



Ruimtelijke onderbouwing

Woningen centrumbebouwing De Mortel

Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing

Woningen centrumbebouwing De Mortel

Gemeente Gemert-Bakel

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie:	Oude Molenweg – Lochterweg – Pastoor van de Eindestraat, De Mortel Kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie F, nummer 1774 (gedeeltelijk) en 1554
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	16 mei 2023
Status:	bijlage omgevingsvergunningaanvraag
IMRO-code:	NL.IMRO.1652.OVLochterweg5tm15-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging projectgebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer.....	7
2. Projectbeschrijving	8
2.1. Huidige situatie	8
2.2. Gewenste situatie	10
3. Beleid.....	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) 15	
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2. Provinciaal beleid	16
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3. Gemeentelijk beleid	22
3.3.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	22
3.3.2. Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024	23
3.3.3. Uitwerkingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel'	24
4. Onderzoeksaspecten	26
4.1. Inleiding	26
4.2. Bedrijven en milieuzonering	26
4.3. Geluid	31
4.4. Luchtkwaliteit	31
4.5. Geur.....	33
4.6. Gezondheid	39
4.7. Bodem	39
4.8. Externe veiligheid	40
4.9. Kabels en leidingen	42
4.10. Water	42
4.11. Archeologie en cultuurhistorie	45
4.12. Natuur	46
4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
4.14. Groen.....	50
4.15. Verkeer en parkeren	50

5. Uitvoerbaarheid.....	53
5.1. Economische uitvoerbaarheid	53
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2.1. Inspraak en procedure.....	53

Bijlagen:

1. Verkennend onderzoek asbest en actualiserend bodemonderzoek. Archimil, 9 november 2021
2. Quicksan flora en fauna Centrumplan De Mortel. Staro Natuur en buitengebied, oktober 2021

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het gebied Pastoor van de Eindestraat – Lochterweg – Oude Molenweg in de bebouwde kom van de Mortel is in de huidige situatie (merendeels) onbebouwd. Vanuit het verleden is het plan reeds om ter plaatse woningen te bouwen, in aansluiting op de multifunctionele accommodatie (MFA) die in 2013 gebouwd is. Afgelopen jaren is in samenspraak met de bevolking een plan ontwikkeld, dat uitgaat van 10 appartementen op het zuidwestelijk deel en 4 grondgebonden woningen in het noordoostelijk deel.



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale gegevens Pastoor van de Eindestraat – Lochterweg – Oude Molenweg en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De projectlocatie Pastoor van de Eindestraat – Lochterweg – Oude Molenweg is geregeld in het bestemmingsplan ‘Centrumplan De Mortel’ en de daarop volgende herzieningen. Een deel van de initiatieflocatie waar de woningbouw gewenst is, is reeds bestemd als ‘Wonen’. De bijbehorende bouwregels bieden echter niet voldoende ruimte voor het ontwerp zoals dat beoogd is. Voor het oostelijk deel geldt voornamelijk een ‘uit te werken’ bestemming, op grond waarvan niet rechtstreeks gebouwd mag worden.

De uitvoering van het woningbouwplan is dan ook niet rechtstreeks toegestaan binnen de geldende bestemmingen.

De woningbouw op de projectlocatie kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie Pastoor van de Eindestraat – Lochterweg – Oude Molenweg ligt in het centrum van De Mortel, aan de doorgaande Oude Molenweg en Lochterweg. De locatie is lokaal en regionaal goed ontsloten.

De Mortel ligt grofweg in het midden van de gemeente Gemert-Bakel, direct ten zuiden van de hoofdkern Gemert.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectlocatie in De Mortel en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

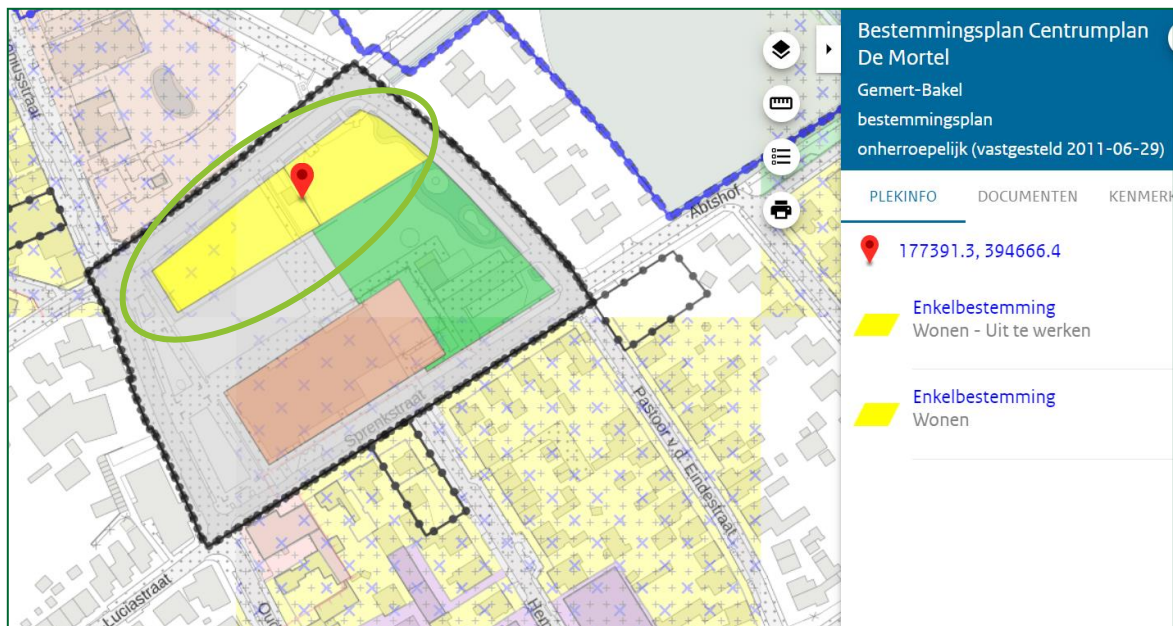
De locatie Pastoor van de Eindestraat – Lochterweg – Oude Molenweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel' (vastgesteld 29 juni 2011) en de daarop volgende herzieningen. Na vaststelling van het bestemmingsplan voor het centrumgebied, zijn er (paraplu)bestemmingsplannen vastgesteld voor de thema's parkeren, detailhandel en tijdelijke huisvesting, boerderijsplitsing en uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken. In de na 2011 vastgestelde plannen zijn beperkte regelwijzigingen doorgevoerd, maar zijn de bestemmingen die gelden voor de projectlocatie niet gewijzigd. Ingegaan wordt op de bestemmingen en (gecombineerde) regels voor de projectlocatie die in het kader van dit initiatief van belang zijn.

De projectlocatie waar de woningbouw voorzien is, is bestemd als 'Wonen' en 'Wonen - Uit te werken'. Rond deze bestemmingen zijn de bestemmingen 'Verkeer - Verblifsgebied' en 'Groen' toegekend.

Gronden bestemd als 'Wonen' zijn op basis van de regels (artikel 6) bedoeld voor wonen in de vorm van maximaal 12 gestapelde woningen, met dien verstande dat op de begane grond ruimte voor een ontspanningsruimte aanwezig is. Daarnaast zijn onder andere bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de diepte niet meer mag bedragen dan 15 meter en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 en 9 meter. Aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegestaan, bedrijfsmatige activiteiten niet.

De gronden bestemd als 'Wonen – Uit te werken' zijn bestemd voor het wonen in maximaal 6 patiowoningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Alvorens deze gronden bebouwd mogen worden op grond van het bestemmingsplan, dient het college van Burgemeester en wethouders de bestemming uit te werken. Aan de uitwerkingsplicht zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze worden in paragraaf 3.3. omschreven en getoetst.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de gronden zijn in het bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel' of de daarop volgende herzieningen geen dubbelbestemmingen of aanduidingen opgenomen.

Doordat het ontwikkelde bouwplan niet binnen de rechtstreekse en uit te werken woonbestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingplan. De aanvraag wordt daartoe aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing. Op termijn wordt de situatie definitief juridisch-planologisch geregeld in het Omgevingsplan (of algehele herziening van het bestemmingsplan).

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven en toegelicht door middel van afbeeldingen. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op een perceel in de bebouwde kom van De Mortel, in de strook grenzend aan de Lochterweg tussen de Oude Molenweg en Pastoor van de Eindenstraat.

De locatie vormt een deel van het kadastraal perceel gemeente Gemert, sectie F, nummer 1774. Tevens is perceel sectie F, nummer 1554 gelegen binnen de projectlocatie. Het totale perceel behelst tevens een deel van de Lochterweg en het openbaar gebied rond de MFA en is 1,5 ha groot. De omvang van de projectlocatie is ruim 3.000 m².

De Oude Molenweg ontsluit de projectlocatie aan de zuidzijde. Deze weg, ook bekend als N604, loopt van de doorgaande N272 in zuidelijke richting naar Bakel, onder andere door De Mortel. De Lochterweg loopt vanuit het centrum van De Mortel in noordoostelijke richting het buitengebied in. De Pastoor van de Eindenstraat aan de noordoostzijde vormt een woonstraat aan de rand van de kern, met veelal vrijstaande woningen op royale percelen.



Afbeelding 4. Zicht op de projectlocatie vanaf de Oude Molenweg (bron: maps.google.nl)



Afbeelding 5 en 6. Zicht op de projectlocatie vanaf de Lochterweg en Pastoor van de Eindenstraat (bron: maps.google.nl)

De projectlocatie wordt met name aan de noordoost- en zuidwestzijde omringd door burgerwoningen. Verspreid komen aan-huis-gebonden bedrijven of bedrijfs-/ horecafuncties voor. Aan de noordzijde, aan de andere kant van de Lochterweg, is de begraafplaats gelegen met aangrenzend de Heilige Antoniuskerk. Ten zuiden van de projectlocatie is in 2013 de MFA De Sprank gebouwd. De Sprank is de centrale plek in De Mortel, waar vele activiteiten een plaats hebben gekregen. Deze Multifunctionele Accommodatie is geopend in 2014 en tot stand gekomen na een zeer intensief proces (Leefbaarheidsplan “De Mortel Leeft”), met actieve burgerparticipatie. In de MFA zijn ook een kindcentrum en gezondheidscentrum gevestigd. Op het aangrenzende dorpsplein met daarop een achthoekige kiosk, gelegen tussen de MFA en de projectlocatie, vinden regelmatig dorpsfeesten plaats.

De projectlocatie was tot omstreeks 2013 bebouwd met onder andere een basisschool en peuterspeelzaal. Na oplevering van de MFA is deze bebouwing afgebroken. Op het terrein is gras ingezaaid, waardoor een groene uitstraling is ontstaan. Deze sluit aan bij het groen rond de MFA, waarbij aan de zijde van de Pastoor van de Eindenstraat een natuurlijke speelvoorziening voor kinderen is aangelegd.



Afbeelding 7. Voormalige inrichting projectlocatie – 2009 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 8. Voormalige inrichting projectlocatie – MFA in aanbouw 2013 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 9 en 10. Inrichting projectlocatie – 2014 en 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Binnen de projectlocatie is aan de Lochterweg 7, ingepakt in groen, een trafo-gebouw aanwezig. Het gebouw, uit 1975, heeft een omvang van 32 m². Door de hagen en bomen die rond de nutsvoorziening staan, is deze vrijwel niet zichtbaar vanuit de projectlocatie of het openbaar gebied.

2.2. Gewenste situatie

De woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied was reeds een aantal jaren voorzien. Inmiddels is het ontwerp uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met bestaande elementen:

- Vrij uitzicht vanuit de Sprank;
- Behoud bestaande bomen;
- Behoud nutsvoorziening (verdeelstation).

Het ontwerp voorziet in 10 appartementen en 4 boerderijwoningen. De boerderijwoningen worden aan de noordoostzijde van het plangebied gesitueerd. Het betreft 2 vrijstaande woningen en één blok twee-onder-één kappers. Deze aangebouwde woningen hebben op de begane grond een bruto vloeroppervlak (bvo) van 92 m², de 2 vrijstaande woningen hebben op de begane grond een bvo van 103 m². De woningen bestaan uit 1,5 bouwlaag met een kap. Bij de woningen worden 8 parkeerplaatsen voorzien en daarnaast is één serviceparkeerplaats aanwezig voor de nutsvoorziening.

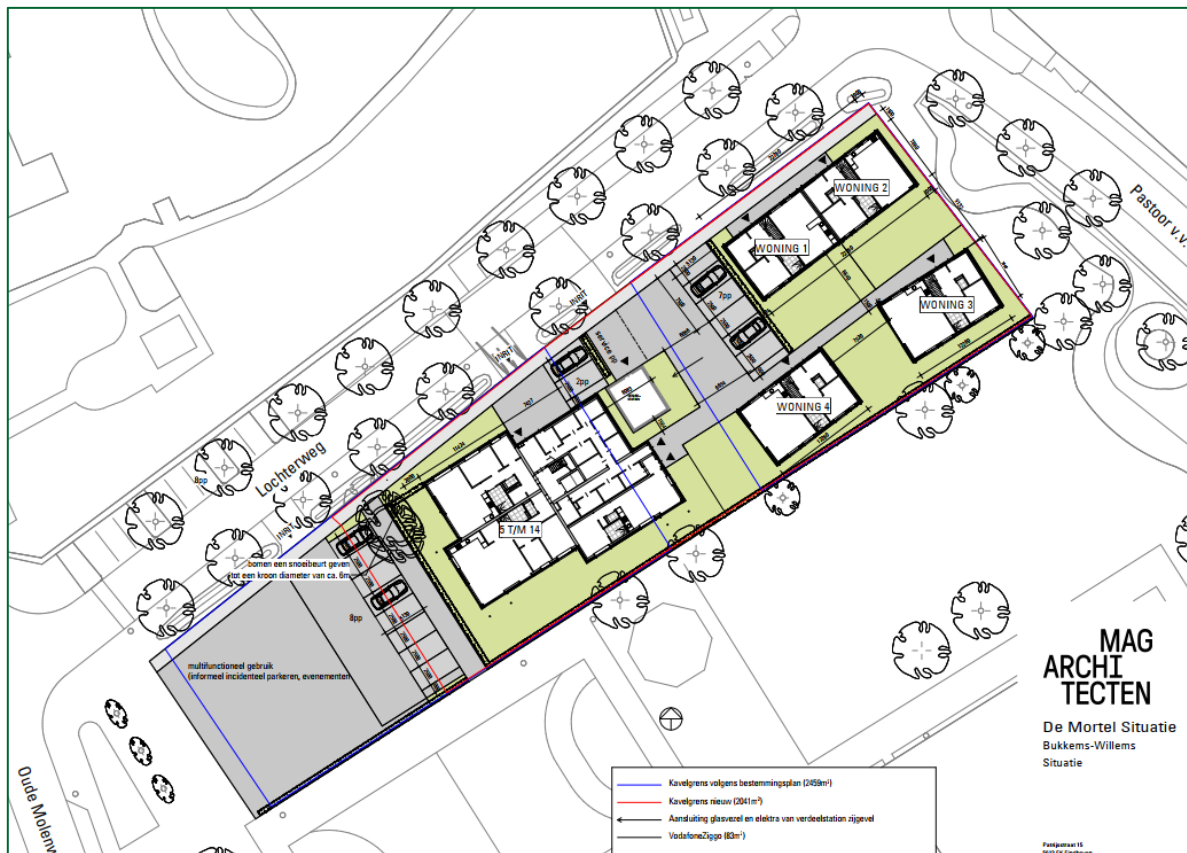
De appartementen aan de oostzijde van het plangebied bestaan uit 3 bouwlagen met een flauwe kap. Op de begane grond wordt voorzien in 3 appartementen, een gezamenlijke entree en inpandige bergingen. De eerste verdieping bestaat uit 4 appartementen, waarvan één appartement uit 2 verdiepingen bestaat en dus zowel vloeroppervlak op de 1^e als 2^e verdieping heeft. Voor het overige bestaat de 2^e verdieping uit 3 zelfstandige appartementen. De appartementen op de 2^e verdieping zijn voorzien van een balkon.

De oppervlakte per appartement varieert van 68 m² tot 106 m² voor de appartementen van één verdieping.

Bij de appartementen worden in totaal 16 parkeerplaatsen voorzien, deels op eigen terrein en deel aan de overzijde van de Lochterweg.

De toegang tot de nieuwe woningen is voorzien vanaf de Lochterweg.

Bestaand groen blijft zoveel mogelijk behouden. De onbebouwde gronden worden verder zoveel mogelijk groen ingericht. Waar nodig wordt bestrating aangebracht.



Afbeelding 11. Situatietekening aanvraag 10 appartementen en 4 grondgebonden woningen (bron: MAG architecten)

Stedenbouwkundige motivering

- In overleg met de stuurgroep is gekozen voor een compacter appartementengebouw van 3 bouwlagen met kap, dat op het oostelijk deel van het plangebied past. Daarmee sluit het appartementengebouw ook beter aan bij de architectuur van de omliggende 'solitaire' gebouwen van grotere schaal dan de rest van de dorpsbebouwing (het voormalige schoolgebouw, de kerk, de pastorie, de Sprank, het appartementengebouw aan de Oude Molenweg).
- Overwogen is de kap boven de derde bouwlaag te laten vervallen om daarmee het appartementengebouw te verlagen, maar stedenbouwkundig is dit onwenselijk. Toevoeging van een kap zorgt ervoor dat het gebouw past bij de architectuur in de directe omgeving (de Sprank, de pastorie, het appartementengebouw aan de Oude Molenweg).
- De keuze voor de boerderijwoningen houdt verband met de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Pastoor van de Eindestraat. Hier staan grotendeels woningen, vrijstaand of tweekappers, bestaande uit één bouwlaag met kap. Vaak zijn ze van het type 'langgevelboerderij'. Dit type bebouwing past ook goed bij het natuurlijke karakter van de ecologische zone aan de Pastoor van de Eindestraat.
- De boerderijwoningen beschikken niet over een reguliere 'achtertuin', zoals gebruikelijk is in De Mortel. Dat heeft te maken met de beperkte afmetingen van bouwvlak B in samenhang met de

gewenste bezonning en oriëntatie van de boerderijwoningen. Wel hebben alle vier de woningen een privé buitenruimte, die is afgescheiden van de publieke ruimte door middel van een groene haag.

- Gezien het standpunt van de betrokken bedrijven is het Vodafone/Ziggo verdeelstation niet geïntegreerd in het appartementengebouw. Het appartementengebouw is dan ook om het nutsgebouwtje heen gebouwd. Het bestaande beukenbosje blijft hierbij behouden.



Afbeelding 12. Impressie aanzicht ontwerp (bron: MAG architecten)



Afbeelding 13 – 15. 3D- impressies nieuwe situatie (bron: MAG architecten)

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het oprichten van 14 nieuwe woningen op een voormalig bebouwde locatie in het centrum van De Mortel. De ter plaatse aanwezige bebouwing is een aantal jaar geleden gesloopt met het oog op woningbouw.

Bij de nieuwbouw zijn afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen uitgangspunten. Daarbij worden de nieuwe gebouwen voorzien van zonnepanelen.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het

verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

In het projectgebied worden de geldende woonbestemmingen zodanig aangepast, dat de ontwikkeling op de gewenste manier kan plaatsvinden. Bij het initiatief is geen sprake van bedrijfsfuncties, logistieke centra of toerisme. De bereikbaarheid is voor de woonfunctie goed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De Mortel is een landelijke kern in het stedelijk gebied van Eindhoven. Met de woningbouwontwikkeling wordt een lege plek in de kern opgevuld en wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het centrum van De Mortel is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de woningbouwontwikkeling.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De projectlocatie is in het Rarro aangewezen als ‘Radarverstoringsgebieden behorende bij radarstation Volkel’. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte, afhankelijk van de afstand van de antenne. Voor Volkel bedraagt deze hoogte 49 meter ten opzichte van N.A.P., oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. Met een bouwhoogte van maximaal 12 meter blijft de ontwikkeling ruimschoots binnen de maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Voor bedrijvigheid gaat het hoofdzakelijk om het mogelijk maken van nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijfsfuncties met een omvang van 500 m² (bvo). De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

Tevens is uit jurisprudentie duidelijk geworden dat bij de toetsing van het aspect 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' uitgegaan dient te worden van de maximale planologische mogelijkheden in zowel de huidige als de nieuwe regeling. Daarbij worden locaties waarvoor een uitwerkingsbestemming (plicht) beschouwd als harde plancapaciteit. Bij een uitwerkingsplicht geldt de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming als een gegeven. Op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt voor een uitwerkingsplicht dat burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het oprichten van in totaal 14 woningen op een locatie waar op grond van de regels maximaal 12 woningen rechtstreeks zijn toegestaan. Daarnaast is een uit te werken woonbestemming aanwezig voor maximaal 6 woningen. De ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt, ligt in de bebouwde kom, op een voorheen reeds bebouwde locatie, waar woningbouw de beoogde vervolgfunctie vormt.

Met een bestaande maximale plancapaciteit van 20 woningen is bij de voorliggende herontwikkeling tot 14 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Door de visie op te stellen als Omgevingsvisie, loopt de provincie hiermee vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022. In lijn met de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal.

De provincie karakteriseert het midden van Brabant in de Omgevingsvisie als een sterk samenhangend interstedelijk netwerk. Grofweg het gebied tussen Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg wordt aangeduid als de Brabantse Mozaïek Metropool. Deze 'metropool' is het economische kerngebied van Brabant, onder andere door Brainport en zijn campussen en high tech werklocaties. Tussen de steden ligt het groene hart van Brabant (het Van Gogh-park). Voor dit gebied stelt de provincie dat het onmiskenbaar prettig wonen en werken is, in aantrekkelijke steden en nabij gelegen vitale dorpen. Het landschap kent hoge landschaps- en cultuurhistorische waarden met heides en zandverstuivingen waar bewoners recreëren en gebiedseigen producten kopen. Het gebied bestaat uit beekdalen, dorpen en steden, kleinschalige landbouwgebieden, landgoederen en natuurgebieden. In deze regio groeit zowel de economie als de bevolking.

Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdpogingen die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Onderhavige ontwikkeling, de bouw van 10 appartementen en 4 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van De Mortel, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het betreft een woningbouwplan, waarmee wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte en er wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en het aanwezige woningtype. Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie en draagt hier op beperkte schaal aan bij.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 15 april 2022.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Bescherming Natura 2000
		Verbod uitbreiding veehouderij
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 3.	Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Aardkundig waardevol gebied (gedeeltelijk)
		Landelijke kern
		Stedelijk gebied
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
		Landelijk gebied
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', '6. Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied', '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen verdere bepalingen voor de projectlocatie.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' relevant. Hieruit volgt dat de projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van De Mortel/ Gemert-Bakel.

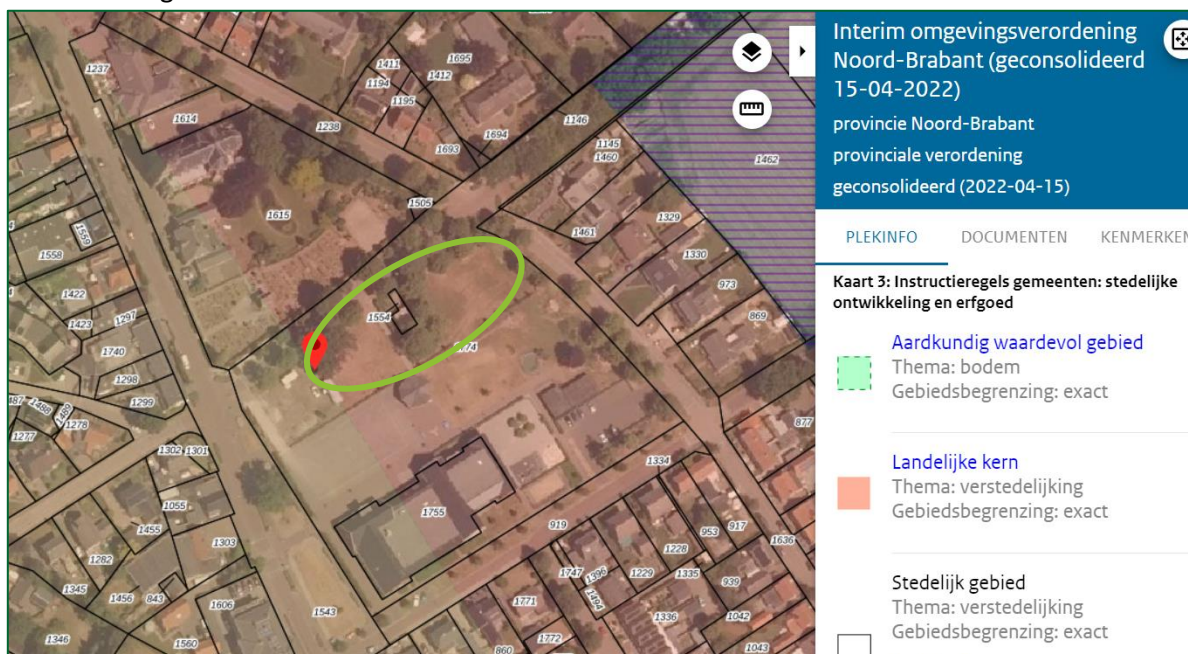
De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien voorliggende ontwikkeling niet ziet op een (voormalige) veehouderij, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' is rechtstreeks van toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig project niet aan de orde zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). De aanduiding wordt voor het overige daarom onbesproken gelaten.

De aanduiding ‘Norm wateroverlast Stedelijk gebied’ is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder ‘Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten’ (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, toekomstig omgevingsplan) valt onder de reikwijdte van ‘Instructieregels aan gemeenten’ (Hoofdstuk 3 van de IOV). Vanuit deze regels moet in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening ten eerste voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 1 Uitsnede Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is

en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, 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.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een woningbouwontwikkeling op een kleinschalige inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van De Mortel, het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Aansluitend bij de bestaande woningen en functies (qua typologie, architectuur en bouwstijl) in de omgeving worden 10 appartementen en 4 grondgebonden woningen gerealiseerd. Door de bouw binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte, is reeds langere tijd ter plaatse voorzien en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern De Mortel.

De lagenbenadering vraagt om een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. Voor de ontwikkeling van de projectlocatie geldt dat woningbouw in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen reeds voorzien en juridisch-planologische geregeld was. Daarnaast is de toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen per onderwerp uiteengezet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan de lokale woningbouwbehoefte, de bijdrage aan de leefbaarheid van De Mortel, de ontwikkeling van het plan in samenspraak met de bevolking en de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de planinvoering.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige locatie is niet gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', maar in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Hierdoor is artikel 3.9 van de IOV niet van toepassing.

Structuren en aanduidingen

'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'

In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. In dit artikel is opgenomen dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' (zoals van toepassing voor het plangebied) kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen als:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling beschikt daarbij over de volgende eigenschappen:

- Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van De Mortel. In het centrumgebied wordt voorzien in 4 grondgebonden en 10 gestapelde woningen. Uit de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) blijkt de behoefte. Onderhavig plan geeft hier invulling aan. De ontwikkeling is passend binnen de regionale afspraken.

Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat de projectlocatie beschikt over een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Waar mogelijk wordt bij de feitelijke uitvoering zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie (bijvoorbeeld de

toepassing van zonnepanelen en/of warmtepompen) en een groene inpassing ter voorkoming van hittestress en klimaatadaptatie. De ontwikkeling wordt bovendien hydrologisch neutraal gerealiseerd.

De stedenbouwkundige invulling is opgezet in overleg met de bevolking. Het plan, zoals omschreven in paragraaf 2.2, is passend in de omgeving en biedt een kwalitatieve invulling van het centrumgebied naast de MFA.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

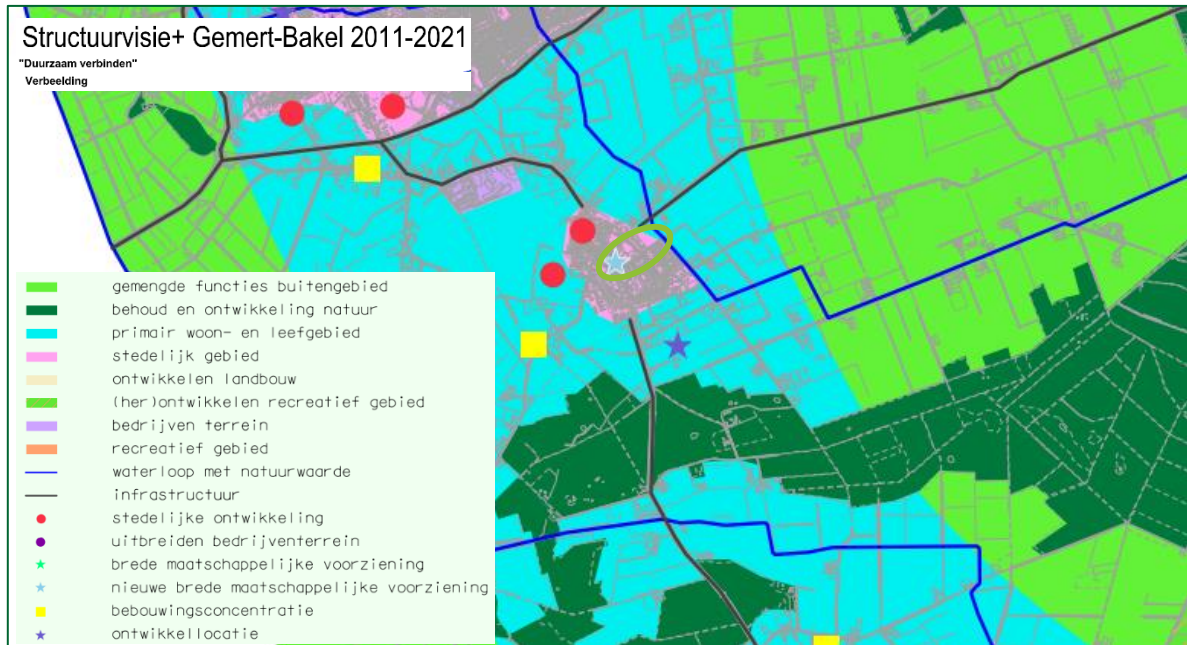
De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. 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 gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

De Structuurvisie+ staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. Het zijn grote thema's die niet alleen ten tijde van het opstellen van de visie actueel waren, maar dat nog altijd zijn.

Op de verbeelding, behorende bij de Structuurvisie+, is De Mortel aangeduid als Stedelijk gebied en is (ca.) ter plaatse van de projectlocatie de aanduiding 'nieuwe brede maatschappelijke voorziening' opgenomen. Het betreft de inmiddels in 2014 gerealiseerde MFA, waarbij de woningbouw binnen de projectlocatie integraal onderdeel uitmaakte van deze (her)ontwikkeling.

Centrumontwikkeling De Mortel staat ook als herontwikkelingslocatie benoemd in het uitvoeringshoofdstuk van de structuurvisie.



Afbeelding 17. Uitsnede verbeelding Structuurvisie+ (bron: gemeente Gemert-Bakel)

Over het aspect 'wonen' wordt in de visie gesteld dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af gaat 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. De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de brainport-regio.

Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Concreet gaat het over betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat.

In de periode sinds de vaststelling van de structuurvisie (2011) is de woningmarkt gedeeltelijk veranderd. Van een afname van inwoners is vooralsnog geen sprake. Wel is de aandacht voor het huisvesten van specifieke doelgroepen onverminderd hoog en nodig. Ook leefbaarheid van kleine kernen blijft een aandachtspunt.

Met de ontwikkeling van de appartementen en woningen op de centrumlocatie in De Mortel wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte, deels voor doelgroepen en aan het leefbaar houden van de kern.

3.3.2. Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

De gemeentelijke woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma biedt een kader zodat gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en dat er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert.

De Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 gaat vooral over woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen. Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld.

De verwachting, zoals ook opgenomen in de woonvisie, is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit op in de behoefte te kunnen voorzien. Bovendien is uitgegaan van de prognose uit 2017. De druk op de woningmarkt is sindsdien verder opgelopen, waardoor het bijvoorbeeld voor starters heel moeilijk is om aan een woning te komen. Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

De gemeente wil betaalbare woningen voor iedere doelgroep en zet in op:

- Starters/jongeren;
- Ouderen;
- Gezinnen

De projectlocatie is een herontwikkelingslocatie binnen de bebouwde kom van De Mortel. Een deel van het centrumgebied is omstreeks 2014 reeds herontwikkeld, waarbij ook de invulling van de projectlocatie betrokken is. Om de gewenste woningtypen en bouwwijze mogelijk te maken, is voorliggende onderbouwing opgesteld. De ontwikkeling sluit aan op de in de Woonvisie gestelde ambities. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het creëren van diverse woningtypen voor verschillende doelgroepen en een gezonde leefomgeving. Daarnaast is er binnen de gemeente op dit moment onvoldoende harde plancapaciteit om in de uitbreiding van het aantal woningen, zoals beschreven in de Woonvisie, te voorzien. Ook kwantitatief is er daarmee voldoende ruimte beschikbaar.

3.3.3. Uitwerkingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel'

Zoals omschreven in paragraaf 1.3 is het oprichten van gestapelde woningen in het zuidwestelijk deel van de projectlocatie rechtstreeks mogelijk. Voor het noordoostelijk deel van de projectlocatie geldt een uit te werken woonbestemming. Het realiseren van woningen is hier mogelijk na vaststelling van een uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders. Aan de uitwerkingsplicht zijn een aantal voorwaarden gekoppeld.

Gezien de concreetheid van de planuitwerking en de beperkte afwijking voor het zuidwestelijk deel is ervoor gekozen geen gebruik te maken van de uitwerkingsplicht, maar een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 Wabo lid 1, sub a onder 3, te doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de volledigheid worden onderstaande de uitwerkingsvoorwaarden uit het moederplan getoetst.

1. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;*
De vier grondgebonden woningen, zijn geheel gepositioneerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen – Uit te werken'.
2. *de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;*
De goothoogte van de vier grondgebonden woningen bedraagt 3 meter.
3. *de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;*
De bouwhoogte van de vier grondgebonden woningen bedraagt 6 meter.
4. *de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap.*
De woningen worden geheel afgedekt met een kap.

5. *voor het uitwerken van het uitwerkingsgebied wordt voor het overige aangesloten op de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in onderhavig plan;*
Bij het ontwerp van de woningen is aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen'.
6. *in het uitwerkingsplan dient een verantwoording plaats te vinden dat de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende aspecten: bodem, water, flora en fauna, wegverkeerslawaaï, archeologie & cultuurhistorie, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering, externe veiligheid en kabels & leidingen.*

Uit de toetsing in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn geen belemmeringen vanuit de planologisch relevante (milieu)aspecten. Voor de motivering per thema wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

4. Onderzoeksaspecten

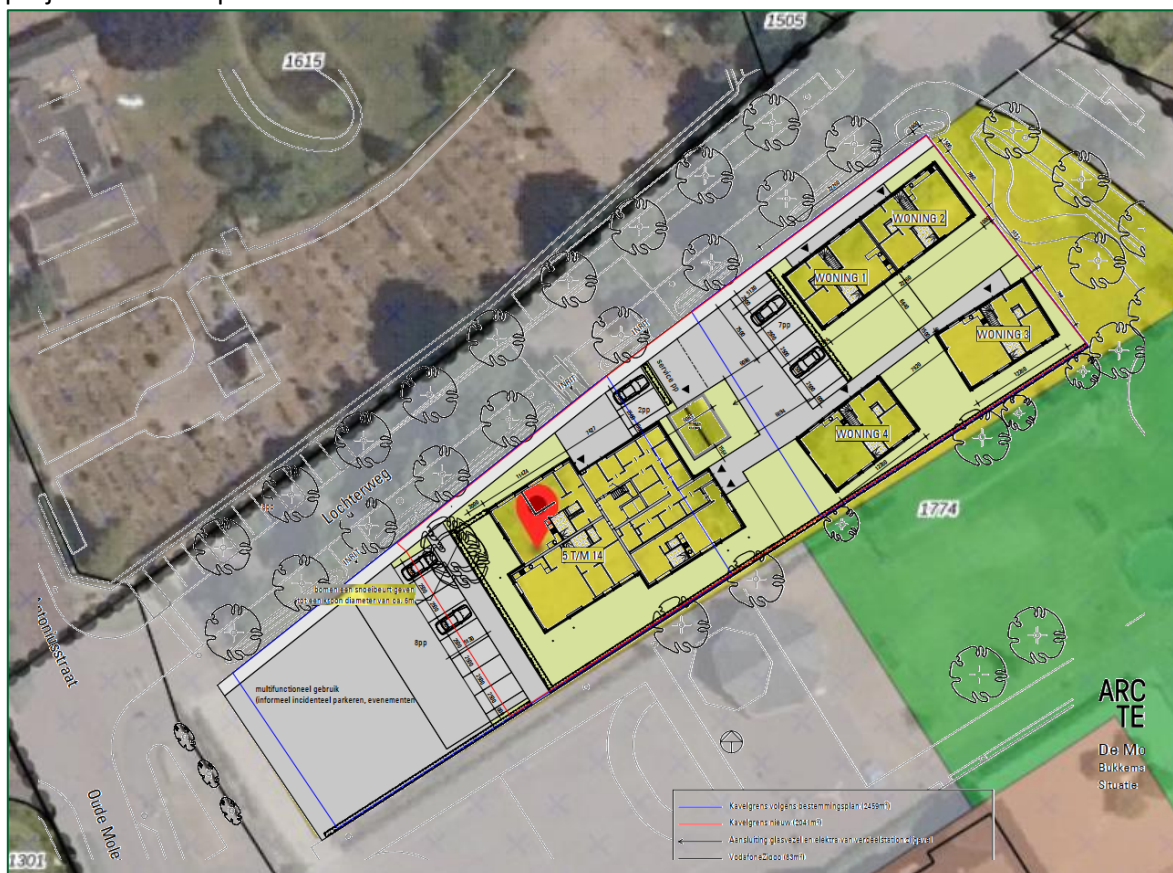
4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen de projectlocatie worden de bouw mogelijkheden voor woningen (grondgebonden en appartementen) aangepast om realisatie van het huidig ontwerp mogelijk te maken. De projectlocatie is op dit moment reeds bestemd als 'Wonen' en 'Wonen – Uit te werken'.



Afbeelding 18. Combinatie uitsnede geldende bestemmingsplan en situatietekening

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de 'nieuwe' functie van de projectlocatie Oude Molenweg – Lochterweg – Pastoor van de Eindestraat op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen worden wel beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving.

Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning voor de locatie 'centrumbebouwing de Mortel' die het mogelijk maakt bebouwing op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te realiseren. Daarnaast wordt met deze onderbouwing de motivering geleverd voor het realiseren van 4 grondgebonden woningen in het noordelijk deel van de projectlocatie. De ontwikkeling vindt deels plaats binnen de bestemming 'Wonen', waarvan de milieukundige aanvaardbaarheid in het verleden reeds aangetoond is. Het noordoostelijk deel is bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. Voor deze gronden is in het geldend bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen, waarvoor een aantal voorwaarden gelden. Eén van deze voorwaarden is dat: "de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende aspecten: bodem, water, flora en fauna, wegverkeerslawaaï, archeologie & cultuurhistorie, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering, externe veiligheid en kabels & leidingen".

Nu sprake is van het buitenplans afwijken van het geldend bestemmingsplan, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg daarvan dienen alle milieuaspecten afgewogen te worden.

Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor de gevoelige functie ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. 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 (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.

- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- 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 afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie wordt omringd door woonbestemmingen, infrastructuur, maatschappelijke functies en groen. Op enige afstand zijn enkele (agrarische) bedrijfslocaties gelegen.

Gezien de aard van het gebied, waar diverse functies in elkaars nabijheid liggen en een doorgaande route direct aangrenzend is, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden worden in dat geval met 1 trede verlaagd.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

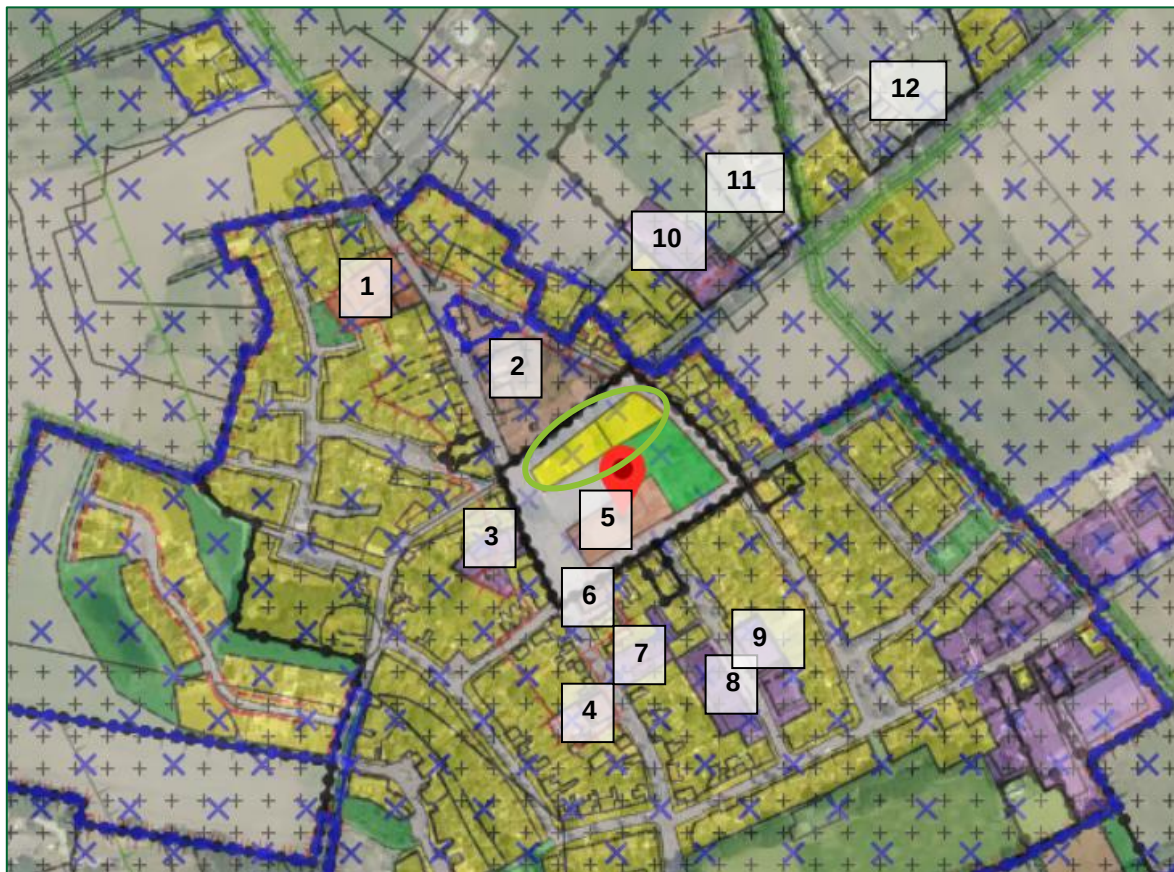
Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 19. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak – projectlocatie	Voldoet ja/ nee
1.	Horeca	1	0	165	j
2.	Maatschappelijk	1	0	15	j

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak – projectlocatie	Voldoet ja/ nee
3.	Bedrijf – detailhandel, constructiebedrijf	3.1	30	34	J
4.	Detailhandel - wonen	2	10	170	J
5.	Maatschappelijk	2	10	37	J
6.	Detailhandel - wonen	2	10	91	J
7.	Bedrijf	2	10	130	J
8.	Bedrijf - garenfabriek	3.2	50	177	J
9.	Bedrijf	2	10	180	J
10.	Bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf	2	10	90	J
11.	Agrarisch bedrijf – ruimte voor ruimte (Lochterweg 32) Vollegrondsteeltbedrijf Overig agrarisch bedrijf - Zover toelaatbaar binnen beleidsregel RvR	3.2	50	160	j
12.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (Lochterweg 38)	4.1	100	268	j

Ad 8. : ter plaatse is een fabriek gevestigd, gespecialiseerd in de productie van garen. Deze specifieke categorie is niet opgenomen in de VNG-lijst. Uit de VNG-lijst is dan ook gekozen voor de categorie 'Bewerken en spinnen van textielvezels' uit de hoofdgroep 'Vervaardiging van textiel'. Tussen het bestemmingsvlak van de inrichting en de projectlocatie is meer dan de aanbevolen afstand aanwezig.

De indicatieve afstanden die op basis van de VNG-lijst dienen te worden aangehouden worden voor alle omliggende inrichtingen ruimschoots voldaan.

Conclusie

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de geprojecteerde nieuwbouw. Binnen de projectlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op grond van de VNG-lijst en gelden van daaruit geen beperkingen voor het gebruik van gebouwen of gronden.

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan heeft de woning geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Tenslotte heeft de woonfunctie binnen het besluitgebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Voor alle wegen rond de projectlocatie geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen onderzoekszone.

Een nadere toets van het aspect 'wegverkeerslawaaï' is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoned industrie-terrein.

De overige geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 5.2. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

In het plangebied is reeds sprake van een geluidgevoelige functie, die wordt uitgebreid. Vanuit de omliggende infrastructuur bestaat geen onderzoeksplicht en ook zijn er geen beperkingen vanuit het aspect 'industrielawaai'.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide

(NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De invulling van de projectlocatie met 14 woningen valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Daarbij zijn in het plangebied reeds 12 woningen rechtstreeks toegestaan. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan is deels sprake van nieuwe gevoelige objecten, omdat in een deel van het gebied reeds woningen zijn toegestaan.

Voor het gebied Oude Molenweg - Lochterweg - Pastoor van de Eindenstraat is de achtergrondconcentratie getoetst. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De huidige luchtkwaliteit is dan ook getoetst

aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde projectlocatie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2022)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie met 14 woningen.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

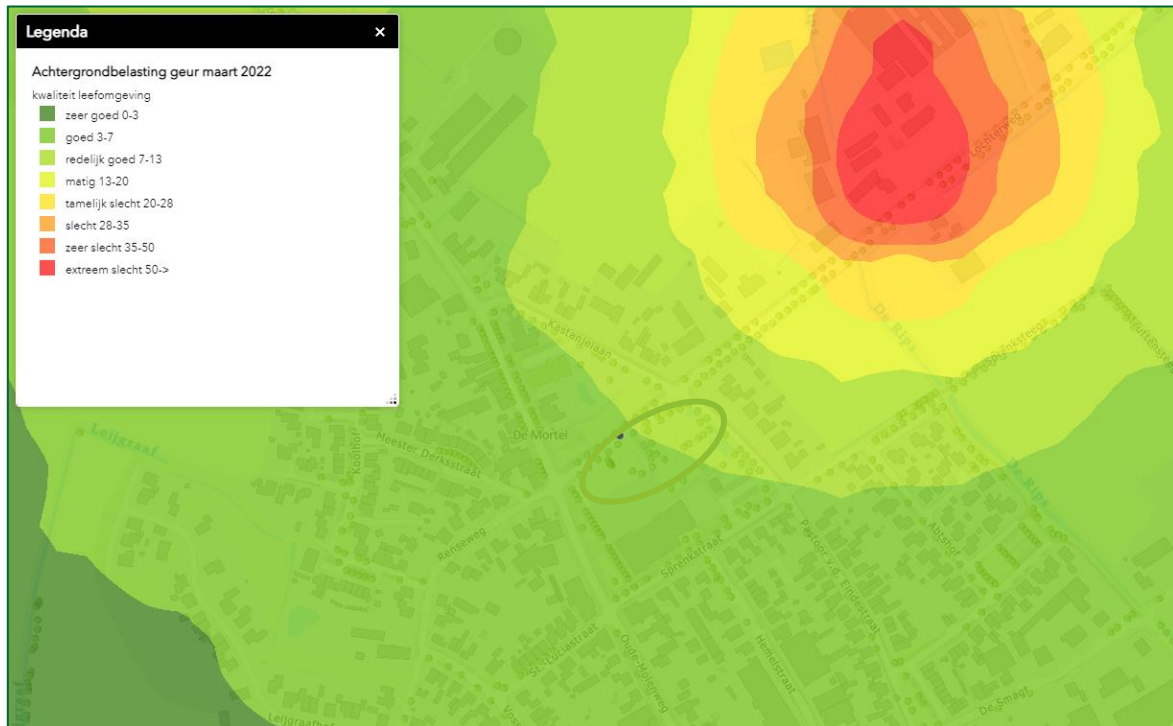
Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe gebouwen ontwikkeld, bestemd voor wonen en verblijf. Het betreft dan ook geurgevoelige functies. Op enige afstand van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen, waar vee wordt gehouden. Het aspect 'geur' dient dan ook nader getoetst te worden.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting van geur betreft de geur ten gevolge van alle veehouderijen rond een bepaalde locatie gezamenlijk. De achtergrondbelasting is dan ook een goede graadmeter voor de milieukundige hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. Daarnaast wordt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat door veehouderijen in hoofdzaak bepaald door het aspect geur.

Voor de achtergrondbelasting van geur geldt geen wettelijke normstelling. Er wordt uitgegaan van het criterium een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente heeft in haar Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013 een achtergrondbelasting van $20 \text{ OU}_\text{e}/\text{m}^3$ als maximum vastgelegd.

Voor inzicht in de achtergrondbelasting in het projectgebied, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. Dit komt overeen met een achtergrondbelasting van 3 – 13 OU_E/m³. Hiermee bevindt de achtergrondbelasting zich ruimschoots binnen de normen, die de gemeente Gemert-Bakel heeft vastgelegd in haar geurbeleid.

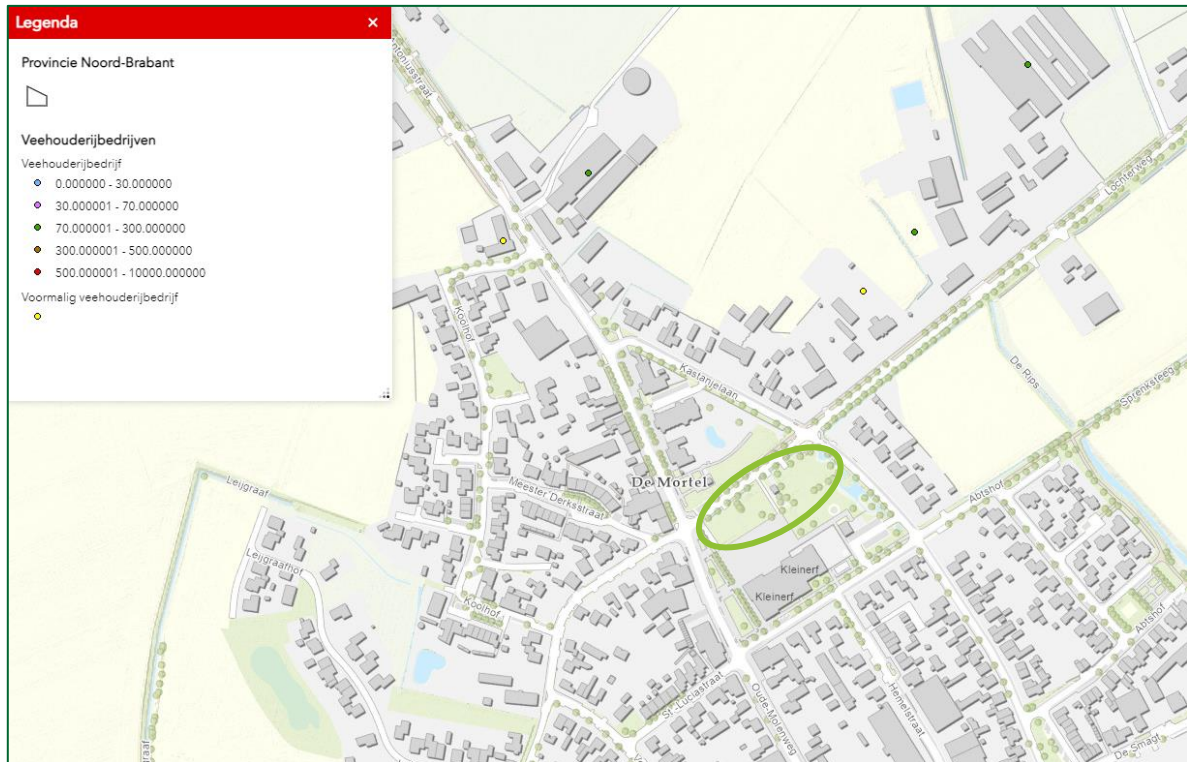


Afbeelding 20. Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Voor dit aspect is derhalve sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Uit de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich in ten noordoosten van de projectlocatie een voormalige veehouderij, twee melkrundveebedrijven en een varkenshouderij bevinden. Het provinciale bestand veehouderijbedrijven (Web BVB/ KRD Noord Brabant) is geraadpleegd voor inzicht in de geldende vergunningen voor deze bedrijven.



Afbeelding 21. Ligging projectlocatie ten opzichte van actieve en beëindigde veehouderijen (bron: provincie Noord-Brabant)

Gegevens KRD Noord-Brabant

Lochterweg 32 melkvee. Melding 02072018

Stal ID	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)	Besluitdatum	Zaaktype
5425VZ32_9692	bedrijf							1.314,4	0	13.138	02-07-2018	Melding:Melding activiteitenbesluit

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	BWL additionele code 1	BWL additionele code 2	NH3 emissie (kg/j)
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	151	A3.100	A3.100	overige huisvestingsystemen	2018-1	2021-2			664,4
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	50	A1.100	A1.100	overige huisvestingsystemen	2018-1	2021-2			650

Lochterweg 38 varkensbedrijf. 5425 VZ
Schapen, zeugen, biggen en vleesvarkens
Vergunning 2014

Geselecteerde inrichting: 5425VZ38 - 5425VZ38 - Import bvb - Lochterweg 38 5425VZ De Mortel

Stallen

Stal ID	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)	Besluitdatum	Zaaktype
5425VZ38_16335	Stal 9.1			3,9		3,2	0,4	396,96	3.393,8	32.106	05-06-2014	Vergunning:Omgevingsvergunning
5425VZ38_16330	Stal 1			3,9		4,2	0,4	1.832,4	24.504	167.076	05-06-2014	Vergunning:Omgevingsvergunning
5425VZ38_16331	Stal 2			3,2		4,4	0,4	612	8.280	55.080	05-06-2014	Vergunning:Omgevingsvergunning
5425VZ38_16333	Stal 4/10			5,4		6,7	3,1	364,46	7.615,6	23.232	05-06-2014	Vergunning:Omgevingsvergunning
5425VZ38_16334	Stal 8			1,5		1,5	0,5	2,1	23,4	0	05-06-2014	Vergunning:Omgevingsvergunning

Diergroepen geselecteerd voor

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Omschrijving RAV
schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	3	B1	B1.100	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg
biggenopfok (gespeende biggen)	276	D1.1.11.2/BWL 2010.12	D1.1.11/BWL 2010.12	koeldekstelsysteem (150% koeloppervlak) hokoppervlak groter dan 0,35 m2
biggenopfok (gespeende biggen)	540	D1.1.15.4.2/BWL 2009.12	D1.1.15.4/BWL 2009.12	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	70	D1.2.17.4/BWL 2009.12	D1.2.17.4/BWL 2009.12	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
guste en dragende zeugen	260	D1.3.12.4/BWL 2010.02	D1.3.12.4/BWL 2010.02	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
dekberen, 7 maanden en ouder	2	D2.4.4/BWL 2009.12	D2.4.4/BWL 2009.12	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	100	D3.2.15.4.2/BWL 2009.12	D3.2.15.4/BWL 2009.12	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	20	D3.2.15.4.2/BWL 2009.12	D3.2.15.4/BWL 2009.12	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en bio
biggenopfok (gespeende biggen)	344	D1.1.100.2	D1.1.100	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,35 m2
guste en dragende zeugen	38	D1.3.101	D1.3.101	overige bedrijven, individuele huisvesting
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	360	D3.2.3.1/BWL 2010.18	D3.2.3.2/BWL 2001.25	koeldekstelsysteem met metalen driekantroostervloer (170% koeloppervlak) hok
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	360	D3.2.3.1/BWL 2010.18	D3.2.3.2/BWL 2001.25	koeldekstelsysteem met metalen driekantroostervloer (170% koeloppervlak) hok
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	972	D3.2.3.1/BWL 2010.18	D3.2.3.2/BWL 2001.25	koeldekstelsysteem met metalen driekantroostervloer (170% koeloppervlak) hok
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	120	D3.2.6.1.1/BWL 2010.19	D3.2.6.1.1/BWL 2010.19	koeldekstelsysteem (200% koeloppervlak) met metalen roostervloer (maximaal 0,35 m2)

St.-Antoniusstraat 20 5425VD De Mortel
Melding 12112013

Stal ID	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)	Besluitdatum	Zaaktype
5425VD20_829	bedrijf							2.551,2	71,2	28.248	12-11-2013	Melding:Melding activiteitenbest

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-v...	RA...	Omschrijving RAV	RAV-v...	RA...	NH3 emissi...	Fijnstof emi...	Geur emissie
melk- en kalffokken ouder dan 2 jaar	167	A1.100.2	A1.100	overige huisvestingsystemen; permanent opstallen	2012-1	2021-2	2.171	24.716	0
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	84	A3	A3.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	2012-1	2021-2	369,6	3.192	0
vleestieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	2	A6	A6.100	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden	2012-1	2021-2	10,6	340	71,2

Voor melkveebedrijven gelden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden. De aan te houden vaste afstand betreft 100 meter ten opzichte van gevoelige functies in de bebouwde kom. Omdat de uitbreidingsmogelijkheden van beide melkrundveehouderijen momenteel richting de projectlocatie al worden beperkt door bestaande omliggende woningen, mag worden uitgegaan van de vaste afstand om de rand van de stallen.

Voor beide bedrijven wordt ruimschoots aan de vaste afstand voldaan. Voor Lochterweg 32 betreft de afstand ruim 200 meter en voor Sint Antoniusstraat 20 ruim 240 meter.



Afbeelding 22. Ligging projectlocatie ten opzichte van melkveehouderijen

Door de beoogde woningbouwontwikkeling ontstaan dan ook geen beperkingen voor de betreffende melkveehouderijen.

Uit de opgave van de KRD Noord Brabant blijkt dat op de locatie Lochterweg 38 meerdere diersoorten (mogen) worden gehouden, waaronder dieren waarvoor een emissiefactor geldt. In het verleden (ODZOB, 2021/ 2022) is onderzoek gedaan naar de voorgrondbelasting vanuit deze veehouderij op de omgeving. Voor de beoordeling van de voorgrondbelasting geldt op basis van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013 een maximum van $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Uit de berekening blijkt dat de $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ contour van de veehouderij aan de Lochterweg 38 niet reikt tot de projectlocatie Oude Molenweg – Lochterweg – Pastoor van de Eindenstraat.



Afbeelding 23. 10,0 ou_E/m³ contour voorgrondbelasting veehouderij Lochterweg 38 (bron: ODZOB)

Uit het eerder uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat ten aanzien van de voorgrondbelasting vanuit de veehouderij Lochterweg 38 voor de projectlocatie aan de normstelling wordt voldaan.

Tussen de veehouderij Lochterweg 38 zijn meerdere bestaande geurgevoelige objecten aanwezig, waardoor de woningen binnen het projectgebied niet het meest beperkend zullen zijn voor het agrarisch bedrijf.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect voorgrondbelasting geur geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de woningen.

4.6. Gezondheid

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van bestaande geitenhouderijen.

De projectlocatie behoort noch in het verleden, noch in de huidige situatie of toekomst tot een geitenhouderij. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van een functie die op dit vlak gezondheidsinvloed heeft op de omgeving.

Binnen de projectlocatie kunnen reeds woningen worden gerealiseerd. Uit de provinciale opgave van veehouderijen blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer vanuit de projectlocatie geen geitenhouderijen zijn gelegen.

Dit type bedrijvigheid legt dan ook geen gezondheidsrisico's of beperkingen op aan de woningbouwontwikkeling.

Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen gronden in agrarisch gebruik. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving is dan ook niet aan de orde.

Nu in de directe omgeving geen sprake is van agrarisch grondgebruik met toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is ook geen sprake van drift die het leefklimaat binnen de projectlocatie negatief beïnvloedt.

4.7. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Een deel van de projectlocatie is reeds bestemd als 'Wonen'. Met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen de projectlocatie en directe omgeving een verkennend onderzoek asbest en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (Archimil, 9 november 2021). De resultaten zijn verwoord in de in bijlage 1 opgenomen rapportage.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen restricties gesteld hoeven worden aan toekomstige bouwactiviteiten. Op de locatie is geen asbest aangetoond en de onverdachtheid van de locatie voor een bodemverontreiniging met asbest is door het onderzoek bevestigd. Daarnaast zijn de sporen

tot zwak baksteenhoudende bovengrond niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De bij het voorgaand onderzoek plaatselijk aangetroffen lichte verhoging met PCB's is bij het uitgevoerde onderzoek niet bevestigd.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling wordt niet belemmerd door de kwaliteit van de bodem.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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 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).

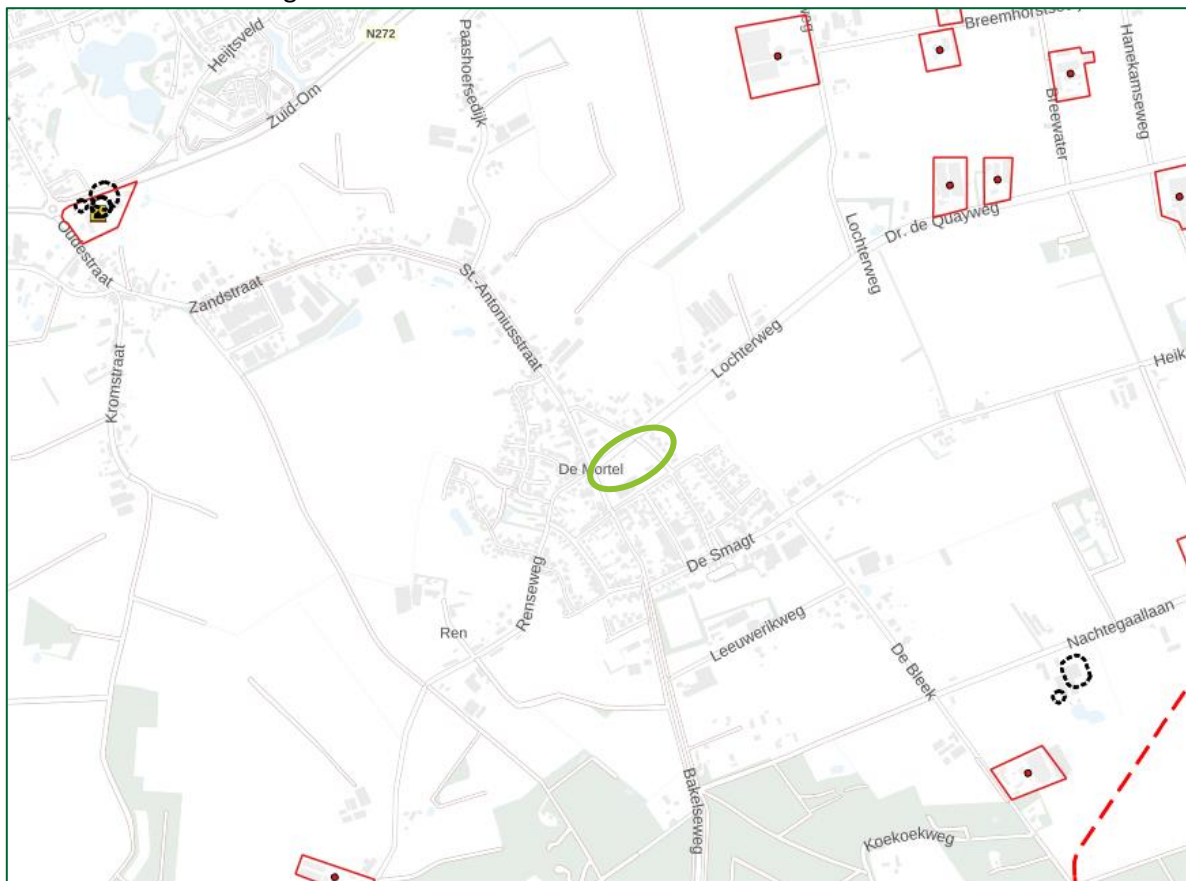
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(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, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

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



Afbeelding 24. Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Plangebied

Uit de Risicokaart (via Atlas Leefomgeving) blijkt dat in de directe omgeving van de projectlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen inrichting die een negatieve invloed op het aspect 'externe veiligheid' heeft, betreft een inrichting met een propaantank aan de Dr. de Quayweg. Voor deze bron is geen sprake van een risicocontour buiten de inrichting. De afstand tussen de projectlocatie en de inrichting bedraagt ruim 900 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen afstand.

Onder de overige thema's worden geen risicobronnen benoemd.

Nu er geen significante risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplegt aan de bestemmingswijziging.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de voorgenomen woningbouw.

4.9. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel' en daarop volgende herzieningen zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.10. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan 2021-2027 van Waterschap Aa en Maas.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is vastgesteld op 19 november 2021. 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.

Op grond van het beleid van het waterschap De Dommel moet de neerslag overeenkomstig Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen worden geborgen en/ of geïnfiltreerd. Criteria voor de voorziening voor waterberging zijn vastgelegd in de Keur.

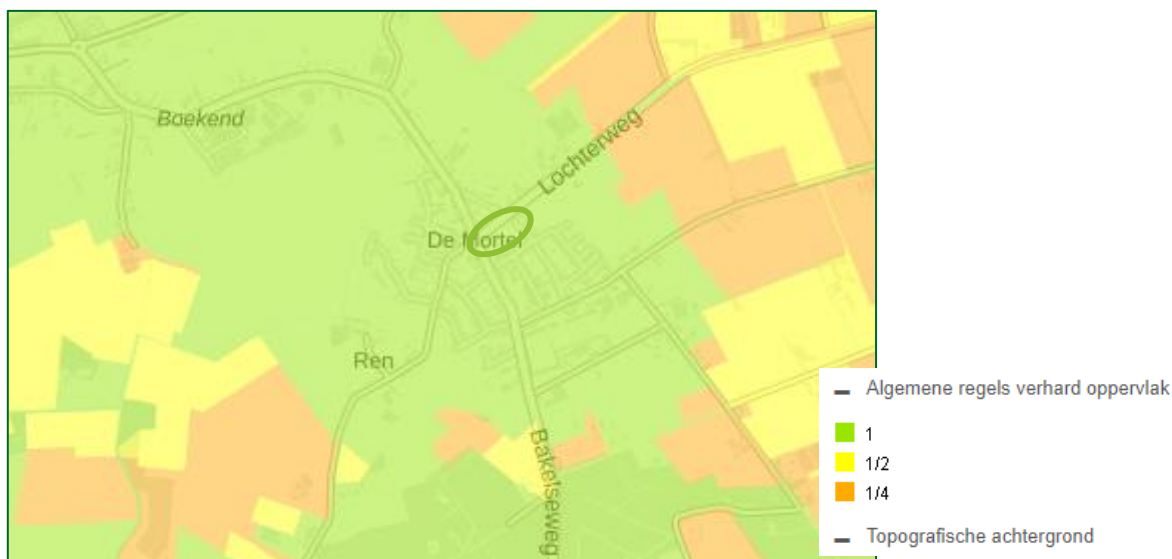
Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Hemelwater

De projectlocatie wordt ingevuld met een appartementengebouw en 4 grondgebonden woningen. Het geheel wordt omgeven door groen en verharding. Voor de toevoeging van de verharding/ bebouwing geldt op grond van de keur:

benodigde compensatie (m³) = Toename verhard opp (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m)

De omvang van de toe te voegen verharding bedraagt ca. 1.200 m² en de gevoeligheidsfactor van het gebied is 1. Voor de zorgvuldigheid wordt voor het gehele terrein een gevoeligheidsfactor van 1 aangehouden. De benodigde hemelwatervoorziening dient daarmee een omvang te hebben van 1.200 * 1 * 0,06 = 72 m³.



Afbeelding 25. Gevoeligheidsfactor infiltratie (bron: Waterschap Aa en Maas)

Het is bekend dat de waterberging op eigen perceel gerealiseerd moet worden. Dit wordt in de aanvraag nader uitgewerkt, maar het lijkt zo te zijn dat hier voldoende buitenruimte voor beschikbaar is binnen de projectlocatie. Mocht hier een knelpunt ontstaan dan kan overwogen worden om gebruik te maken van de bestaande wadi's in de ecologische zone direct ten oosten van het plangebied. Dit is reeds besproken met de gemeente Gemert-Bakel.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskansen per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Stedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen.

Het plan voorziet in een wijziging van het verhard en bebouwd oppervlak. Zoals hiervoor reeds omschreven, wordt voorzien in een infiltratievoorziening, gedimensioneerd op het te realiseren verhard en bebouwd oppervlak.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woningen wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, zoals in het gebied reeds aanwezig.

Overleg waterbeheerder

PM – reactie waterschap

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van het appartementengebouw en de 4 grondgebonden woningen binnen het projectgebied in het centrum van De Mortel.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

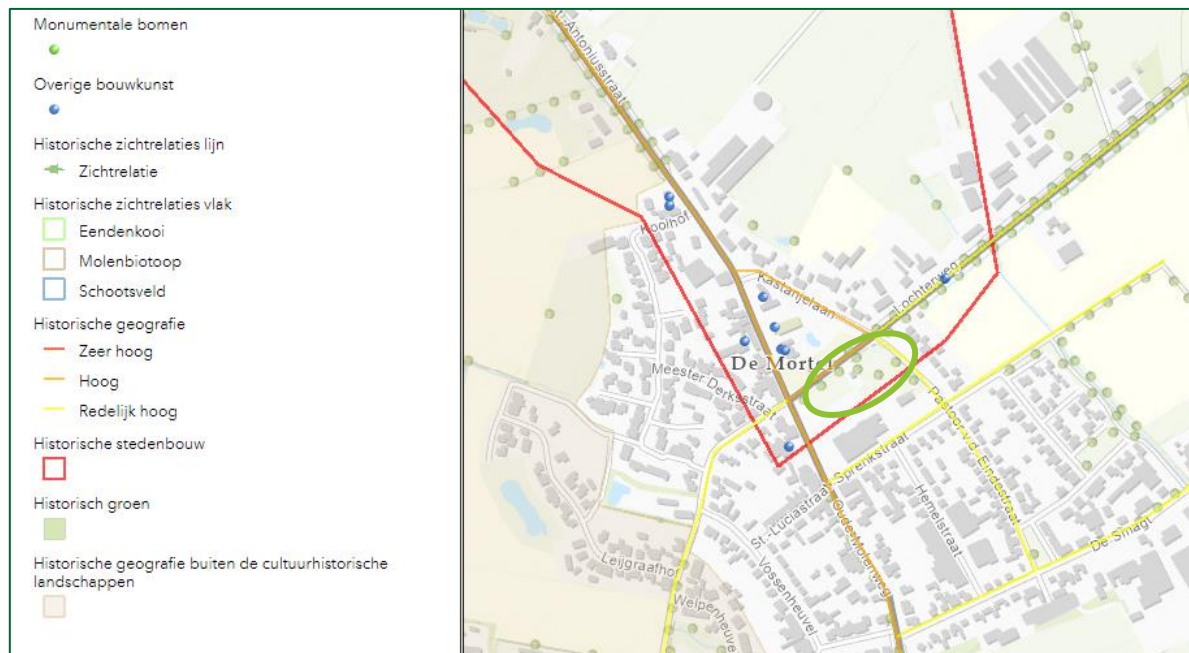
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Gemert-Bakel heeft de archeologische verwachtingswaardes doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Voor de projectlocatie geldt geen dubbelbestemming. Naar verwachting zijn er in de ondergrond geen archeologische waarden aanwezig. Hier hoeft bij ontwikkeling van het terrein dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is bekeken of in of in de directe omgeving van de projectlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit de CHW blijkt dat de Oude Molenweg en Lochterweg aangewezen zijn als historische geografie – lijnen van hoge waarde. Tevens is de projectlocatie onderdeel van de Nieuwe dorpskern Mortel (historische stedenbouw). Het betreft een nieuwe dorpskern met lintbebouwing die is ontstaan uit een oud buurtschap. De structuur hiervan dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend eenlaags bebouwing, waaronder veel (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1850-1950.

Met de realisatie van de woningen binnen de projectlocatie wijzigen de ligging, structuur en karakteristiek van de Oude Molenweg en Lochterweg niet. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bij het ontwerp van de grondgebonden woningen is uitgegaan van een boerderijstijl, passend bij de karakteristiek van het gebied en de Nieuwe dorpskern Mortel. Het appartementengebouw wordt met een kap afgedekt en krijgt een enigszins traditionele bouwstijl, waarmee aangesloten wordt bij de grotere bouwmassa's in de omgeving. De beoogde bebouwing doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige karakteristiek van de Nieuwe dorpskern.



Afbeelding 26. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: provincie Noord-Brabant)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling aan de Oude Molenweg – Lochterweg – Pastoor van de Eindenstraat.

4.12. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

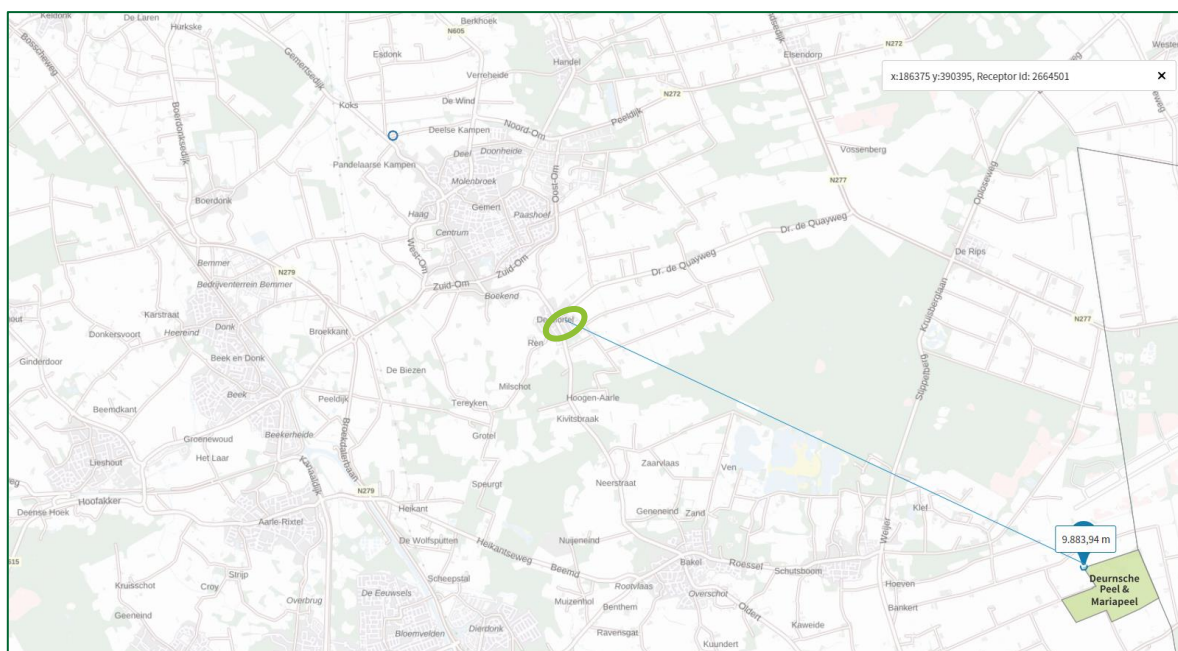
Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die geleid tot de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing.

De projectlocatie is gelegen op een afstand van bijna 10 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'). Gezien deze ruime afstand kunnen overige versturende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat onder meer de afstand en aard van de ontwikkeling bepalend zijn of er sprake is van een bijdrage aan de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. In het plan zijn rechtstreeks reeds 12 woningen toegestaan, waardoor vanuit de maximale planologische mogelijkheden bij voorliggend plan slechts sprake is van 2 extra woningen binnen de projectlocatie. Uitgaande van de twee vrijstaande woningen komt dit overeen met maximaal 17,2 extra verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien de woningen gasloos worden uitgevoerd, is voor het overige geen sprake van een bijdrage aan de stikstofemissie. Het aantal van 17,2 extra verkeersbewegingen is op een afstand van bijna 10 kilometer marginaal. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden niet te verwachten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 27. Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De bouw van de woningen is voorzien op gronden die momenteel onbebouwd zijn en ingericht als groen. Het merendeel bestaat uit periodiek onderhouden gras. Tevens zijn enkele groenelementen aanwezig.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Centrumplan De Mortel' (Staro Natuur en buitengebied, oktober 2021) en opgenomen als bijlage 2 bij deze onderbouwing.

In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

Beschermde gebieden

Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (9,8 kilometer) is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen plannen.

De voorgenomen plannen hebben door de relatief grote afstand geen (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd op grond van de Wet natuurbescherming. Gezien de gebiedskarakteristiek is het uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Voor alle aanwezige soorten in het plangebied geldt de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Bij het snoeien of kappen van bomen, beukhagen en struiken kunnen nesten worden vernietigd en broedende vogels worden verstoord. Tijdens het veldbezoek zijn vier vogelnesten van algemene vogelsoorten aangetroffen in de beuk(hagen) en bomen binnen het plangebied. Gedurende het broedseizoen zijn nesten strikt beschermd. Het snoeien of kappen van bomen, beukhagen en struiken (indien nodig) dient te worden uitgevoerd wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen van vogels.

Bij de realisatie van de woningbouw gaat geschikt foerageergebied en leefgebied van algemene vogels en vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest verloren. In de (directe) omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied en leefgebied voor vogels aanwezig, waardoor de voorgenomen werkzaamheden geen (significant) negatief effect op het foerageergebied en leefgebied van vogels hebben.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Als gevolg van de realisatie van de woningbouw gaat geschikt foerageergebied voor vleermuizen verloren. In de (directe) omgeving van het plangebied is en blijft echter voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar.

Door de (extra) verlichting 's nachts uit te zetten of door de lichtstralen af te schermen, wordt verstoring van vleermuizen tijdens de werkzaamheden voorkomen.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

Bij grondwerkzaamheden en het snoeien en weghalen van vegetatie gaat geschikt land- en overwinteringshabitat van gewone pad verloren en kunnen individuen worden verwond of gedood.

Tevens kunnen door deze werkzaamheden verblijfplaatsen van algemene spits-, woel- en ware muizensoorten worden vernietigd en individuen worden verwond of gedood.

Voor gewone pad en algemene spits-, woel- en ware muizensoorten geldt in provincie Noord-Brabant een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt altijd de Algemene zorgplicht.

Om het verwonden of doden van dieren te voorkomen kan bij grondwerkzaamheden en het verwijderen van de vegetatie één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

- Het snoeien en kappen van bomen en struiken uitgevoerd wordt wanneer geen broedgeval aanwezig is en tussen augustus en half maart. Zo wordt rekening gehouden met de broedperiode van vogels;
- De extra verlichting bij werkzaamheden 's nachts wordt uitgezet of lichtstralen worden afgeschermd, zodat verstoring van vleermuizen in de omgeving tijdens de werkzaamheden wordt voorkomen.

Houtopstanden

Binnen de projectlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Wnb, APV of het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten zal hebben op waarden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

Toetsing

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot het enigszins gewijzigd oprichten van 10 appartementen die juridisch-planologisch reeds rechtstreeks zijn toegestaan en het oprichten van 4 grondgebonden woningen waarvoor in de huidige situatie een uitwerkingsplicht geldt. Gezien de feitelijk beperkte toevoeging van aantal woningen is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. of andere ontwikkeling die hoort tot onderdeel C of D van de bijlage.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu.

4.14. Groen

Voor de ontwikkeling van het projectgebied is de gemeentelijke groennorm niet van toepassing verklaard. Wel is het streven het behoud van bestaand groen en toevoeging van extra groen. De bomen buiten de projectlocatie kunnen bij de ontwikkeling allemaal behouden blijven. Het bouwplan blijft binnen de begrenzingen die hiervoor zijn aangegeven door de gemeente.

Het streven is om binnen het plangebied de centraal geplaatste bomengroep (een ver uitgegroeide beukenhaag) te behouden. Gezien de omvang (doorsnede van ca. 16 meter) zullen de bomen fors gesnoeid moeten worden om gehandhaafd te kunnen worden. In de civieltechnische uitwerking wordt bepaald of dit mogelijk is.

Voor de diverse toegangen naar het terrein wordt gebruik gemaakt van bestaande opritten, tussen de bestaande afwateringssloten in. Deze hoeven dan ook niet te worden onderbroken of overkluisd. De bestaande hagen die de locatie begrenzen worden waar mogelijk behouden en/of uitgebreid.

Voor de nieuwe begrenzingen van privé-tuinen zullen duidelijke eisen geformuleerd worden, waardoor de samenhang blijft bestaand en een groene uitstraling gewaarborgd wordt. In elk geval wordt gekozen voor groene hagen in plaats van houten schuttingen.

4.15. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De nieuw te realiseren woningen worden primair ontsloten via de Lochterweg. Deze doorgaande weg tussen de kern De Mortel en het buitengebied bestaat uit één rijbaan zonder voorzieningen voor langzaamverkeer, maar met snelheidsremmende maatregelen (drempels).

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend).

In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied (hoog schaalniveau) en type omgeving (laag schaalniveau). De Mortel kan worden ingedeeld in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en de projectlocatie kan worden beschouwd als 'centrum'.

Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de bovengenoemde gegevens is de verkeersgeneratie berekend:

Woningtype	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie (max)	Totaal
Koop vrijstaand	2	8,3	16,6
Koop tweekapper	2	8,0	16
Koop appartement klein	10	5,6	56
Totaal			88,6

De ontsluiting van de woningbouwlocatie is voldoende gedimensioneerd om de extra verkeersbewegingen te verwerken. De inrichting van de Lochterweg en aangrenzende wegen zijn zodanig dat de extra voertuigen zonder nadelige gevolgen voor de doorstroming verwerkt kunnen worden. Bij de bepaling van de afmetingen van zowel rijbanen als parkeerplaatsen is de meest recente NEN normering gehanteerd.

Het betreft 30 km-zones. De beperkte maximum snelheid levert een gunstige bijdrage aan de verkeersveiligheid.

Achter de afwateringssloten aan de Lochterweg is een nieuw voetpad/trottoir voorzien, dat een makkelijke doorgang mogelijk maakt van de Oude Molenweg naar de Pastoor van de Eindestraat. Hieraan zijn ook de entree van het appartementengebouw en de toegang tot boerderijwoningen gesitueerd. Vanaf dit trottoir is in het ontwerp ook een doorsteek opgenomen voor voetgangers die vanaf de noordzijde de MFA willen bereiken.

Dit komt de bereikbaarheid en veiligheid voor het langzaamverkeer ten goede.

Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017.

Woningtype	Aantal in plangebied	Parkeernorm	Totaal
Koop vrijstaand	2	2,2	4,4
Koop tweekapper	2	2,1	4,2
Koop appartement klein	10	1,5	15
Totaal			23,6

In het plan wordt het parkeren verspreid over 3 plekken; 2 binnen het plangebied en 1 in het openbaar gebied.

In het deelgebied tussen het appartementengebouw en de boerderijwoningen wordt 8 parkeerplaatsen aangelegd. Ook worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd op de gronden ten westen van het appartementengebouw. Tenslotte wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen aan de Lochterweg (openbaar gebied). Dit resulteert in 24 parkeerplaatsen ten behoeve van het plan, waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm.

Los van de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen is een serviceparkeerplaats ten behoeve van de nutsvoorziening aanwezig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende buitenplanse afwijking voor de projectlocatie Oude Molenweg – Lochterweg – Pastoor van de Eindenstraat betreft een particulier initiatief. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde woningbouwherontwikkeling.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde financiële middelen heeft gereserveerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de projectlocatie is reeds langere tijd een woningbouwontwikkeling voorzien. Het ontwerp is uitgewerkt in overleg met de omgeving en de gemeente. Om het gewenste ontwerp te kunnen realiseren is een beperkte afwijking van de huidige bouwmogelijkheden nodig voor de appartementen en een afwijking om binnen de uit te werken woonbestemming te kunnen bouwen. Gezien deze beperkte invloed mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan. Tijdens de formele procedure heeft eenieder de mogelijkheid om op de aanvraag te reageren.

5.2.1. Inspraak en procedure

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor eenieder. Bezwaren tegen de vergunning kunnen in deze periode bij het college van Burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt worden. Na afloop van de inzagetermijn vindt een belangenafweging plaats, indien daadwerkelijk bezwaren zijn ingediend.