

Bestemmingsplan 'De Deel'

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Deel'

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04670
Datum:	20 juli 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Bouwmij Janssen, mevr M. Erkens
Projectteam BRO:	Frank Janssen, Arjen Kip. Aanpassingen door Niels Paree
Concept:	9 juni 2011 / 28 september 2011
Concept ontwerp:	21 december 2011
Ontwerp:	14 maart 2012
Vaststelling:	5 juli 2012
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Molenbroekse Loop, Deel, gemeente Gemert-Bakel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan woningbouw Molenbroekse Loop

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. PLANOPZET	5
2.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving	5
2.2 Nieuwe situatie	6
3. BELEID	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijk	8
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening	10
3.3.2 Verordening Ruimte	14
3.4 Regionaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	22
4. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Natuurwaarden	25
4.3 Bodem	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Kabels en leidingen	26
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Geluid	30
4.8 Verkeer en parkeren	31
4.9 Water(paragraaf)	31
4.10 Luchtkwaliteit	35
4.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
4.12 Financieel-economische uitvoerbaarheid	38
4.13 Molenbiotoop	38
4.14 Geurhinder	39

5. TOELICHTING OP VERBEELDING EN DE REGELS	42
5.1 Planstukken	42
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	42
5.3 Toelichting op de regels	43

6. PROCEDURE	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Inspraak	45
6.3 Overleg	45
6.4 Ontwerp	47

Separate bijlagen

- Tauw, Watertoets De Deel / Molenbroekseloop, 15 juli 2011
- Mos Grondmechanica bv, Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan de Deel te Gemert, 11 januari 2008
- Mos Grondmechanica bv, Infiltratieadvies ten behoeve van het project 'Aan de Deel' te Gemert, 19 januari 2010.
- K-Plus adviesgroep, Verkennend onderzoek geluid bouwplan Molenbroekseloop Gemert , M11 459, 7 december 2011
- RAAP, Plangebied Molenbroekseloop- Deel te Gemert Gemeente Gemert-Bakel Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend inventariserend veld-onderzoek, RAAP-notitie 3994, oktober 2011
- Gedragsregeling flora en fauna
- Nota van zienswijzen
- Nota ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Bouwmij Janssen is voornemens om een bouwplan van maximaal 25 woningen te realiseren aan de Deel te Gemert (gemeente Gemert-Bakel). Voor de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld aangezien de voorgenomen planontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft principemedewerking toegezegd voor onderhavig plan. Door middel van onderhavig herziening van het bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische procedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in de kern Gemert, gemeente Gemert-Bakel aan de Deel. Aan de noordzijde van het plangebied stroomt de Molenbroekse Loop. Ten zuiden en oosten van de planlocatie bevinden zich reeds woningen. De woningen zullen ontsloten worden op de Deel.



Figuur 1: Locatie plangebied en begrenzing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011, dat op 29 juni 2011 (gewijzigd) is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend zonder bouwaanduidingen en bestaand uit een groot bouwvlak. Het oprichten van nieuwe woningen is niet toegestaan.



Figuur 2: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

2. PLANOPZET

2.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving

De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit gras / akkerland. Het gebied wordt omsloten door de Molenbroekse Loop en door de tuinen van woningen. Ook een strook grond ten noorden van de Molenbroekse Loop maakt deel uit van het plangebied. Op de planlocatie bevinden zich geen opstallen.



Figuur 3: Huidige inrichting

2.2 Nieuwe situatie

Beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 25 woningen. In onderstaande figuur is een impressie van het stedenbouwkundig plan weergegeven. De woningen worden ontsloten aan de Deel. De toegangsweg loopt parallel aan de Molenbroekse Loop. Het plangebied vormt een dorpsrand, waarvoor beleid is geformuleerd in de gereedschapskist'. Uitgangspunt bij het ontwerp van woningen aan de dorpsrand is het toepassen van bouwmassa's die oorspronkelijk de dorpsranden vormden. Aandacht voor bijgebouwen is hierbij ook belangrijk. De toe te passen architectuur mag traditioneel zijn, maar mag ook een moderne, eigentijdse invulling krijgen. Na overleg met de gemeente blijkt het stedenbouwkundig plan te voldoen.

Het bouwplan voorziet in de woontypologiën vrijstaand, geschakeld, twee-aaneengebouwd en in patiowoningen, met een maximum van 25 woningen.

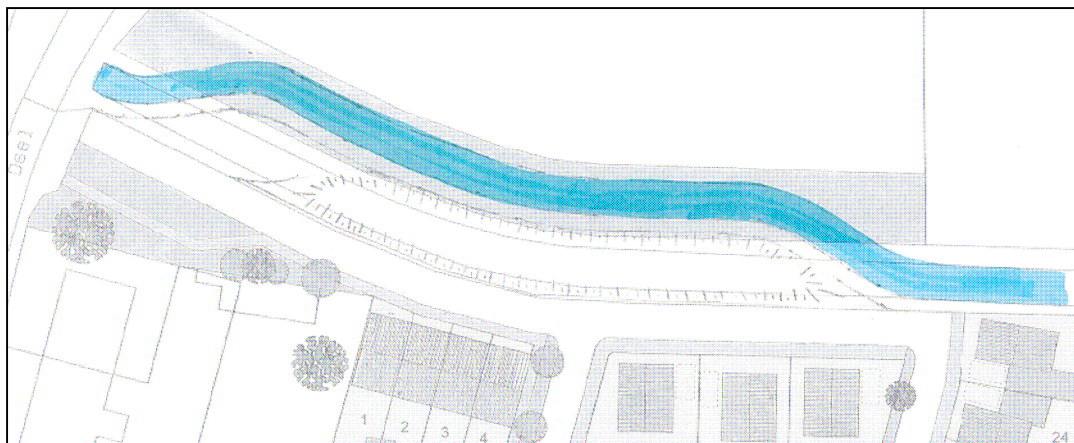
Voor de maximale goothoogte is een tweedeling aangehouden in het plangebied. De woningen aan de noordzijde van het plangebied, die dus direct grenzen aan, of direct zicht hebben op de Molenbroekseloop geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De overige woningen in het plangebied krijgen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.



Figuur 4: Concept verkavelingsplan

De binnenplanse ontsluiting vindt plaats door een rondweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. Dit zal informeel vormgegeven worden, middels Rabatstroken.

Deel van het plan betreft het verleggen van een deel van de beek de Molenbroekseloop. Dit is nodig om voldoende ruimte voor de aanleg van een infiltratievoorziening te realiseren. De infiltratievoorziening wordt aangelegd in de vorm van een wadi. Voor een impressie van de nieuwe ligging van de beek, zie onderstaande figuur. In het bestemmingsplan is voor de beek en de omliggende gronden een waterbestemming opgenomen, waarin groen en natuurontwikkeling mogelijk zijn.



Figuur 5: impressie verlegde Molenbroekse Loop met ten zuiden daarvan de wadi.

3. BELEID

3.1 Inleiding

Het rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid geeft randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingslocatie Molenbroekse Loop te Gemert. Dit hoofdstuk gaat in op de relevante aspecten van dit beleid.

3.2 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Bouwen in of bij de kern

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld

wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een viertal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn alle afkomstig uit de Nota Ruimte:

- a. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- b. Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- a. Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- b. Het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en

verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging Rijksbeleid

Dit initiatief grens direct aan de bestaande bebouwing van de kern Gemert. Dit is in lijn met het rijksbeleid, dat aangeeft dat nieuwe woningbouwlocaties in, aan of nabij bestaand stedelijk gebied dienen te worden gerealiseerd. Hierdoor blijft tevens de landschappelijke kwaliteit behouden. Voor wat betreft de aspecten milieukwaliteit, externe veiligheid en het op orde houden van het regionale watersysteem wordt verwezen naar de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4. Hier uit kan geconcludeerd worden dat de in dit bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden in lijn zijn met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische

clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige plan is alleen provinciaal belang nummer 3 (robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem en belang nummer 7 (concentratie van verstedelijking) van belang.

Belang 3, robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, klimaat-, natuur en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld. Door een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt.

Voor het realiseren van de benodigde waterberging in het plangebied wordt een deel van de Molenbroekse Loop verlegd. In het kader van de compensatieverplichting uit de Verordening Ruimte zal deze beek worden heringericht, waardoor de natuur- en belevingswaarden van de beek zullen worden versterkt.

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de rand van het stedelijk gebied van Gemert. Ter plaatse is er sprake van een 'inham' in de rand

van de kern, waardoor de locatie zich uitstekend leent voor inbreiding. Door de realisatie van de woningen wordt de rand van de kern op logische wijze afgerond. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Structurenkaart

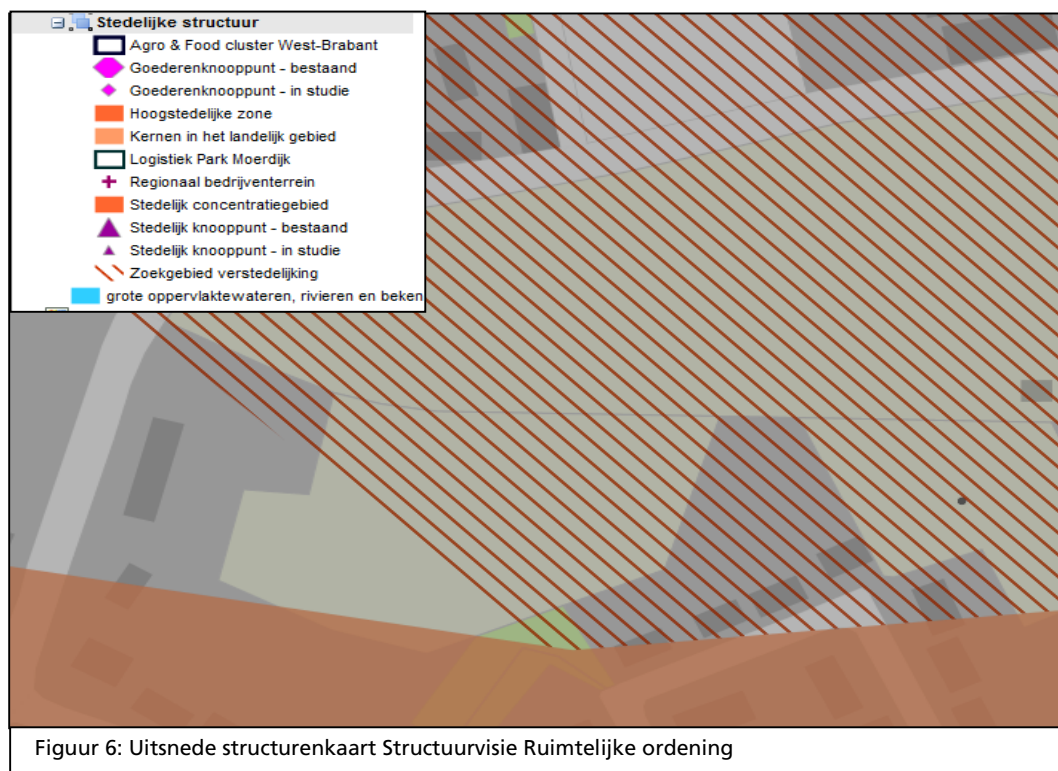
Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied gelegen op de rand van een kern in het landelijk gebied, in een zoekgebied voor verstedelijking en in het gemengd landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Afweging structuurbeleid

De bouw van deze woningen is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten vinden in het zoekgebied voor verstedelijking. Het bouwplan past stedenbouwkundig gezien binnen de omliggende stedelijke bebouwing. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies worden niet belemmerd. Hiervoor ook paragraaf 4.4. De beek de Molenbroekse Loop wordt deels verlegd en heringericht. Hierdoor worden de waarden van de beek versterkt.



Gebiedspaspoort Peelrand

In de uitwerking van de gebiedspaspoorten is aangegeven dat het plangebied is gelegen in de Peelrand. Hier is sprake van een oud ontginningslandschap op de flanken van de Peelhorst. De provincie heeft als ambitie het kleinschalige en het afwisselende karakter van de Peelrand te versterken. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand dienen te worden versterkt, beschermd en toeristisch-recreatief te worden ontsloten. Ook dient het bodemarchief duurzaam in stand te worden gehouden en dienen de wijstgebieden te worden behouden en zichtbaar te worden gemaakt in het landschap. Tot slot dienen ook de ecologische waarden van het landschap te worden versterkt.

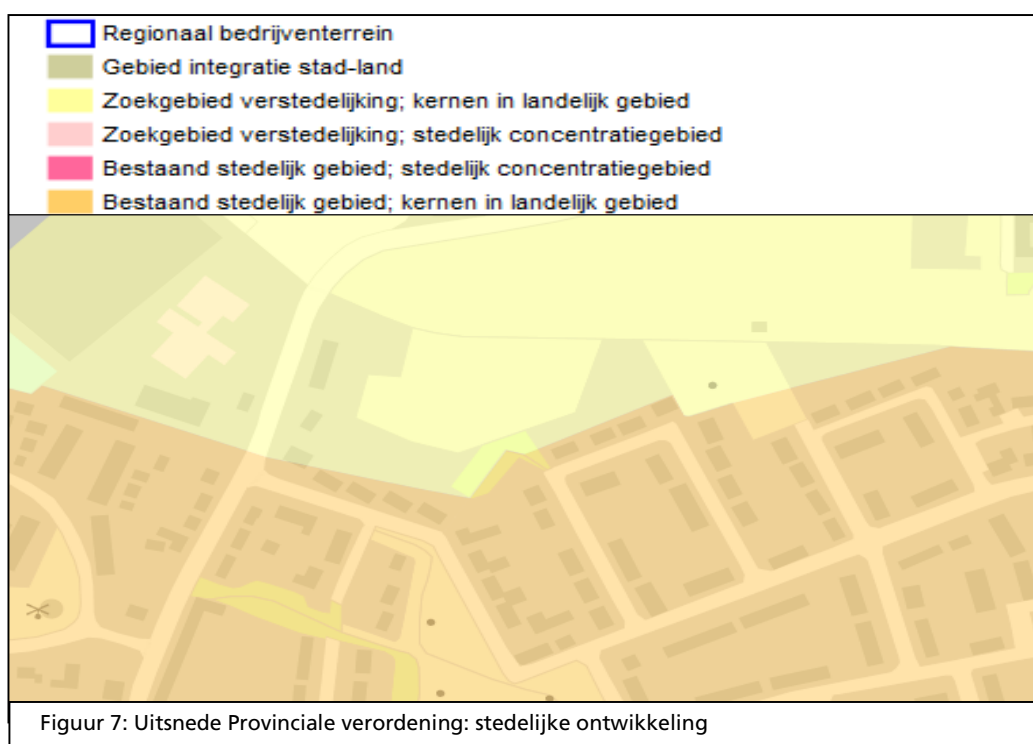
De ontwikkeling vindt plaats in een 'inham' in het stedelijk gebied van Gemert, waardoor het plangebied reeds aan twee zijden is omgeven door stedelijk ruimtebeslag. Het open landschap (het open buitengebied) wordt niet aangetast. De Molenbroekse Loop krijgt hierbij een duidelijkere scheidsfunctie tussen het open landschap en het stedelijk gebied. De waarden van het landschap van de Peelrand worden dan ook niet aangetast.

3.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven op de volgende kaartlagen:

1. Stedelijke ontwikkeling: Het plangebied is aangegeven als zoekgebied verstedelijking;
2. Niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied: het plangebied is aangegeven als 'agrarisch gebied';

Het plangebied is niet nader aangegeven op de kaarten 'Water', 'Natuur en landschap', 'Cultuurhistorie', Ontwikkeling intensieve Veehouderij en overige agrarische ontwikkelingen en windturbines.



Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

In de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling kan verstedelijking plaatsvinden. De realisatie van deze woningen is dan ook, onder voorwaarden, mogelijk. Gelet op de ruimtelijke kwaliteiten zijn hier verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden. Voor de bouw van deze woningen voor de eigen bevolking van de gemeente Gemert-Bakel zijn geen alternatieve locaties voorhanden binnen de kernen in de gemeente. Voor de bouw van de woningen dient in principe de voorheen genoemde rood-metgroenkoppeling zoals deze thans is opgenomen in de bepaling over de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden toegepast.

De bouw van de woningen is in lijn met de regionale woningbouwafspraken. Gezien de ligging aan de rand van de kern zal, voor de bouw van de woningen een landschappelijke inpassing plaatsvinden. Dit zal worden meegenomen bij het verleggen van (een deel van) de Molenbroekse Loop.

Uitwerking rood met groen koppeling

Samen met de andere Peelgemeenten heeft de gemeente Gemert-Bakel in 2007 het landschapsontwikkelingsplan de Peel vastgesteld. Op basis van de visie en de uitvoeringsplannen beschreven in het landschapsontwikkelingsplan is in dit bestemmingsplan invulling gegeven aan de landschapsontwikkeling. Een van de uitvoeringsplannen is het zogenaamde plan voor natuurvriendelijk oevers langs alle gemeentelijk beken, waarmee het patroon van de oostwest lopende stroomgeulen wordt versterkt. Ook in de Structuurvisie+ 2011 zijn deze natuur en landschapsplannen opgenomen als uitvoeringsparagraaf.

Met de realisatie van het bouwplan 'de Deel' wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Een belangrijk onderdeel hierin is de beek de Molenbroekseloop. De Molenbroekseloop is in de huidige situatie 'gedegradeerd' tot brede sloot. Oostelijk deel van dit bestemmingsplan is in de plannen van Doonheide de Molenbroekseloop heringericht en beleefbaar gemaakt. De bergingscapaciteit is hierdoor substantieel toegenomen. Het Waterschap Aa en Maas wil de bergingscapaciteit graag uitbreiden om wateroverlast stroomafwaarts te beperken. De Molenbroekseloop krijgt dus een duidelijkere waterfunctie en vormt het een blauw - groene ader tussen de wijken Deel, Molenbroek en het landelijke gebied. Met de inrichting van de Deel wordt het groen-blauw lint langs de Molenbroekse Loop geoptimaliseerd. Deze werkzaamheden vallen binnen de grondexploitatie van De Deel.

De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige jaren invulling aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. In het plan wordt de rood-met-groen bijdrage ingevuld door het aanleggen van een natuurvriendelijke oever langs de Molenbroekse Loop, met deze natuurinrichting van de Molenbroekse Loop wordt een gemeentelijke ecologische verbindingszone door en langs de dorpsrand gerealiseerd. Met deze inspanning wordt de totale rood-met-groen-verplichting gehaald

Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Op de kaartlaag 'niet- agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied' is het plangebied aangeduid als Agrarisch gebied. De verordening Ruimte maakt hier in principe geen woningbouw mogelijk. Aangezien de planlocatie tevens is aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking, is de ontwikkeling van woningen ter plaatse wel mogelijk.

Toets verordening Ruimte zoekgebied stedelijke ontwikkeling

In het kader van de bouw van deze woningen zijn de artikelen 2.1, 2.2, 3.2, 3.3 en 3.5, van toepassing.

Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Toets ad 1 en 2:

Op het plangebied is reeds een woonbestemming gelegen, met een bouwvlak. Het oprichten van nieuwe woningen ter plaatse is echter niet toegestaan. Het oprichten van de deze woningen elders binnen bestaand stedelijk gebied van Gemert is niet mogelijk. Gezien de ligging in een inham in de rand van de kern is deze locatie bij uitstek geschikt voor dit inbreidingsplan. Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;

Toets ad 3a:

In het onderzoekshoofdstuk in deze toelichting (hoofdstuk 4) wordt in gegaan op de bovenstaande aspecten. Er zijn geen belemmeringen.

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;

Toets ad 3b:

De bouwhoogte van de gebouwen zal iets hoger worden dan de direct aangrenzende woonbebouwing. De aard en omvang van de bebouwing wordt echter als passend in de omgeving geacht aangezien er wordt voldaan aan de bouwhoogtes en goothoogtes zoals opgenomen in de gereedschapskist landschappelijk bouwen van de gemeente Gemert-Bakel.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Toets ad 3c:

Ten aanzien van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' worden geen belemmeringen verwacht. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8.

- 4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Toets ad 4:

Dit lid is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regio-

naal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Toets artikel 2.2:

Op het plangebied is reeds een woonbestemming en een bouwvlak gelegen. Het oprichten van nieuwe woningen is echter niet toegestaan. De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap zal in nader overleg met de gemeente vorm worden gegeven. De verlegging van de Molenbroekse Loop die noodzakelijk is voor dit bestemmingsplan biedt een goede kans om deze beek meer natuurlijk in te richten, zoals ook meer ten oosten van het plangebied is gebeurd. De locatie van de te verleggen beek en een zone daaromheen is in dit bestemmingsplan daarom bestemd als water. De nadere uitwerking van de rood met groen koppeling is reeds uitgewerkt onder het kopje 'uitwerking rood met groen koppeling'.

Artikel 3.2. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.3. Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 3.2 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren,

intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toets artikel 3.2 en 3.3:

In Gemert zijn geen andere geschikte locaties om deze woningen te realiseren. Aan het bepaalde in artikel 3.2 en 3.3 wordt dan ook voldaan.

Artikel 3.5. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Toets artikel 3.5

De bouw van deze woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma. Aan het bepaalde in artikel 3.5 wordt dan ook voldaan.

Conclusie Verordening Ruimte

Het bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in de Verordening Ruimte.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft d.d. 7 december 2004 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen. Momenteel wordt gewerkt aan de Regionale Woonvisie 2011-2015. Deze zal naar verwachting medio 2012 worden gepresenteerd.

De visie van de regionale woonvisie is in zeven ambities vertaald. Puntsgewijs zijn deze als volgt:

1. meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in de kansen op de woningmarkt;

2. meer evenwicht in de koop-huur-verhouding tussen steden en dorpen;
3. meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
4. meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
5. meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
6. meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
7. monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

Voor de Peelgemeenten worden de volgende doelstellingen gegeven:

Algemeen

- Zich richten op de behoeften van hun eigen inwoners.
- Niet met kavels en vrije sectorwoningen de hogere inkomens uit de stad aantrekken en anderzijds willen zij geen inwoners verplichten naar de stad te verhuizen.
- Hun bestaande kwaliteiten handhaven en zo mogelijk versterken. Levende kernen c.q. leefbaarheid in alle kernen is daarbij het uitgangspunt, evenals een evenwichtige woningmarkt.
- De relatie met de woningbouwplannen in m.n. de gemeente Helmond is van belang.
- De Peel houdt zich aan het principe van migratiesaldo-0. Dat betekent dat zoveel woningen gebouwd worden als nodig is om de eigen bevolking en de natuurlijke groei daarvan op te vangen.
- De Peelgemeenten werken hun ambities in het kader van wonen (ook in relatie tot welzijn en zorg) nader uit via lokale volkshuisvestingsplannen en als onderdeel van de gemaakte afspraken in de Intentieverklaring Sociaal Beleid (februari 2003).

Inbreiding en uitbreiding

- Een combinatie van inbreidings- en uitbreidingsplannen moet kunnen als uitbreiding noodzakelijk is omwille van de financiële haalbaarheid van inbreiding of herstructurering.
- De mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied blijken m.n. in de hoofd- en nevenkernen aanwezig te zijn. Niet alle bouwplannen kunnen echter middels inbreiding worden gerealiseerd.

Leefbaarheid

- Alle Peelgemeenten hechten er sterk aan om ook woningbouw te realiseren in de kleine kernen, dit mede uit een oogpunt van leefbaarheid.
- Van belang is een goede monitoring: door jaarlijks de ontwikkelingen te volgen kunnen betere uitspraken worden gedaan over de gewenste woondifferentiatie.

Doelgroepen

- De Peelgemeenten streven er naar om een deel van de koopwoningen te realiseren als starterskoopwoning.
- In De Peel staan relatief veel eengezinswoningen. Omdat de samenstelling van de bevolking verandert, richt de nieuwbouw zich met name op (kleinere) woningen en appartementen, multifunctioneel / flexibel (geschikt, maar niet uitsluitend bestemd, voor ouderen).
- Gelet op de vergrijzing en m.n. de dubbele vergrijzing (toename aantal 75-plussers) willen de Peelgemeenten de volgende uitgangspunten hanteren:
 - Rekening houden met behoefte aan kleinere en voor senioren (en starters) geschikte woningen (flexibel / multifunctioneel bouwen en renoveren)
 - Woningen geschikt voor alle leeftijden realiseren: aansluiten bij WoonKeur, voor zover mogelijk gelijkvloers (eventueel via opties / flexibele woningen).

Afweging Regionale Woonvisie regio SRE

De locatie is een zeer geschikte inbreidingslocatie. Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks- provinciaal als gemeentelijk niveau. Onderhavig plan speelt in op de huidige marktvraag en vormt een mix tussen goedkope, middeldure en dure koop / huur woningen. In het plangebied worden tevens patiowoningen gerealiseerd die bij uitstek geschikt zijn voor het levensloop bestendig wonen. De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het bepaalde in de Regionale Woonvisie regio SRE

Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld.

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. De realisatie van 35 % in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, wordt onderschreven.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

In het bouwplan is voorzien in 10 rijwoningen (huur) in de lagere prijscategorie. Dit is een aanzienlijk deel van het bouwprogramma van 25 woningen. Ook met de pa-

tiowoningen wordt ingespeeld op een deel van de vraag uit de maatschappij. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt als levensloopbestendige woning.

3.5 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd. Hoge prijzen voor starterswoningen, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Er is het sterke vermoeden dat dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren oorzaak is geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om verbetering te brengen in deze knelpunten is de Woonvisie 2009-2015 opgesteld.

In de Woonvisie wordt het beleid voor de drie onderwerpen 'Mensen' (de vraag), 'Woningen' (het aanbod) en 'Mensen en woningen' (de woningmarkt) gegeven. Hieronder wordt in gegaan op die delen uit het beleid die van toepassing zijn op onderhavig bouwplan.

Mensen

Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in een woning die voldoet aan hun wensen en in een vertrouwde omgeving staat. Dit betekent dat seniorenwoningen, danwel levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd, en dat het uitbreiden van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning of tot mantelzorgwoning mogelijk moet zijn.

Woningen

Gemert-Bakel streeft naar duurzame woningen waarbij de gemeente duurzaam bouwen stimuleert.

Mensen en woningen

- Gemert-Bakel streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving.
- Gemert-Bakel streeft naar een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.
- Gemert-Bakel streeft naar een betaalbare woning voor elke inwoner.
- Gemert-Bakel faciliteert de mogelijkheid om tijdelijk extra woonruimte te creëren voor ouderen of zorgbehoevenden.

Afweging Woonvisie 2009-2015

In het bouwplan is voorzien in 10 rijwoningen (huur) in de lagere prijs categorie. Dit is een aanzienlijk deel van het bouwprogramma van 25 woningen. Ook met de patiowoningen wordt ingespeeld op een deel van de vraag uit de maatschappij. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt als levensloopbestendige woning. Het bouwplan past verder binnen het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020, dat uit gaat van bouwen voor migratiesaldo nul. Door middel van de realisatie van de woningen uit de lagere, midden- en hogere prijsklassen draagt dit bouwplan bij aan een gevarieerd woningaanbod.

Structuurvisie +

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Voor het onderhavig bouwplan is specifiek van belang dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.

De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2010, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg, óók zonder nieuwbouw. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld zoals levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren.

Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen.

Afweging Structuurvisie +

Beoogde ontwikkeling past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling in de vraag naar goedkope, middeldure en dure huur/koopwoningen, waaronder ook levensloopbestendige woningen. De prijssegmenten passen binnen de ontwerp structuurvisie+.

4. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, luchtkwaliteit en archeologisch waarden.

4.2 Natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000 gebied, een beschermd Natuurmonument. Binnen een straal van 3000 meter zijn geen Natura2000 gebieden of beschermde Natuurmonumenten gelegen. Gezien de grote afstand tot gebieden met natuurwaarden en gezien de geringe omvang van de ontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op omliggende natuur- en landschapswaarden.

De Molenbroekse Loop ligt langs de noordrand van de bebouwde kom en tussen de woongebieden Doonheide en Molenbroek. Deze waterloop is met behulp van een ruime groenstrook ingepast in de rand van de bebouwde kom en vormt op deze wijze mede de begrenzing van onderhavig bouwplan.

In de Molenbroekseloop ter hoogte van het plangebied komt mogelijk beschermde flora en / of fauna voor. Hiertoe is een gedragsregeling opgesteld die in de separate bijlagen is opgenomen.

4.3 Bodem

Mos Grondmechanica B.V. heeft een Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie¹. Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw van woningen op de onderzoekslocatie.

¹ MOS Grondmechanica bv, Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan de Deel te Gemert, 11 januari 2008

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsstep lager worden gedaan.

De planlocatie ligt direct aangrenzend aan bestaande woningen en kan niet gezien worden als een gemengd gebied. Aan de noordzijde ligt de Molenbroekse Loop. Er liggen geen belemmerende bedrijven nabij. Het agrarisch bedrijf (glastuinbouw) dat in de omgeving ligt, ligt op voldoende van de woonbestemming. De afstand is circa 100 meter, waar de VNG zonering uit gaat van een aan te houden zone van 30 meter.

4.5 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen bijzondere kabels of leidingen voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

Voordat grondverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, zal de ligging van eventuele kabels en leidingen geïnventariseerd worden middels een melding bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied³ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

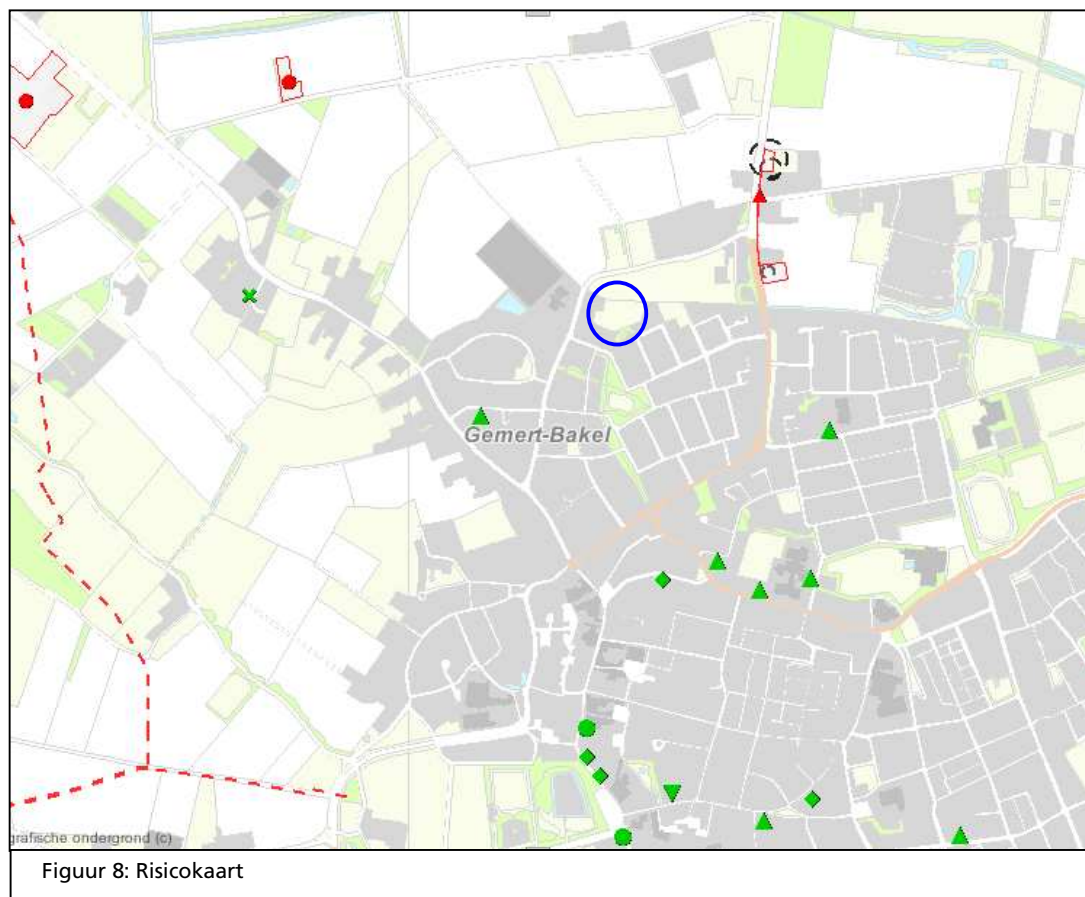
Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Op een afstand van circa 300 meter van het plangebied is 1 risicovol bedrijf gelegen. Het betreft Obers Gemert bv aan de Boekelseweg 3. Het betreft een tankstation met een LPG installatie. Het bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is ver buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen. Het groepsrisico dient te worden verantwoord tot een afstand van 300 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is gelegen precies op de rand van de 300 meter zone. Alleen de tuinen van 1 of 2 woningen vallen net binnen de 300 meter zone. Gezien de grote dichtheid aan woningen in de directe omgeving en

³ Invloedsgebied:
Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.
cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

gezien de zeer beperkte toename van het aantal personen binnen de 300 meter zone als gevolg van dit plan, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Dit zeker aangezien een tuin geen kwetsbaar object is, maar alleen de woning.



Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de N605 en op een afstand van circa 400 meter van de N616. Deze wegen worden niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze wegen hebben dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden. Gezien de grote afstanden tot de N605 en de N616 behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De overige omliggende wegen zijn woonstraten waar geen risicovol transport over plaatsvindt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere (Rijks)wegen gelegen waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee dient te worden gehouden.

Risicovol transport over het water

Nabij het plangebied zijn geen waterwegen gelegen waarover risicovol transport plaats kan vinden.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Nabij het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen gelegen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de planontwikkeling niet bezwaarlijk in het kader van de externe veiligheid.

4.7 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Uit onderstaande figuur blijkt dat de omliggende wegen alle 30 km/uur wegen zijn. De wegen waar een 50 km-regime geldt (de Vondellaan en de Pandelaar) liggen op een afstand van meer dan 200 meter van de planlocatie, waardoor het plangebied buiten de wettelijke onderzoekszone van deze wegen ligt.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van De Deel. Deze heeft, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, een onderzoekszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Om deze reden is door K-Plus adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁵. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de 48 dB contour van deze weg niet tot over het plangebied reikt. Het bouwplan is dan ook in lijn met de Wet geluidhinder. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is niet noodzakelijk.

4.8 Verkeer en parkeren

De gemeente Gemert-Bakel hanteert per nieuw te bouwen en aan de woningvoorraad toe te voegen woning een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaats. Voor de woningen zal worden voorzien in voldoende ($25 \times 1,7 = 43$) parkeerplaatsen. Parkeren vindt deels op eigen terrein plaats en deels in de openbare ruimte, door middel van de Rabatstroken langs de weg.

Aan de parkeernormen wordt voldaan. Op het eigen terrein is ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 6 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de Rabatstrook zijn daarnaast nog eens 24 (informele) parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal zijn dit 43 parkeerplaatsen, waarbij de 4 garages in het plangebied op eigen terrein nog buiten beschouwing zijn gelaten.

4.9 Water(paragraaf)

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst.

⁵ K-Plus adviesgroep, Verkennend onderzoek geluid bouwplan Molenbroekseloop Gemert , M11 459, 7 december 2011

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit het Nationaal Waterplan. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- *Voldoende water*

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- *Schoon water*

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- *Natuurlijk water*

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa en Maas: Beleidsuitgangspunten watertoets

Het waterschap Aa en Maas hanteert een achttal beleidsuitgangspunten waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

1. *Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.* Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: '*hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer*';
3. *Hydrologisch Neutraal bouwen:* Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. *Water als kans.* De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
5. *Meervoudig ruimtegebruik.* Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
6. *Voorkomen van vervuiling.* Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
7. *Wateroverlastvrij bestemmen.* Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt;

8. *Rekening houden met waterschapsbelangen* (bijvoorbeeld beschermde gebieden en beschermingszones van watergangen of waterkeringen).

Waterplan Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een Waterplan. Dat in een gezamenlijk proces tussen de gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel en Waterschap De Aa (later opgegaan in Waterschap Aa en Maas) is opgesteld. Dit waterplan is een functioneel beleidsdocument. Het vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Het waterplan dient dan ook te worden gezien als een sectoraal plan dat is opgesteld met een integrale visie.

De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water, in al haar geledingen, is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid.

Op basis van een toetsing van de huidige situatie aan deze streefbeelden is een veelheid aan mogelijke maatregelen geformuleerd voor de drie eerdergenoemde gemeenten gezamenlijk.

Infiltratieonderzoek

Door Mos Grondmechanica bv⁶ is ten behoeve van het bouwplan een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat gelet op de aangetroffen grondwaterstanden en de meetreeksen van TNO wordt verwacht dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand tot aan het maaiveld kan reiken. Indien het terrein niet of nauwelijks wordt opgehoogd, zal dan geen berging mogelijk zijn. Voor woningbouw is over het algemeen een minimale drooglegging van maaiveld - 0,8 -1,0 m gewenst. De natuurlijke grondwaterstand op de projectlocatie ligt hoger dan de gewenste grondwaterstand. Bij toepassing van een infiltratiesysteem waarbij het opvangen hemelwater sneller en geconcentreerd wordt geïnfiltreerd, kan de grondwaterstand nog hoger komen te liggen. Gelet op de hoge grondwaterstanden wordt geadviseerd om op de projectlocatie geen infiltratievoorziening toe te passen.

In overleg met de gemeente en het Waterschap Aa en Maas is daarom gekozen om een wadi aan te leggen. Zie hiervoor onder de paragraaf 'Watertoets'.

⁶ Mos Grondmechanica bv, Infiltratieadvies ten behoeve van het project 'Aan de Deel' te Gemert, 19 januari 2010

Watertoets

Door adviesbureau Tauw is voor het bouwplan een Watertoets opgesteld, die in samenwerking met het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel tot stand is gekomen⁷.

In het rapport wordt geconcludeerd dat het maaiveldniveau globaal afloopt van het oosten naar het westen.

De bodem bestaat vooral uit (zwak lemig fijn zand) met een doorlatendheid van 0,7 m/d. De GHG ligt globaal gelijk aan het maaiveld (15,00 - 15,20 m+NAP).

Vuilwater van het plangebied kan onder vrijval worden aangesloten op het rioolstelsel in de Deel.

Om te voldoen aan de het hydrologisch neutraal bouwen dient bij een T=10 en T=100 respectievelijk 212 en 272 m³ berging gerealiseerd te worden. Vanwege de hoge grondwaterstand is ondergrondse berging en infiltratie geen optie. De berging wordt gerealiseerd door het herinrichten van de Molenbroekse Loop. Berging zal in de vorm van een wadi, langs de Molenbroekse Loop worden gecreëerd.

Bij een lengte van de voorziening van 125 m, een talud van 1:3 en een bergende hoogte bij T=10 van 0,4 m (en bij T=100 van 0,5 m) dient een ruimte gereserveerd te worden van 679 m².

Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de Molenbroekse Loop is het bouwvlak van de enkele woning aan de noordoostzijde van het plangebied begrensd op 5 meter van de Molenbroekseloop.

Bij de bouw en aanleg van verhardingen zullen geen uitlogbare materialen als lood, koper en zink worden gebruikt als deze in contact kunnen komen met hemelwater.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

⁷ Tauw, Watertoets De Deel / Molenbroekseloop, 15 juli 2011

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM was de concentratie PM_{10} in 2010 ter plaatse circa $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en was de concentratie NO_2 in 2010 ter plaatse circa $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 draagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM was de luchtkwaliteit ter plaatse in 2010 reeds voldoende voor de realisatie van de woning(en). Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 25 woningen te bouwen. Het aantal van 25 woningen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige realisatie van 25 woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

In het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau RAAP⁸. Het onderzoek bestond uit een bureau- en verkennend booronderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek is gebleken dat er voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor de aanwezigheid van nederzettingsresten van zowel jager-verzamelaars als van landbouwers. Reden hiervoor is het relatief natte karakter van het plangebied. Het verkennend booronderzoek bevestigde deze archeologische verwachting. In het plangebied zijn natte bodems aangetroffen (gooreerdgronden en restanten van een natte veldpodzol).

Op basis van de resultaten van het onderzoek (lage archeologische verwachting) wordt voor plangebied Molenbroekseloop - Deel te Gemert in het kader van de geplande woningbouw geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Op basis van het onderzoek heeft de gemeente Gemert-Bakel een selectiebesluit genomen, waarmee de gronden zijn vrijgegeven voor werkzaamheden die de bodemopbouw verstoren.

⁸ RAAP, Plangebied Molenbroekseloop- Deel te Gemert Gemeente Gemert-Bakel Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 3994, oktober 2011

Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarden. De Deel is een cultuurhistorisch waardevol lijnelement. Aan het profiel van deze weg, zal niet worden gewijzigd, afgezien van het aanleggen van een aftakking voor de ontsluiting van het plangebied. In de directe nabijheid zijn geen Rijksmonumenten aanwezig

4.12 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemers middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Aangezien bij dit bestemmingsplan mogelijkheden voor woningbouw worden gecreëerd, is hier op het bepaalde in de Grexwet van toepassing. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een exploitatieplan of anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten.

4.13 Molenbiotoop

In onderhavig plan is aandacht besteed aan de molen De Bijenkorf. Deze molen heeft een molenbiotoop. Een molenbiotoop is de gehele omgeving van de molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp. Binnen de straal van 400 meter moet voorkomen worden dat de windvang van de molen wordt aangetast. Gestreefd wordt naar het behoud van het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument.

Bij eventuele bouwplannen binnen de aangeduide molenbiotoop dient een berekening te worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen. Een molenbiotoop bestaat uit twee cirkels, één met een straal van 100 meter rond de molen, en één met een straal van 400 meter rond de molen. In de eerste cirkel geldt een maximale bouwhoogte rond de molenbelt.

Nadere uitleg molenbiotoop De Bijenkorf

In het geval van De Bijenkorf bedraagt de bouwhoogte tot maximaal 100 meter van de molenbelt 3,9 meter. In de cirkel daarom heen, dus op een afstand van 100 tot 400 meter, geldt een formule waarmee de maximale bouwhoogte mee wordt berekend. De formule is als volgt: $(\text{afstand tot de molen} / 140)^9 + (0,2 * \text{askophoogte})^{10}$. Het plangebied ligt vrijwel geheel binnen de molenbiotoop. De woning in het plangebied die het dichtst bij de molen ligt zou op grond van de aanwezige molenbiotoop op 250 meter afstand. Volgens de formule zou van de maximale bouwhoogte 7,52 meter worden $(250/50+3,52)$.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is echter opgenomen dat bij nieuwbouw in een molenbiotoop, indien er tussen de te bebouwen plek en de molen al een bouwwerk staat dat hoger is dan de uitkomst van de formule, het nieuwe bouwwerk maximaal 10% hoger mag zijn dan het bestaande bouwwerk wat er tussen staat.

Tussen de ontwikkellocatie en de molen zijn minimaal 5 twee-aaneengebouwde woningen aanwezig (aan de aangrenzende Louis Couperusstraat), die gebouwd zijn in twee lagen met een kap. Deze woningen zijn 10 meter hoog. De nieuwe woningen mogen 10% hoger zijn, dus 11 meter. De woningen in het plangebied voldoen aan deze maximale bouwhoogte.

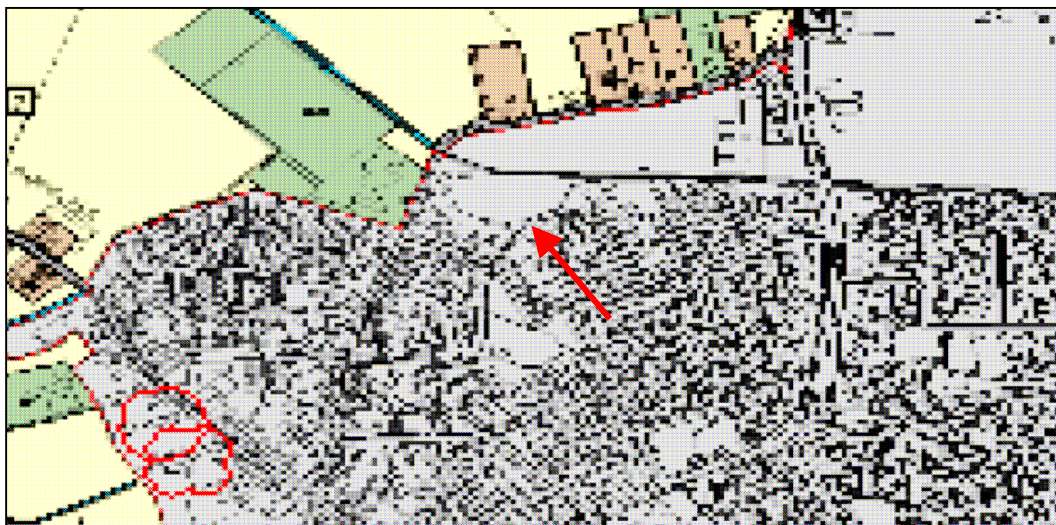
De molenbiotoop van molen De Bijenkorf vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

4.14 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

⁹ Voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde 75 respectievelijk 50

¹⁰ De askophoogte is de hoogte waarop de wieken zijn bevestigd, gemeten vanaf het peil. Voor De Bijenkorf is de formule: $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 3,52$



Figuur 9: uitsnede kaartbeeld geurcontouren rond Gemert (rode pijl: plangebied)

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 15 november 2007 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Voor het onderhavige plangebied zijn in deze verordening geen andere normen dan de wettelijk bepaalde normen opgenomen. Dit betekent dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een geurnorm van 3 odeur units per m³ lucht geldt.

Goed woon en leefklimaat

Volgens de kaart met geurhindercontouren, die behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' zijn er in de omgeving van het plangebied twee intensieve veehouderijen gelegen. De geurhindercontouren van deze bedrijven reiken echter niet tot over het plangebied. De norm van 3 ou_e/m³ ter plaatse van de wordt dan ook niet overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is dan ook verzekerd.

Belangen veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van een nieuwe woning slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt geschaad. Aangezien niet wordt gebouwd in een 3 ou_e/m³ contour van omliggende veehouderijen is de ontwikkeling niet bezwaarlijk.

Er zijn tevens andere geurgevoelige objecten op kleinere afstand van deze veehouderijen gelegen dan te op te richten woningen uit dit bestemmingsplan. Deze zullen reeds maatgevend zijn voor de milieuvergunningen (thans: omgevingsvergunningen) voor de betrokken intensieve veehouderijen. De belangen van omliggende veehouderijen worden dan ook niet geschaad.

Conclusie

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in Wet geurhinder en veehouderij. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden de reeds aanwezige bedrijven door de bouw van deze woningen niet in hun belangen geschaad. Voor de bouw van een nieuwe woning bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

5. TOELICHTING OP VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

De bestemmingen 'water', 'wonen', 'verkeer-verblijfsgebied' en 'groen' zijn weergegeven, alsmede de vrijwaringszone 'molenbiotoop'.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008, gewijzigd 2010) en conform het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Artikel 3, Groen

Binnen deze bestemming is het aan te leggen groen in het plangebied geregeld. Er mag niet op deze gronden worden gebouwd en er geldt voor het aanbrengen van verhardingen een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om waterhuishoudkundige voorzieningen aan te leggen. Het aanleggen van de Wadi is binnen deze bestemming dan ook mogelijk. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming de beek de Molenbroekse Loop te verleggen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden nodig. Ook kunnen deze gronden worden gebruikt voor het invullen van (een deel van) de compensatieverplichting in het kader van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 4, Verkeer-verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is de aan te leggen infrastructuur geregeld. Er mogen alleen gebouwen ten dienste van het algemeen nut worden gebouwd en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van de verkeersbestemming.

Artikel 5, Water

Binnen deze bestemming is ruimte voor de verlegging en herinrichting van de Molbroekseloop, met bijbehorende natuurwaarden en groen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste van de bestemming als water worden opgericht.

Artikel 6, Wonen

In artikel 6 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming zijn 25 woningen toegestaan. Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten en voor mantelzorg.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 7 tot en met 14) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Gezien de beperkte ruimtelijke impact van het bouwplan is het voeren van een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

6.3 Overleg

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

Het bestemmingsplan is voor het vooroverleg toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en aan de VROM-Inspectie Regio Zuid. Alleen van het Waterschap Aa en Maas is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Bij brief van 20 februari 2012 heeft het Waterschap haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt:

1. Het Waterschap verzoekt om in de toelichting op te nemen dat bij de bouw en bij de aanleg van de verharding geen uitloogbare materialen worden gebruikt.

Standpunt gemeente ad 1:

De waterparagraaf in paragraaf 4.9 is op dit punt aangevuld.

2. Het waterschap geeft aan dat langs de Molenbroeksloop een obstakelvrije zone van 5 meter noodzakelijk is voor het onderhoud aan de waterloop.

Standpunt gemeente ad 2:

Met de 5 meter keurzone is rekening gehouden in het bouwplan. Dit is reeds vermeld in paragraaf 4.9. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

3. Het Waterschap geeft aan dat voor het verleggen van de Molenbroeksloop een Watervergunning noodzakelijk is.

Standpunt gemeente ad 3:

Voor uitvoering van het plan zullen de noodzakelijke vergunningen, waaronder een Watervergunning voor het verleggen van de Molenbroeksloop, worden aangevraagd.

6.4 Ontwerp

Het ontwerp-bestemmingsplan “De Deel” heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. Hiervoor wordt verwezen naar de separate bijlage met de nota zienswijzen.

6.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juli 2012. In de separate nota met ambts-halve wijzigingen wordt ingegaan op de aanpassingen van het plan in het kader van de vaststelling.

