren in vergelijking met de hoofdvolumes.

Parkeren

Het doel van de nota 'Parkeernormen' is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Gemert-Bakel, om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel te waarborgen.

In verband met de mogelijkheid van salderen is de huidige parkeerbehoefte ook in beeld gebracht.

Hierbij is uitgegaan van de volgende normering:

Uitgegaan is van de norm van 1,5 parkeerplek per woning. Deze norm hoort bij kleine koopappartementen, tot 100 m² bvo. Aangezien de woningen van de onderhavige ontwikkeling ruim onder de 100 m² bvo blijven is de norm van 1,5 parkeerplaats aangehouden.

Uitwerking

Huidige parkeerbehoefte*:			
Functie	Opp.	Aantal pp	
● Horeca: Café/Bar/Cafetaria	185 m ²	11,1	
● Horeca: Evenementenhal	534 m ²	48,1	+
Totaal benodigd		59,2	

● Aantal pp aanwezig			
Locatie		Aantal pp	
Voorzijde perceel		10	
Achterzijde perceel		30	+
Totaal aanwezig		40	
Parkeerdruk openbare ruimte		19,2	



Huidige situatie

Nieuwe parkeerbehoefte*:			
Woontype	Aantal eenheden	Aantal pp	
● Koop, appartement klein	19	28,5	+
Totaal normering		28,5	
Parkeerdruk openbare ruimte		19,2	-
Totaal benodigd		9,3	

Aantal parkeerplaatsen in plan opgenomen:			
Locatie	Aantal eenheden	Aantal pp	
Lange oprit zonder garage	2	2	
Openbare ruimte perceel	16	16	
Openbare ruimte gemeente	2	2	+
Totaal gerealiseerd		20	



Uit bovenstaande parkeerballans en berekening blijkt, dat ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm en parkeren dus geen belemmering vormt voor het initiatief. Bovendien neemt de parkeerdruk op de omgeving af van 19,2 naar 8,5 parkeerplaatsen.

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming, ten behoeve van de realisatie van 19 (starters)woningen. Uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 7/8 bewegingen per woning/kavel, resulteert dit in een totaal van 152 voertuigbewegingen per etmaal. Het project omvat daarnaast ook de realisatie van een algemeen afvalpunt, in de vorm van een ondergrondse afvalcontainer. Eenmaal per week zal een vrachtwagen het afval afvoeren.

De circa 152 verkeersbewegingen per etmaal zal niet tot problemen leiden op het bestaande wegennet.

Groen

Het plan betreft het realiseren van 19 woningen in het kerkdorp De Mortel. In het gemeentelijke document “Uitwerking groennorm Gemert-Bakel” is een groennorm aangegeven, die toepasbaar is voor alle initiatieven die een uitbreiding tot doel hebben van de bestaande woningvoorraad. Doel van deze uitwerking is om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving te creëren.

Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend ‘neveneffect’ van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Met de uitwerking groennorm wordt invulling gegeven aan duurzaamheidsambities van de gemeente Gemert- Bakel zoals dit geformuleerd is in de structuurvisie.

Groennorm
Schaal 1:500



Toelichting

Voor iedere woning in het plan moet een oppervlakte van 75 m² aan openbaar beleefbaar groen worden gerealiseerd. Om de groene leefomgeving te bevorderen in het plangebied aan de St.-Antoniussstraat 27, zullen er sedumdaken worden aangelegd, groenstroken voor de woningen worden aangeplant, groene erfafscheidingen worden gerealiseerd en een aantal solitair grote bomen worden aangeplant. Het overige gedeelte van de investering zal, in overleg met de dorpsraad, worden besteed aan het opwaarderen van het aangrenzende speelveld.

Verder wordt voorzien in de plaatsing van 4 zonnepanelen per woning aan de insteekstraat (de nieuw aan te leggen straat haaks op de St.-Antoniussstraat), in plaats van het halve dakvlak per woning. Het oppervlak hiervan bedraagt in totaal $16 \times 8 = 128 \text{ m}^2$. Het oppervlak aan sedumdak op deze woningen bedraagt dan niet de eerder genoemde 656 m², maar 528 m². Het verschil van 128 m² wordt gecompenseerd door een bijdrage in het gemeentelijk Groenfonds. Deze bijdrage bedraagt $(128 \times \text{€ } 186,67 =) \text{€ } 23.893,76$.

De zonnepanelen worden zo mogelijk centraal op de naar het zuidwesten gerichte dakvlakken geplaatst. Bij de hoekwoningen worden de zonnepanelen zodanig gesitueerd, dat deze niet zijn gelegen op de naar het openbaar gebied gekeerde dakvlakken. Door de beperkte dakhelling kunnen de zonnepanelen op de naar het noordoosten gerichte dakvlakken ook voldoende functioneren. Vanaf de straat zijn hiermee altijd groene daken in beeld, de zonnepanelen blijven uit het zicht.

Verantwoording

Benodigd m² groen*:			
Nieuwe wooneenheden	19		
Bestaande wooneenheden	0	+	
Totaal woningen	19		
Totaal m ² groen	1425 m ²		
m² groen opgenomen in plan:			
 Voortuinen	17 m ²		
 Grassen/struiken	320 m ²		
 Hagen	203 m ²		
 Gevelgroen	0 m ²		
 Sedumdaken	642 m ²	+	
Totaal	1182 m ²		
1e orde boom	0	€ 0	
2e orde boom	4	€ 17.000	+
Totaal		€ 17.000	
Resterend	m²	Waarde	
Groen	244	€ 45.453	
Bomen		€ 17.000	
Investering speelveld ¹²³		€ 4.560	-
Resterend groenfonds		€ 23.893	
*Groennorm gemeente Gemert-Bakel:			
Groen	75	m ² /wooneenheid	
Tegenwaarde	€ 14.000	/75 m ²	
	€ 187	/ m ²	
1e orde boom*	€ 7.000	/ boom aftrekbaar	
2e orde boom**	€ 4.250	/ boom aftrekbaar	

* groeiplaats min 100 m² min 3,5 breed

** groeiplaats min 50 m² min 2,5 m breed



1. Nieuwe inrichting speelvoorzieningen. Invulling door openbaar beheer iom de dorpsraad
2. Plaatselijk verwijderen struweel
3. Aanplant nieuw struweel diverse hoogtes

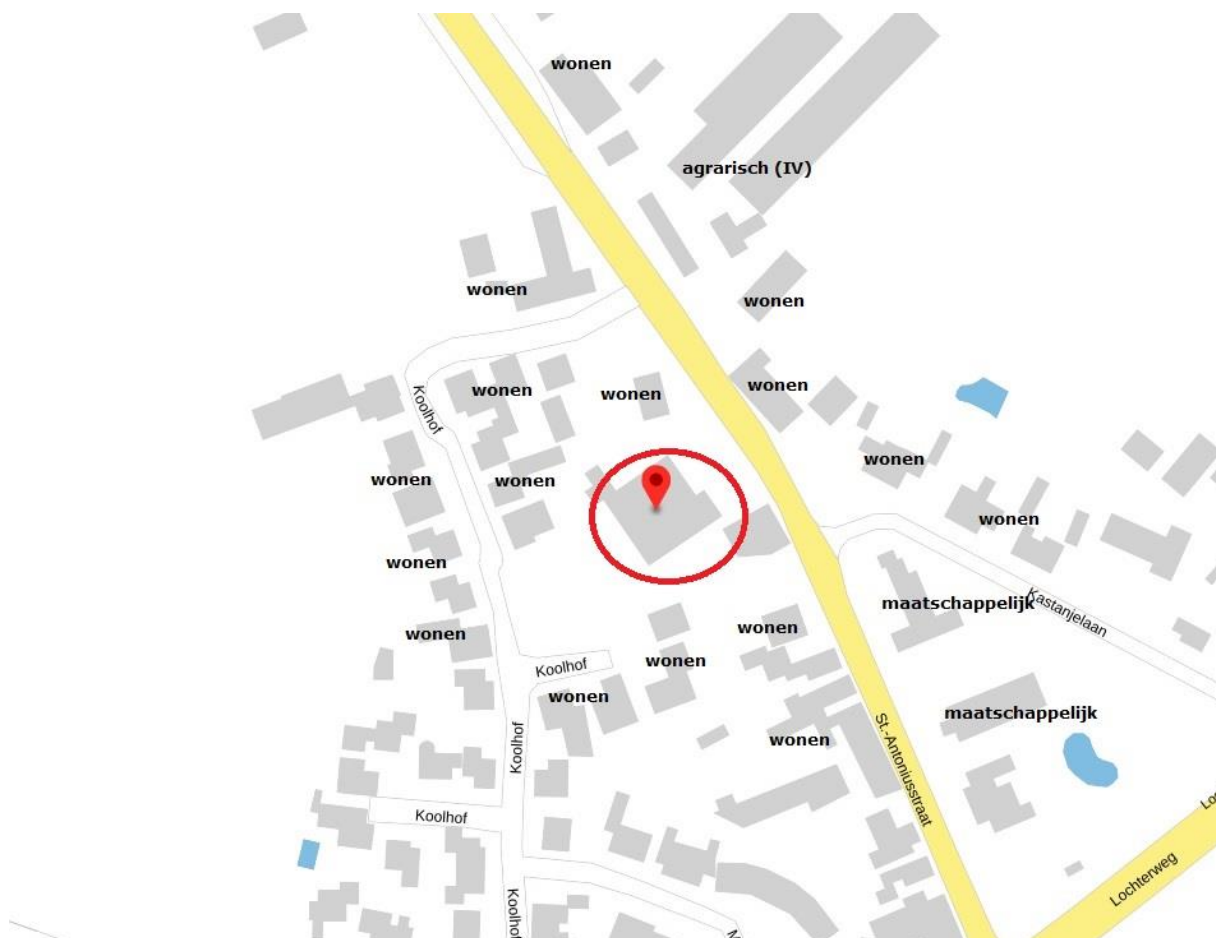
Kortom:

Een deel van het groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen, gekregen, een deel wordt buiten het plangebied ingezet en voor het overige hebben de woningen sedumdaken. Hiermee wordt aan de groennorm voldaan.

Bezonning

Om inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking van de ontwikkeling op bestaande woningen is een bezonningstudie uitgevoerd. Het resultaat van deze studie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit die studie blijkt dat er een kleine rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuin van de woning St.-Antoniussstraat 29, alleen in de namiddag

in het voor- en najaar. Deze schaduw valt niet tegen de gevel van de woning, maar alleen in de tuin. Van extra schaduwwerking in de tuin is hier in het zomerseizoen geen sprake. Uit de studie blijkt verder dat er een rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuinen van de woningen St.-Antoniusstraat 21 en Koolhof 12, in de ochtend en rond het middaguur in voor- en najaar. In het zomerseizoen is van extra schaduwwerking in genoemde tuinen zeer beperkt sprake. De geconstateerde extra schaduwwerking beperkt zich tot stroken van de tuinen van omliggende woningen en raakt niet die woningen zelf. Gelet hierop wordt de extra schaduwwerking niet onaanvaardbaar geacht.



In Hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de consequenties van deze functies op het initiatief en andersom op de consequentie van het initiatief op deze functies.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

De toevoeging van 19 woningen aan de kern van De Mortel in bestaand stedelijk gebied heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het onderhavige initiatief raakt geen nationale belangen, c.q. is niet in strijd met nationale belangen.

De ontwikkeling van de 19 compacte woningen aan de St.-Antoniusstraat 27 in De Mortel vormt een positieve bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als de energietransitie. Het ontwerp omvat diverse duurzame maatregelen. De keuze voor compacte woningen met

kleine tuinen bevordert duurzaam ruimtegebruik en behoudt kostbare groene ruimte. De installatie van zonnepanelen op elke woning draagt bij aan schone energieopwekking en vermindert de CO₂-uitstoot, terwijl warmtepompen zorgen voor een efficiënte en CO₂-arme verwarming van de woningen. Groendaken worden geïntegreerd in het ontwerp, waardoor regenwater wordt geabsorbeerd, biodiversiteit wordt gestimuleerd en hitte-eilandvorming wordt tegengegaan. De geplande infiltratie van water in de directe bodem draagt bij aan een veerkrachtige waterhuishouding.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Motivering

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De volgende stappen moeten doorlopen worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het plan mogelijk worden gemaakt. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: Valt het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Beschrijving van de behoefte: Voorzien de functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte?

Ad 1. Nieuwe stedelijke behoefte

In artikel 1.1.1 Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder is alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Hiervan is in beginsel alleen sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt.

Dit project voorziet in het realiseren van 19 woningen.

Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het aantal woningen (19) op een locatie dat in het geldende bestemmingsplan niet bestemd is voor wonen, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en dat de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen op een bestaande bouwlocatie (horeca) binnen de kern van De Mortel. De locatie is op basis van de provinciale Interim verordening ook aangemerkt als bestaande stedelijk gebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het projectgebied binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel is gelegen.

Ad 3. Beschrijving van de behoefte

Kwantitatief

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 19 woningen te realiseren. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Gemert-Bakel. In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd.

Daarnaast zijn er regionaal afspraken gemaakt over woningbouwaantallen en dat de provinciale woningbehoefteprognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen. Met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen waardoor er geen verstorende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten.

Provincie Noord-Brabant																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			</
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Uitsnede tabel 'indicatie omvang woningvoorraad 2020-2040'

Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag tot 2031 toenemen met ruim 1.000 woningen (zie bovenstaande tabel).

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om te groeien naar 35.000 inwoners. De woningbehoefte voor eigen inwoners van de gemeente is groot. De gemeente geeft alle aandacht aan het versnellen van de woningbouw. De gemeente streeft ernaar om de komende 10 jaar 2.400 woningen te realiseren in Gemert-Bakel. Met dit plan (er worden maximaal 19 woningen gerealiseerd) kan in een deze (kwantitatieve) woningbehoefte worden voorzien.

Kwalitatief

Er is in Gemert-Bakel grote behoefte aan betaalbare woningen. Onlangs heeft de gemeente de Regionale Woondeal voor meer betaalbare woningen ondertekend. Samen met andere gemeenten uit de regio, woningcorporaties, de Provincie Noord-Brabant en minister Hugo de Jonge worden met deze Woondeal afspraken gemaakt, met een steunverklaring van de waterschappen. De ondertekenaars zetten hiermee de schouders onder de grote opgave voor Brabant om tot en met 2030 ruim 130.000 woningen te bouwen in de provincie. Minimaal tweederde van de woningen die gebouwd worden moeten betaalbaar zijn. Onderhavig plan voorziet hierin.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet.

Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto ‘eenvoudig beter’, doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma’s de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma’s is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is ‘omgevingskwaliteit’. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: ‘Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.’

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: ‘Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.’

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied – gelegen binnen de aanduidingen ‘Landelijke kern\Stedelijk gebied’, zie volgende afbeelding.



Overweging

De Interimverordening kent verder een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Onderstaand wordt nader ingegaan op de desbetreffende bepalingen:

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. De initiatieflocatie is gelegen binnen een bestaand bouwperceel. Er vindt geen vergroting plaats van het ruimtebeslag.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 3.1 is getoetst aan Ladder duurzame verstedelijking.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door sloop van gebouwen en inbreiding ten behoeve van woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling verbetert de leefbaarheid en stedenbouwkundige situatie ter plaatse en voorziet in een dringende maatschappelijke (woning) behoefte.

Conclusie

Gelet op de hierboven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening kan geconcludeerd worden dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld.

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door kleinschalige woon(zorg) initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Gelet op de in paragraaf 1.4 beschreven uitgangspunten van het onderhavige plan, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling past binnen de geformuleerde uitgangspunten van de structuurvisie+.

3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

Op 9 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Gemert-Bakel de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling

per doelgroepen. Deze woonvisie dient daarmee als basis voor prestatieafspraken met de corporatie en afspraken met ontwikkelaars.

Visie van de gemeente

De woningmarkt is als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Gemert-Bakel. De gemeente streeft daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij de gemeente woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botst de gemeente soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. De gemeente gaat daarom geregeld op zoek –samen met partners in het wonen o.a. de woningbouwcorporatie, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars - naar creatieve oplossingen om het wonen in Gemert-Bakel nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: de gemeente gaat van plannen maken naar uitvoering op weg naar een nieuw evenwicht in de gemeentelijke woningmarkt. Uitgangspunt is betaalbare woningen voor iedere doelgroep. Voor starters/jongeren wil de gemeente meer aanbod in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop.

De ambitie van de gemeente Gemert-Bakel is een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. De huidige woonvisie 2020 - 2024 wordt naar verwachting op onderdelen aangepast. Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen, dit zijn de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop. De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om te groeien naar 35.000 inwoners, waardoor het aantal huishoudens toeneemt. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De woningbehoefte voor eigen inwoners is groot. Ook in de regio Zuidoost Brabant staat de gemeente voor de uitdaging van de schaa sprong. Met de groei van kennisensieve- en maakindustrie op komst is de vraag naar arbeidsplaatsen en woningen enorm. De gemeente Gemert-Bakel levert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke uitdagingen om de aantrekkelijkheid van de gemeente en de regio te vergroten. Om dit in balans te houden worden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken gemaakt.

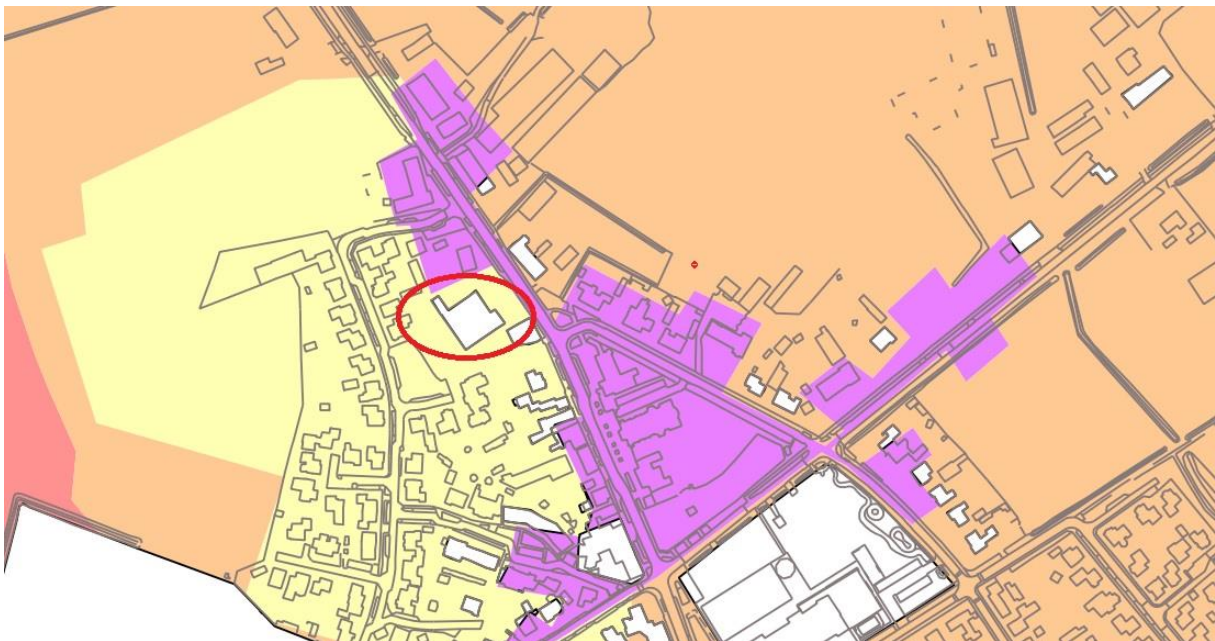
In de periode 2022-2032 wordt ernaar gestreefd om in Gemert-Bakel 2400 nieuwe woningen te bouwen voor de eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. De ambitie van de gemeente Gemert-Bakel is een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens, naast andere aandachtsgroepen. Dit is daarom het soort woningen waarvoor de komende 10 jaar de bouw gestimuleerd wordt.

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van dit doel en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Woonvisie

3.3.3 Archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015

De gemeente heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Hiertoe heeft de gemeente een archeologiebeleidskaart opgesteld (2015). Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Volgens de Archeologiebeleidsadvieskaart (zie afbeelding) ligt het plangebied binnen de aanduidingen: “Gebied met lage archeologische verwachting (geel)” en “gebied zonder archeologische verwachting” (wit).



6. **Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.** Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relikten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Alleen bij M.E.R. en Tracewet-plichtige inrichtingsprojecten zal nader onderzoek worden verlangd.
7. **Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.** Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Op grond van het bovenstaande is geen archeologisch onderzoek vereist.

3.3.3 Nota welstand en beeldkwaliteit

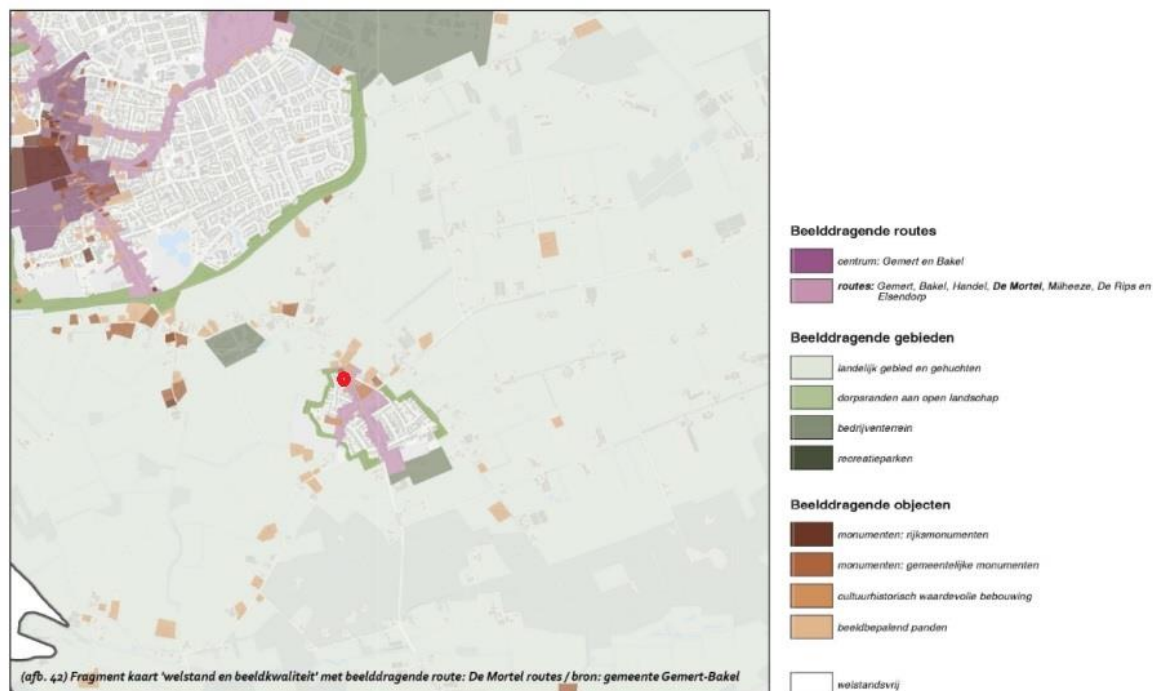
Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Nota welstand en beeldkwaliteit vastgesteld. Hiermee zijn de ‘Welstandsnota inclusief welstandszones, gemeente Gemert-Bakel, d.d. 23 september 2008’ en de ‘Kadernota omgevingskwaliteit (welstand en beeldkwaliteit), gemeente Gemert-Bakel, d.d. augustus 2017’ komen te vervallen.

De Nota welstand en beeldkwaliteit is opgesteld voor de omgevingskwaliteit van de leefomgeving. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden voor het uiterlijk van gebouwen die belangrijk zijn voor de identiteit van de dorpen en het landelijk gebied van

Gemert-Bakel. Alleen in deze beelddragende delen van de gemeente zullen voor welstand randvoorwaarden gelden, de overige gebieden zijn welstandsvrij (met excessenregeling).

Een van de beelddragende routes is De Mortel (zie onderstaande afbeelding uit de Nota welstand en beeldkwaliteit, met rode stip de planlocatie aangeduid).

DE MORTEL ROUTES



Uitgangspunten

De Mortel is een afwisselend dorp, waarin de bestaande structuur met kleinschalige bebouwing op ruime kavels beeldbepalend is. Plannen moeten terughoudend worden ingepast tussen de bestaande panden, zodat de landelijke identiteit op de voorgrond blijft staan. Wat betreft het uiterlijk is aandacht nodig voor een architectuur, die het vanzelfsprekende van de traditionele bouwwijze combineert met het karakter van de overwegend individuele bebouwing. Verbouwingen voegen zich naar de architectuur van het bestaande pand.

Uitwerking

De architectuur past in het landelijke en traditionele dorp:

- de architectuur is overwegend informeel en eenvoudig;
- panden zijn herkenbaar door hun eigen vormgeving zonder een contrast te vormen met belendingen;
- gevels zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken;
- vensters zijn staand of hebben een staande indeling;

- daken zijn gedekt met pannen;
- daken hebben een eenvoudige aangehangen goot of bescheiden uitgetimmerde (lijst)goot;
- aandacht voor details in onder meer entree, siermetselwerk, schoorstenen.

Onderhavig plan is getoetst aan en afgestemd op de Nota Welstand.

3.3.4 Uitwerking groennorm Gemert-Bakel

In het gemeentelijke document “Uitwerking groennorm Gemert-Bakel” is een groennorm aangegeven, die toepasbaar is voor alle initiatieven die een uitbreiding tot doel hebben van de bestaande woningvoorraad. Doel van deze uitwerking is om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving te creëren.

Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend ‘neveneffect’ van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit. Met de uitwerking groennorm wordt invulling gegeven aan duurzaamheidsambities van de gemeente Gemert-Bakel zoals die geformuleerd zijn in de structuurvisie.

Uitgangspunt is 75 m² groen per toe te voegen woning.

In paragraaf 1.4.2 van deze toelichting is hier reeds uitvoerig op ingegaan en aangetoond dat aan het uitgangspunt wordt voldaan.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd, welke in dit hoofdstuk zijn overgenomen.

4.1 Milieuaspecten

De rapportage “Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project St.-Antoniusstraat 27, De Mortel - 2023”, d.d. 14 november 2023, kenmerk 23.410-WRO.02A, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Wet geluidhinder
- Wet Luchtkwaliteit
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Watertoets
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

In de haalbaarheidstoets wordt verwezen naar een aantal onderzoeken. De rapportages van deze onderzoeken zijn integraal als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Onderstaand wordt kort op de verschillende aspecten ingegaan. Voor het overige zij verwezen naar de desbetreffende bijlagen.

4.1.1 Bodem

Algemeen

Het bestemmingsplan dient een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming(en)/gebruiksfunctie(s) te bevatten.

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit in het plangebied moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming(en). Er gelden daarbij andere eisen voor de gevoelige bestemming wonen dan bijvoorbeeld voor de minder gevoelige bestemmingen openbaar groen of infrastructuur zoals wegen.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Is er toch sprake van risico's als gevolg van bodemverontreiniging, dan zullen er maatregelen nodig zijn om die risico's weg te nemen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het saneren van de verontreiniging zodat de bodemkwaliteit geschikt gemaakt wordt of door te schuiven met de gebruiksfuncties zodat de verontreiniging geen belemmering meer vormt. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet zoals bij graafwerkzaamheden tijdens de realisatie/ de inrichting van het plangebied. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

In geval maatregelen aan de orde zijn, dan speelt het kostenaspect een belangrijke rol. In het kader van het bestemmingsplan moet namelijk ook de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. In sommige gevallen wegen de kosten voor sanering niet op tegen de opbrengsten. Mede daarom is het belangrijk om vroeg in het planproces eventuele kosten samenhangend met het aspect bodem in beeld te brengen.

Bodemtoets

MILON bv te Veghel heeft in opdracht van De Roever Omgevingsadvies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van St.-Antoniusstraat 27 te De Mortel. De rapportage is integraal als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek volgt dat ter plaatse ten hoogste licht verhoogde gehalten van zink, PAK, PCB en minerale olie in de bovengrond aanwezig zijn. In de ondergrond en in het grondwater is geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogde waarde aangetoond. De aangetroffen gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Ter plaatse is geen indicatief asbestgehalte boven de norm voor een nader asbestonderzoek aangetoond. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk.

Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Onderzoek

De omgeving is geraadpleegd op relevante bedrijvigheid. In tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen tot deze bedrijvigheid en is de werkelijke afstand tot aan het bestemmingsvlak van het project weergegeven. In de omgeving bevind(en) zich de volgende bestemming(en):

1. St.-Antoniusstraat 20 (melkveehouderij)

Tabel richtafstanden in een rustige buitengebied (in m)

Nr.	Bestemming	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	grootste afstand	werkelijke afstand
1	Veehouderij, SBI 0141,0412	100	30	30	0	100	30

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan genoemde richtwaarde, voor het aspect geur. Hier wordt in § 4.1.9 van deze toelichting nader op ingegaan.

Conclusie

Het project vormt geen planologische belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.1.3 Wet geluidhinder

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet bij ontwikkelingen in de omgeving van wegen een zorgvuldige afweging met betrekking tot geluid plaatsvinden.

Wegverkeer

De wegen in de directe omgeving van het project betreffen allen wegen met een maximum rijsnelheid van 30 km/u. De Wet geluidhinder stelt geen nadere toetsing aan het aspect wegverkeer.

Aangezien het wel een doorgaande weg betreft is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Met het onderzoek wordt aangetoond of er ter hoogte van het bouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de berekeningen blijkt dat als bij de nieuwbouwwoningen de geluidwering wordt gegarandeerd zoals opgenomen in de rapportage, er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wat betreft de benodigde geluidwering moet met name aandacht worden geschonken aan de oost-, noord- en zuidgevel van woning 1-3. Hiertoe is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Industrielawaai

De planlocatie is gelegen in een woonwijk. Lawaai makende industrie is niet in de omgeving aanwezig.

Vliegverkeer

Het project ligt niet binnen de invloedssfeer van vliegbasis Volkel of vliegveld Eindhoven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt onder voorwaarden geen belemmering voor het project.

4.1.4 Wet Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit. Getoetst is of het project zelf, al niet in betekende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM).

Sinds 1 augustus 2009 is de Nationaal Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Hierin is opgenomen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde niet wordt overschreden. Voor de luchtkwaliteit maatgevende stoffen "fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2)", komt dit overeen met een bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor ontwikkelingen die een NIBM-bijdrage leveren aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen ” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt. Door de functiewijziging neemt het aantal verkeersbewegingen minimaal toe en is ervoor gekozen om middels de NIBM-tool de invloed op de luchtkwaliteit te onderzoeken.

In onderstaande tabel is de beoogde situatie berekend, met de navolgende uitgangspunten.

Tabel NIBM berekening
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

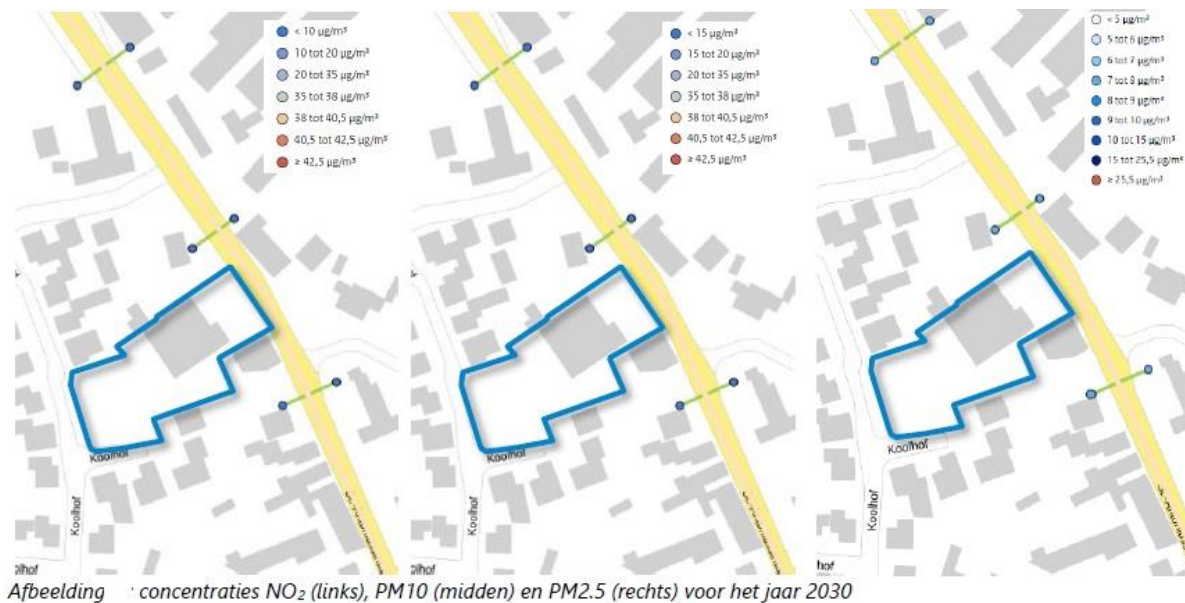
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	115
Aandeel vrachtverkeer	0,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate: geen nader onderzoek nodig	

Verkeersaantrekkende werking

Het project omvat de realisatie van negentien (starters)woningen. Uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 6 bewegingen per woning/kavel, resulteert dit in een totaal van 114 voertuigbewegingen per etmaal. Het project omvat daarnaast ook de realisatie van een algemeen afvalpunt, in de vorm van een ondergrondse afvalcontainer. Eenmaal per week zal een vrachtwagen het afval afvoeren.

In het kader van het NSL is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswater staat de Monitoringstool ingevoerd. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

De volgende afbeelding geven de resultaten van de monitoringstool voor de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} voor het jaar 2030 weer.



Conclusie

De minimale toename in verkeersbewegingen vormt geen belemmering op de luchtkwaliteit. Het project zelf valt onder de NIBM definitie.

4.1.5 Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Normaliter moet ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Voor het project is een notitie opgesteld (kenm. 23.913-001A), met berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze notitie is in bijlage 1 bij de bij deze toelichting opgenomen haalbaarheidstoets opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten én dat geen vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming nodig is.

Soortenbescherming

Het project omvat sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden. Uit een quickscan flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat de te slopen bebouwing mogelijk essentieel leefgebied blijkt te zijn voor vleermuizen. Nader onderzoek wijst echter uit dat de te slopen bebouwing echter niet fungeert als essentieel leefgebied en er worden verder geen nadelige effecten verwacht. Zowel de quickscan als het aanvullend onderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Daarmee is het project uitvoerbaar, zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien er kapwerkzaamheden zijn voorzien aan de bomen geldt mogelijk een meldingsplicht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht).

Conform de Wet natuurbescherming (art. 1.11) is te allen tijde sprake van zorgplicht.

Bomen

Aangrenzend aan het plangebied is een aantal waardevolle bomen aanwezig. Over deze bomen is overleg geweest met een deskundige en naar aanleiding hiervan is de verkaveling van het plangebied aangepast. De bebouwing is nu op grotere afstand van deze bomen geprojecteerd. Hiermee wordt kwaliteit van deze bomen niet aangetast en de bomen in stand gelaten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt een planologische belemmering voor het project.

4.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De gemeente Gemert-Bakel heeft ervoor gekozen, in het kader van voornoemde wetgeving een eigen archeologiebeleid op te stellen binnen het bestemmingsplan.

De planlocatie betreft een gebied zonder, of lage archeologische verwachting (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding fragment archeologische verwachtingen- en waardenkaart

(bron: Gemert-Bakel)

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Mocht er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel.

Cultuurhistorie

Volgens het provinciaal Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat er op, of direct rondom, de projectlocatie geen provinciaal cultuurhistorisch belang aanwezig is (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding fragment waardenkaart

(bron: provincie Noord-Brabant)

Conclusie

Het project beïnvloedt geen archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.1.7 Watertoets

Doel van deze notitie is om het component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan 'hydrologisch neutraal' ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid en regelgeving

Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 (RWP)

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant - visie op de Brabantse leefomgeving' bevat de ambitie van de provincie en is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking, waardoor de veerkracht en robuustheid van het systeem toeneemt. De nadruk moeten worden gelegd op het zo min mogelijk afvoeren en juist zo veel mogelijk vasthouden van water.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheersplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (verder WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale

én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 (verder GWTP). Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig

functioneren van het systemen, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

Regenwater gebruiken waar het valt:

- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Planspecifiek

Hierin is overwogen dat het verhard oppervlak en de toename daarvan belangrijke factoren zijn bij de afname van infiltratie van hemelwater, en daarmee belangrijke factoren voor de aanvulling van grondwater. De droge jaren 2018, 2019 en 2020 hebben aangetoond dat het vraagstuk dermate urgent is dat al op korte termijn eerste stappen gezet moeten worden. Een eerste stap is derhalve het aanscherpen van de regels voor het compenseren van versnelde afvoer van hemelwater via verhard oppervlak naar oppervlaktewater, zodat er sneller sprake is van compenserende maatregelen.

Tot 500 m² hoeft op basis van de Keur geen voorziening te worden getroffen. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de huidige en toekomstige verharde oppervlaktes:

Tabel overzicht

Omschrijving	Bestaand	Toekomstig
Bebouwing	821 m ²	769 m ²
Verharding (globaal)	679 m ²	930 m ²
Onverhard	975 m ²	776 m ²
<i>Totaal</i>	<i>2.475 m²</i>	<i>2.475 m²</i>

Theoretische toetsing

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het project een toename van 199 m² verhard oppervlak omvat. Volgens het GWTP dient voor elke toegenomen vierkante meter 60 mm infiltratie berekend te worden. Dit resulteert in een benodigde infiltratie van 12 m². In de regels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Afvalwater

In de openbare weg ten oosten van het plangebied ligt een (druk)rioolstelsel. Het vuilwaterriool van de nieuwe woningen wordt op de nieuw aan te leggen erfweg aangesloten, waarna het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool onder de St.-Antoniussstraat. De gemeentelijke riolering voert het vuilwater af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Hemelwater (praktisch)

Hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar naar een infiltratievoorziening geleidt. Om de benodigde infiltratie te behalen worden sedumdaken toegepast en binnen het plangebied worden verschillende wadi's aangelegd. Een wadi is een infiltratiekom met een beperkte diepte, welke voldoen aan de infiltratie-eisen conform de GWTP.

Uit de ontwikkeling volgt een wateropgave van 119 m³, waarvan 14 m³ in de wadi's (diep 20 cm) voor de woningen c.q. langs de weg zijn beoogd. Daarmee resteert er een wateropgave van 105 m³.

Het plangebied heeft een toekomstige maaiveldhoogte van ca. 18,50 m + NAP en de GHG bedraagt ca. 17,80 m + NAP. De drooglegging is daarmee aan de krappe kant met een hoogte van 0,70 m en is het niet mogelijk om een IT-riool en/of infiltratiekratten toe te passen. Door een deel van het maaiveld van het westelijk gelegen speelveld te verlagen met ca. 25 cm, kan deze als een wadi (120 m³) wordt ingezet. Via de centrale molgoot kan het water bovengronds over de verschillende wadi's worden verdeeld.

Het heeft de voorkeur dat de dat aanwezige toestellen (en toegang daarvan) als eerste droogvallen. Hiermee dient tijdens de verdere uitwerking c.q. uitvoering van de plannen rekening te worden gehouden. In Bijlage 7 van de toelichting is in 'Herontwikkeling St. Antoniusstraat 27, De Mortel' een schets opgenomen van de waterberging.

Conclusie

Afvalwater wordt geloosd op gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt op eigen terrein geborgen, hiermee geeft het project invulling aan de watertoets.

4.1.8 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen van personen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen). De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

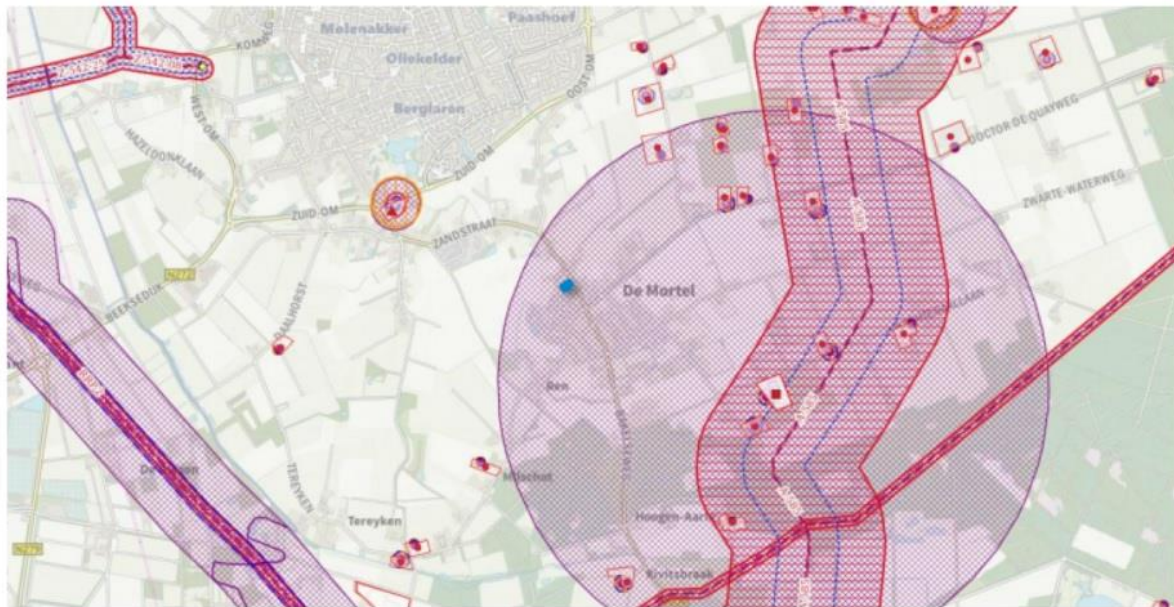
Bron	Wanneer Groepsverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of waterwegen (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico', dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Beschouwing risicobronnen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grootte doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden, is de Provinciale weg N272. Met een afstand van circa 900 meter, is het plangebied gelegen op dermate afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Er zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen met een risicocontour aanwezig, die van invloed is op het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ca. 1,9 km ten oosten van het plangebied.



Afbeelding fragment EV-signaleringskaart

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van Handelsonderneming Vlamings, welke goederen en meststoffen opslaat. Voor deze opslag volgens PSG-15 (opslag gewasbeschermingsmiddelen) is een veiligheidszone conform Bevi aanwezig. Ondanks het invloedsgebied, zal de kans op een negatieve beïnvloeding minimaal zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het project.

4.1.9 Geurhinder en veehouderijen

De gemeenteraad heeft op 4 september 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel (hierna: VGV) vastgesteld. Volgens de VGV mag de maximale geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten niet meer bedragen dan 2,0 ouE/m³.

Door de Roever Omgevingsadvies is een geuronderzoek uitgevoerd. Deze rapportage, d.d. 1 maart 2024, kenmerk 20220255.v02, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Een deel van het plangebied ligt binnen een afstand van 100 meter rondom veehouderijen. Daarom is een extra geurberekening uitgevoerd en hieruit blijkt dat de geurbelasting op de meest noordelijke rand van het plangebied bedraagt 5,5 ouE/m³ bedraagt. Het woon- en verblijfsklimaat is 'redelijk goed'. Het bevoegd gezag oordeelt of hiermee sprake is van een aanvaardbare geursituatie. Hierbij kan het bevoegd gezag betrekken dat op basis van de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbare geursituatie en dat de veehouderij overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten, waardoor de geursituatie in de toekomst niet kan verslechteren.

Conclusie

Het project is omringd door geurgevoelige objecten (woningen), waardoor sprake is van een overbelaste situatie en vormt daardoor geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

4.1.10 Volksgezondheid

De handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Stap 1 Endotoxine

Uit VGO onderzoek is gebleken dat zich rond veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico's voordoen. De Gezondheidsraad adviseert een norm van 30 EU/m³ voor endotoxine om omwonenden tegen te hoge concentraties te beschermen. Bij pluimveebedrijven en varkenshouderijen kan relevante emissie plaatsvinden. Op basis van de uitstoot van fijn stof kan worden geschat op welke afstand van een bedrijf deze norm wordt overschreden. Bij een individueel varkensbedrijf is overschrijding mogelijk tot een afstand van ca. 200 meter, bij pluimveehouderijen is dit ca. 500 meter.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich 2 locaties met de functieaanduiding "intensieve veehouderijen", binnen een afstand van 500 meter, die mogelijk een overschrijding van de adviesnorm van 30 EU/m³ kunnen vormen. Een van deze locaties houdt echter geen varkens en/of pluimvee. Aan de Lochterweg 38, ten oosten van de planlocatie, bevindt zich wel een varkenshouderij.

Tabel vergunde fijnstofemissie

Adres	Bedrijfstype	Vergunning	Emissie fijnstof	Afstand advieswaarde	Feitelijk afstand
Lochterweg 38	Zeugen	05-06-2014	348 kg/j	130m	370m

Uit vergelijking van de werkelijke afstanden met de afstanden advieswaarde volgt dat er geen overschrijding van de adviesnorm van 30 EU/m³ optreedt ter plaatse van het plangebied.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur (wettelijk kader)

Rondom het plangebied liggen verschillende veehouderijen waarop de ontwikkeling van invloed kan zijn. Uit het onderzoek van De Roever volgt dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting.

Niet wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

Stap 3b Geur (gezondheidskundig)

De voor- en/of achtergrondgeurbelasting zullen niet hoger zijn dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015), zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

% geuregehinderden	Geurbelasting	
	Voorggrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m ³	5 OU/m ³
20% (buitengebied)	5 OU/m ³	10 OU/m ³

De ontwikkeling overschrijdt de waarden, zoals bedoeld vanuit gezondheidskundig oogpunt.

Stap 4 Gecombineerde bedrijven

Direct rondom het plangebied is geen gecombineerd bedrijf aanwezig.

Stap 5a Geitenhouderijen

Uit het aanvullende VGO rapport blijkt dat gemiddeld over de onderzoeksjaren 2017 - 2019 een 26 tot 60% verhoogde kans op longontsteking bestaat voor mensen die rondom een geitenhouderij wonen, tot een afstand van 500 meter tot 2 kilometer. Het provinciaal verbod op het uitbreiden van het bestaand oppervlakte dierenverblijf (staloppervlak) voor geiten dient te voorkomen dat (nieuwe of grotere) knelpunten ontstaan vanwege de volksgezondheid rond geitenhouderijen, die later met veel inspanning en kosten moeten worden weggenomen.

Beoordeling geitenhouderijen

Binnen een afstand van 2 km zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer er van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Beoordeling pluimveehouderijen

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen pluimveebedrijven aanwezig.

5c. Overige veehouderijen:

In de directe omgeving zijn geen andere veehouderijen gevestigd, die relevant zijn voor het project.

6. Mestverwerking

Er is geen sprake van mestverwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit bij de omliggende (agrarische) bedrijven, die van invloed zijn op de ontwikkeling.

7. Lokale beleving

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Conclusie

Uit het stappenplan volgt dat een advies, volgens stap 3a en 3b, van de GGD nodig is. De gemeente dient deze afweging te maken.

4.1.11 Spuitzone

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. Als richtwaarde wordt 50 meter aangehouden.

Binnen 50 m zijn geen gronden aanwezig, waar spuitzones voor gewassen van toepassing zijn. Er is dus geen aanleiding om niet uit te gaan van een aanvaardbaar gezondheidsrisico.

4.1.12 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

4.1.13 Mer-beoordeling

De ontwikkeling is getoetst aan het Besluit Mer. Het oprichting van 19 (starters)woningen, valt mogelijk onder categorie D.11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage onder D van het Besluit mer. De realisatie van 19 woningen is een stedelijke ontwikkeling, maar niet in de zin van het Besluit m.e.r.

Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1).

Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Conclusie

Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Algehele conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende aspecten, met betrekking tot de functiewijziging van 'horeca' naar 'wonen' op het perceel aan de St.-Antoniusstraat 27 in De Mortel, blijkt dat vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamd bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

5.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', Verkeer- verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast is een aantal (gebieds)aanduidingen opgenomen:

- bouwvlak
- specifieke bouwaanduiding – uitgesloten voor bij woning bedoelde bijbehorende bouwwerken
- nokrichting 1 en 2
- gevellijn
- aaneengebouwd
- bijgebouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan
- specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting
- maximum aantal wooneenheden
- goot- en nokhoogte

5.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

5.4 Toelichting bestemming

5.4.1 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden waarop de woningen en de bijgebouwen zijn voorzien. Binnen deze bestemming is een aparte zone aangegeven voor de bijgebouwen (en overkappingen) en een zone waarbinnen geen vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht.

5.4.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de parkeerplaatsen, de ontsluiting van het plangebied en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.3 Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn (met name) bedoeld voor de aanleg van het groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de kosten die gemaakt moeten worden in het openbaar gebied. Deze kosten worden via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. In deze overeenkomst is ook het verhaal van eventueel toegekende planschadeclaims geregeld.

Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd als gevolg waarvan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing/toelichting opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Bovendien vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben. Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is in de omgeving en geen belemmering oplevert voor die omgeving. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

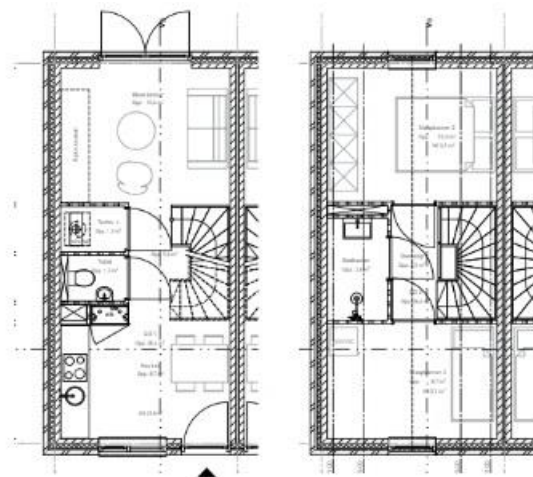
Het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel' heeft met ingang van 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 23 januari 2024 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen. Gedurende de ter inzage termijn zijn vijf zienswijzen binnengekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel'. In de bij deze toelichting behorende bijlagen 10 en 11 zijn de ingediende zienswijzen verwerkt en is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan is aangepast.

Omgevingsdialoog

Voor dit initiatief heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De bewoners en gebruikers in de directe nabijheid van de initiatieflocatie zijn persoonlijk geïnformeerd over het initiatief. Tevens zijn zij in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en eventuele wensen te uiten. Deze wensen zijn genoteerd en waar mogelijk beantwoord. Een weergave van de vragen en antwoorden is te lezen in de het als bijlage bij deze toelichting gevoegde Verslag Omgevingsdialoog Koperen Hoorn.

Over het algemeen staan de omwonenden niet negatief tegenover het plan. Wel zijn er zorgen over de privacy. Naar aanleiding van deze zorgen zullen de volgende maatregelen in het plan worden doorgevoerd:

1. Met plaatsing van de ramen op de eerste verdieping van de woningen zal rekening worden gehouden met privacy.
2. De slaapkamer zal altijd aan de achterzijde worden gesitueerd. Een raam per slaapkamer, afhankelijk van de situatie in achtergevel of zijgevel worden gepositioneerd (zie onderstaande afbeelding)



Woningplattegrond:

Slaapkamer met tweepersoonsbed altijd aan de achterzijde gesitueerd.
Eén raam per slaapkamer, afhankelijk van de situatie gepositioneerd in achtergevel of zijgevel.

3. Aanplanting van (lei)bomen op de percelen 4 tot en met 8, met als doel verdere afscherming en privacy te creëren voor de bewoners.

Initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven beschikbaar te blijven voor (het beantwoorden van) vragen en/of suggesties.