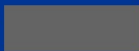




Ruimtelijke onderbouwing

Molenakkers 2 te 



Gemeente Gemert 



Colofon:



Opgesteld door:



Projectlocatie: Molenakkers 2, 5761 BT, Bakel

Kenmerk: BC0100396

Datum: 15 augustus 2024 (Laatst gewijzigd: 3 december 2024)

Status: Definitief



Inhoudsopgave



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging van de projectlocatie.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Procedure.....	7
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Projectbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie.....	8
2.2	Beoogde situatie.....	9
3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1	Structuurvisie+ Duurzaam verbinden 2011-2012.....	19
3.3.2	Woonvisie.....	20
3.3.3	Groennorm 2.0.....	21
4	Omgevingsaspecten.....	24
4.1	Waterparagraaf.....	24
4.2	Bodem.....	27
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie.....	28
4.3.1	Cultuurhistorie.....	28
4.3.2	Archeologie.....	29
4.4	Parkeren en verkeer.....	30
4.4.1	Parkeren.....	30
4.4.2	Verkeer.....	30
4.5	Wet natuurbescherming.....	31
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau.....	31
4.5.2	Soortenbescherming.....	32
4.5.3	Houtopstanden.....	33
4.6	Milieuaspecten.....	33
4.6.1	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.6.2	Geur.....	34
4.6.3	Geluid.....	37
4.6.4	Luchtkwaliteit.....	40
4.6.5	Externe veiligheid.....	43
4.6.6	Volksgezondheid.....	44
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	45
5	Uitvoerbaarheid.....	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47



6	Bijlagen	48
---	----------------	----



1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het project. Eerst wordt de aanleiding en het doel van het project, de ligging van de projectlocatie, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is er een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan Molenakkers 2 te Bakel was voorheen een detailhandel (Boerenbond) gevestigd met een winkel, verkoopkas, magazijn en een kantoor/kantine. Het tuincentrum met bijbehorende bebouwing is tot 2022 operationeel geweest. Het pand staat inmiddels leeg en verkeerd in een verouderde staat. De initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht met het doel om 38 appartementen te realiseren.

Nederland kampt momenteel met een woningtekort en met dit project wordt voorzien in de woningbehoefte. Met het woningbouwprogramma van Gemert – Bakel wordt vol ingezet op de jeugd van Bakel in combinatie met een aantal woningen voor senioren. In dit nieuwbouwproject zijn met name de grotere woningen en de woningen die direct vanuit het maaiveld toegankelijk zijn, geschikt voor senioren. Binnen het beoogde nieuwbouwproject zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Sociale huurwoning;
- Middenhuur;
- Dure huur.

Om het initiatief mogelijk te maken is een projectafwijakingsbesluit van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voor de ontwikkelingsplannen heeft een vooroverleg plaatsgevonden op 19 juli 2023 met de initiatiefnemer, adviseur en gemeente waar een intentieovereenkomst uit voort is gekomen en een programma van eisen is opgesteld. Op 13 november 2023 is het programma van eisen nog bestuurlijk vastgesteld. Middels deze toelichting wordt het project nader onderbouwd.

1.2 Ligging van de projectlocatie

De locatie is gelegen te Bakel in de gemeente Gemert – Bakel, een Brabantse gemeente met 31.360 inwoners (jaar 2023). De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Bakel, op de hoek van de Molenakkers en de Aureschootseweg.

De projectlocatie is voornamelijk omgeven door woningen. Daarnaast zijn er nog kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De locatie is op 3 minuten loopafstand gelegen van het centrum. Tegenover de locatie ligt Basisschool de Bakelaar en een supermarkt is op 4 minuten loopafstand gelegen. De planlocatie is dus niet alleen vanuit verkeersperspectief, maar ook voor wat betreft de primaire voorzieningen optimaal gelegen

De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend Bakel en Milheeze sectie T, nummer 671 en is plaatselijk bekend als Molenakkers 2 (5761 BT) te Bakel. Op het perceel is een bestaande winkelruimte aanwezig, bouwjaar 1996, welke vooral bekend staat als de voormalige locatie van de BoerenBond. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.410 m² en is op dit moment voor circa 55% bebouwd. De overige oppervlakte van het perceel is vrijwel volledig verhard, met uitzondering van een kleine groene wig aan de achterzijde van het perceel.

Op eigen terrein zijn 13 parkeerplaatsen aanwezig. Overige parkeerruimte die samenhangt met de huidige functie ligt in de openbare ruimte



Navolgende afbeelding geeft de ligging van de projectlocatie weer. De projectlocatie is in het rood omlijnd.



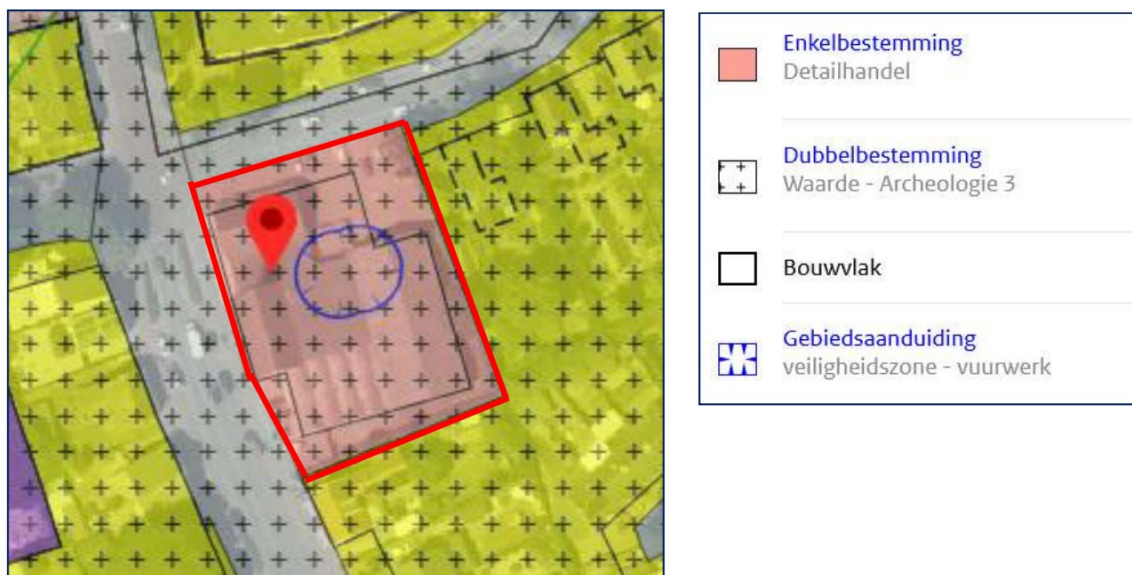
Afbeelding 1: Ligging projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van de projectlocatie is vervat in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', dat is vastgesteld op 5 juli 2012. De projectlocatie heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: Detailhandel;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: Veiligheidszone – vuurwerk.

In afbeelding 2 is een uitsnede van de projectlocatie opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. De projectlocatie is rood omlijnd.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)



Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor:

- a. detailhandel;
(...)
- f. wonen voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp - bestemmingsplan.

Het realiseren van 38 appartementen is hier niet rechtstreeks toegestaan. Binnen het vigerende bestemmingsplan is in artikel 10.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet op het herbestemmen van alleen bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen. Het aantal mag dan niet toenemen. Derhalve wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan o.b.v. art. 2.12, 1e lid, sub a, onder 3 van de Wabo (projectafwijkingbesluit).

1.4 Procedure

De aanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend, daarom wordt de procedure van voor de omgevingswet aangehouden.

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het initiatief wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking).

Op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag omgevingsvergunning, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Na vooroverleg en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen van de raad wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank. Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is de omgevingsvergunning daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Projectbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- De uitvoerbaarheid van het project (hoofdstuk 5).



2 Projectbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de voorgenomen beoogde ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Molenakkers 2 te Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Voorheen was hier een detailhandel (Boerenbond) aanwezig. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.410 m² in de vorm van een (voormalig) winkelpand, kas, magazijn en kantoor/kantine. Het totale bebouwde oppervlak betreft circa 55% van de perceeloppervlakte; 1.326 m². De overige oppervlakte van het perceel is vrijwel volledig verhard, met uitzondering van een kleine groene wig aan de achterzijde van het perceel.

Op het terrein zijn op dit moment 13 parkeerplaatsen aanwezig. Overige parkeerruimte die samenhangt met de huidige functie ligt in de openbare ruimte.

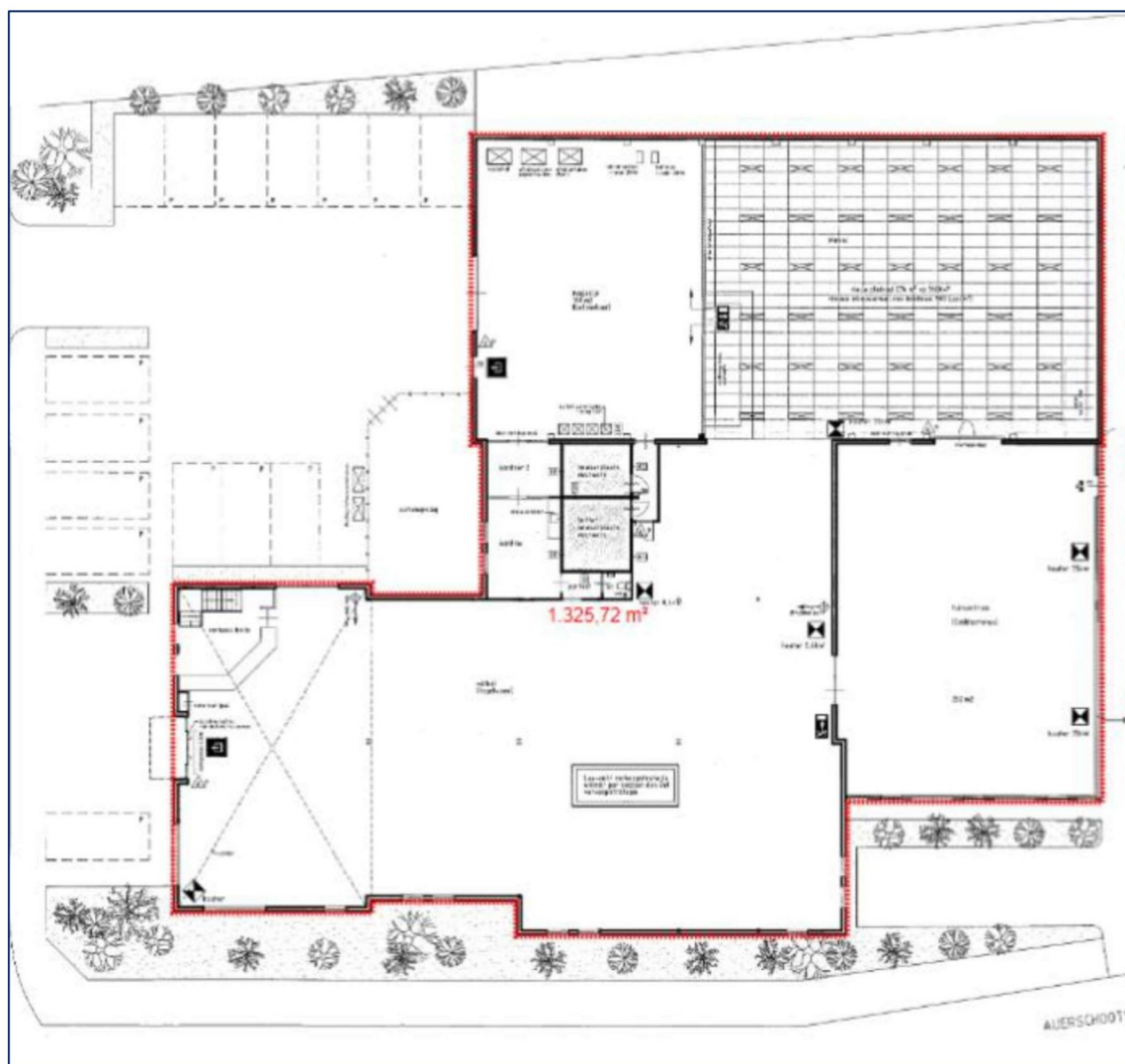
Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto van de projectlocatie weer. De projectlocatie is in het rood omlijnd.



Afbeelding 3: Luchtfoto projectlocatie (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)



Op de gronden van de projectlocatie, zie navolgende afbeelding, is een winkel, verkoopkas, magazijn en kantoor/kantine aanwezig met een totale oppervlakte van 1.325,72 m².



Afbeelding 4: Overzicht gebouwen met nummering (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het adres 38 appartementen te realiseren met daarbij 41 bijbehorende parkeerplaatsen.

Op de begane grond zijn 11 appartementen gelegen die allemaal rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het maaiveld. De appartementen, met een gebruiksoppervlakte variërend van 50 m² tot 80 m² hebben een privé buitenruimte aan de straatzijde of aan het binnenhof. Op de begane grond is tevens een gemeenschappelijke berging aanwezig voor woningen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m² en een centrale hal met lift voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen. Op de eerste en tweede verdieping zijn 26 appartementen gelegen met een gebruiksoppervlakte van 46 m² tot 50 m². De woningen hebben een privé buitenruimte in de vorm van een balkon aan straatzijde en/of binnenhof. De woningen worden ontsloten via een galerij en de algemene hal met lift. Op de derde verdieping is in het hoekaccent nog een appartement gelegen van 90 m².



Het doel van initiatiefnemer is om de gebruikswaarde van het gebied te vermeerderen. Nederland kampt met een enorm woningtekort en dit project draagt bij aan de doelstelling om voldoende woningen te bouwen. In het beoogde woningproject zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Sociale huurwoning: 12 woningen;
- Middenhuur: 24 woningen;
- Dure huur: 2 woningen.

Voor de definities en prijsgrenzen wordt aangesloten bij de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld bestaande uit stedenbouw en beeldkwaliteit. Hierin staan eisen waaraan het project moet voldoen. In samenspraak met de stedenbouwkundige, de vakspecialist beeldkwaliteit van de Gemeente Gemert-Bakel en met van Santvoort architecten is er een stedenbouwkundig raamwerk tot stand gekomen.

Het stedenbouwkundig raamwerk is gebaseerd op de gevelrooilijnen van bestaande bebouwing. Het volume aan de Auerschootseweg staat vervolgens parallel aan de bestaande gevels van belendende bebouwing. De gevelrooilijn aan de Molenakkers staat vervolgens parallel aan de weg. Bij langere gevels (Auerschootseweg) wordt gevelgeleding toegepast ter voorkoming van te lange rechtstanden. Hiermee wordt tevens de dorps uitsraling versterkt. Toepassing van een (zadel)dak is verplicht waarin eventueel gewisseld mag worden met nokrichtingen. Voorts is er sprake van een heldere hoofdvorm van de toekomstige bebouwing.

De parkeervoorziening moet volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. Dat wil zeggen dat de parkeerstrook langs de Auerschootseweg niet ingezet kan worden voor parkeerplaatsen die samenhangen met het initiatief. De parkeerplaatsen komen idealiter terug op de positie waar nu ook haaksparkerplaatsen zijn voorzien aan de Molenakkers waarbij ook volop geparkeerd kan worden op het achtergelegen terrein. Op het achterterrein is ruimte voor 30 parkeerplaatsen. Aan de Molenakkers is ruimte voor 11 parkeerplaatsen (haaksparkeren). Dit resulteert in een parkeercapaciteit van 41 parkeerplaatsen.

Het Stedenbouwkundig Plan wordt gevormd door een langer volume aan de Auerschootseweg en een volume aan de Molenakkers. Op de hoek is een accent in de hoogte gemaakt (vier verdiepingen). De woningen op de begane grond zijn direct vanaf de straatzijde toegankelijk en hebben zowel aan de voor- als achterzijde een tuin. De woningen op de verdiepingen zijn toegankelijk via een algemene trappenhal met lift. Op de begane grond is een gemeenschappelijke berging aanwezig voor de kleinere woningen. Tevens zijn er separatie bergingen aanwezig, samengevoegd in één volume, welke is gepositioneerd op de oostelijke erfgrens.

Voor het ontwerp is gekozen voor een terughoudende architectuur. Aanleiding hiervoor is de diversiteit van bebouwing in de directe omgeving. Terughoudende architectuur komt tot uitdrukking door het beperken van gevel verspringingen en overige verbijzonderingen en de contrasten in materiaal en kleurgebruik.

Voor de ontwikkeling is tevens de Nota van Welstand en Beeldkwaliteit van toepassing (vastgesteld 25 januari 2023). De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan ontwikkelingen binnen de afzonderlijke beelddragende gebieden aan moeten voldoen. Doel van de nota is om de omgevingskwaliteit te bevorderen.

De nota bevat een aantal beelddragende routes, beelddragende gebieden en beelddragende objecten behoren tot deze zogenoemde beelddragende gebieden. Verschillende gebieden in het



centrum of juist landelijke gebieden, maar ook verschillende structuren en linten zijn aangemerkt als beelddrager. Ontwikkelingen binnen deze beelddragers moeten voldoen aan een aantal uitgangspunten.

De hoek Molenakkers/Auerschootseweg is als 'beelddragende route' aangemerkt onder 'Bakel routes'. De identiteit van deze route wordt in de nota omschreven als 'het behouden van het kleinschalige en representatieve dorpse karakter'. De identiteit wordt getoetst aan o.a.: • individuele panden zetten de toon • gebouwen zijn georieënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben aan straatzijdes representatieve gevels. Nieuwe ontwikkelingen hebben volgens de nota een voorkaant aan de straat.

Het complete stedenbouwkundige plan is bijgevoegd in bijlage 1. Ook de tekeningen van de projectlocatie op schaal zijn in bijlage 2 opgenomen.

In de navolgende afbeelding is een schets weergegeven van het initiatief.



Afbeelding 5: Situatieschets projectlocatie





Afbeelding 6: Geveltekening nieuw te bouwen appartementen



3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het project betreft nieuwbouw en er is tevens sprake van herontwikkeling omdat een verouderde locatie plaats maakt voor nieuwbouw. Duurzaamheid en een gezond klimaat worden hierbij in ogenschouw genomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. De toekomstbestendige ontwikkeling van landelijk gebied is op dit project niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde project aansluit bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 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.

De Ladder is van toepassing op projecten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat project een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het bestemmingsplan 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 getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.



Onder de Omgevingswet, die in werking treedt op 1 januari 2024, geldt het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Vooralsnog mag ervan worden uitgegaan dat de rechtspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking onder Bro ook geldt voor het komende Bkl.

De Raad van State heeft de norm voor een stedelijke ontwikkeling al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op basis van de jurisprudentie dient voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden aan de volgende vragen:

- a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Als een vraag positief kan worden beantwoord dient de Ladder verder te worden doorlopen. Wanneer een vraag negatief wordt beantwoord is de Ladder niet (verder) van toepassing.

a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?

De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. Beoordeeld dient te worden of het initiatief valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen' in het Bro. Verder dient de in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'.

Het betreft de nieuwbouw van 38 appartementen, grotendeels binnen het bestaande bouwvlak. Gezien de aard en omvang van het initiatief kan dus worden geconcludeerd dat er hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat verder wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Om te bepalen of met de stedelijke ontwikkeling ook sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Of te wel, maakt het ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk dan het geldende omgevingsplan toestaat. Van belang is dus welke planologisch beslag op de ruimte het initiatief mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

In de beantwoording van vraag A is beschreven dat er 38 nieuwe appartementen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen. De oppervlakten van de appartementen variëren van 42 m² tot 82 m². Dit wordt grotendeels binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. In de bestaande planologische situatie was ter plaatse van het ruimtebeslag al een stedelijke functie. Echter omdat er 38 wooneenheden aan de projectlocatie worden toegevoegd en hiervoor de bouwmassa toeneemt is het niet uit te sluiten dat de planologische functiewijziging desalniettemin van een dusdanige aard en omvang is dat er alsnog sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een initiatief dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang



heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Dat betekent dat er toch verder wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is het niet relevant of de projectlocatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Op dit moment zijn binnen de projectlocatie een voormalige detailhandel (Boerenbond) en een parkeerterrein aanwezig. De detailhandel is momenteel niet in gebruik, waardoor de kans op verloedering en verwaarlozing vergroot wordt. Leegstand gaat vaak gepaard met een toename van criminaliteit en verminderde leefbaarheid. Daarnaast kan het leiden tot een gevoel van sociale onveiligheid. Dit heeft een directe negatieve impact op de leefomgeving van omwonenden. De bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt om plaats te maken voor 38 appartementen. Hierbij is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat er een nieuwe mogelijkheid voor wonen wordt gecreëerd, waarbij de gebruikswaarde van het gebied vermeerderd. De architectuur zal dorps worden opgezet waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de gemeente.

De ontwikkeling van de locatie zorgt derhalve voor een opwaardering van het gebied. Bovendien kampt Nederland met een enorm woningtekort. Deze ontwikkeling maakt de realisatie van 38 woningen mogelijk en draagt hiermee bij aan de doelstelling om voldoende woningen, o.a. in de goedkope/middeldure sector, te bouwen. Er is dus behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Dit wordt verder toegelicht in het paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid).

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Bestaand stedelijk gebied is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.1.1. onder h) gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de nota van toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Uit jurisprudentie volgt dat er beoordeeld dient te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt. Indien het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kan dit aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

De locatie heeft de bestemming 'Detailhandel' en de bebouwing is gerealiseerd. De locatie had daarmee al bebouwing ten behoeve van een detailhandel. Er kan dus worden geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied.



Conclusie

Uit de toetsing aan de Ladder kan worden geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een actuele behoefte die binnen stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het initiatief voldoet dus aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). Het project wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het project voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel in het stedelijk gebied en in een uitbreiding van een bestaand perceel en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het project in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De lov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de lov de 'Interim-Omgevingsverordening, actualisatie' is op 11 maart 2022 vastgesteld en per 15 april 2022 in werking is getreden. Hierin zijn diverse

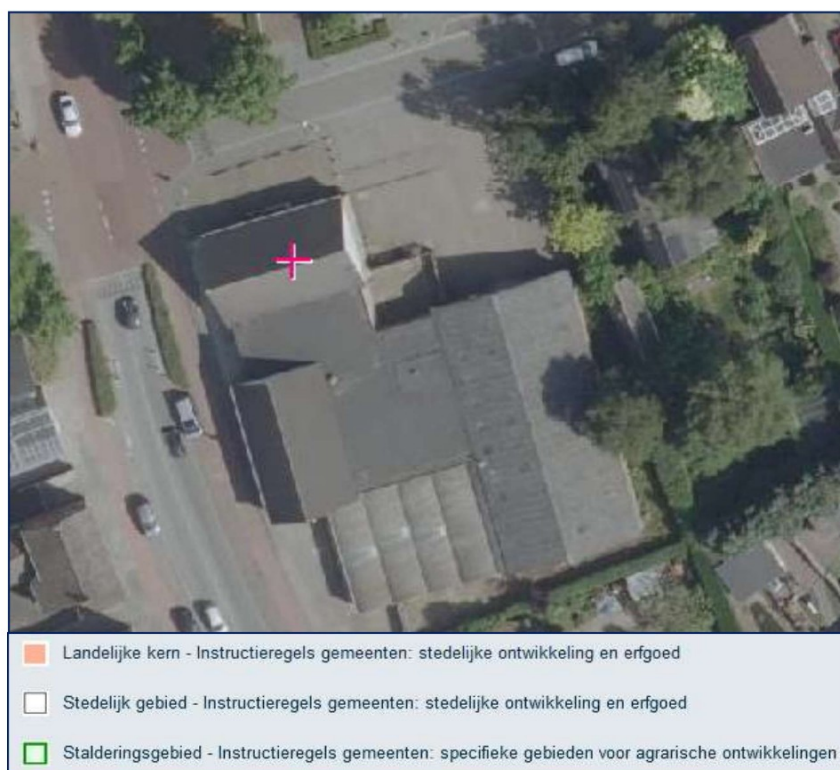


maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie 'Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit' verder zijn uitgewerkt.

De Interim omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar de projectlocatie in is gelegen. In dit geval is de projectlocatie gelegen binnen de aanduidingen 'Landelijke kern', 'Stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'. Aan de aanduidingen 'Stalderingsgebied' zal niet worden getoetst omdat het initiatief geen veehouderij omvat. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst.

Navolgende afbeelding geeft de aanduidingen van de projectlocatie weer.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer de projectlocatie in het



Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn op dit project niet van toepassing.

Artikel 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Het projectvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 38 nieuwe toekomstbestendige woningen. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van inbreiding. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een actuele behoefte die binnen stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het initiatief voldoet dus aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

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

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Artikel 3.8 lov: Meerwaardecreatie

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

Met het beoogde project wordt binnen bestaand stedelijk gebied een verbeteringsslag gemaakt, omdat een langdurig leegstaand pand op een perceel wordt getransformeerd tot 38 toekomstbestendige kwalitatieve appartementen. De ontwikkeling zal het gebied een kwaliteitsimpuls geven. Bovendien draagt het project bij aan verschillende opgaven en belangen, zoals o.a. het toevoegen van verschillende woningtypen, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het tegengaan van ongewenste functies binnen een woongebied en het toevoegen van groen. Om deze redenen is er binnen de projectlocatie sprake van meerwaardecreatie.



In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door de beoogde appartementen stedenbouwkundig aan te laten sluiten bij het bestaande straatbeeld en door het verouderde bedrijfsgebouw te saneren.

Artikel 3.42 lov: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1: In het Stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen mits:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzaam stedelijke ontwikkeling is.*

Het beoogde project voorziet in een woningbouwontwikkeling, waar momenteel enorme behoefte aan is. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid).

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Bij de ontwikkeling van de woningen zal stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de omgeving. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en de verouderde gebouwen zullen t.b.v. de nieuwe woningen gesaneerd worden, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen zullen duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing. In de beoogde situatie wordt groen aan de projectlocatie toegevoegd. De toevoeging van groen helpt stedelijke uitdagingen zoals het tegengaan van hittestress en het opvangen van het hemelwater. Met het initiatief is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de 'Structuurvisie + 'Duurzaam verbinden' 2011 – 2021', in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', 'Woonvisie 2020-2024' en 'Groennorm 2.0'.

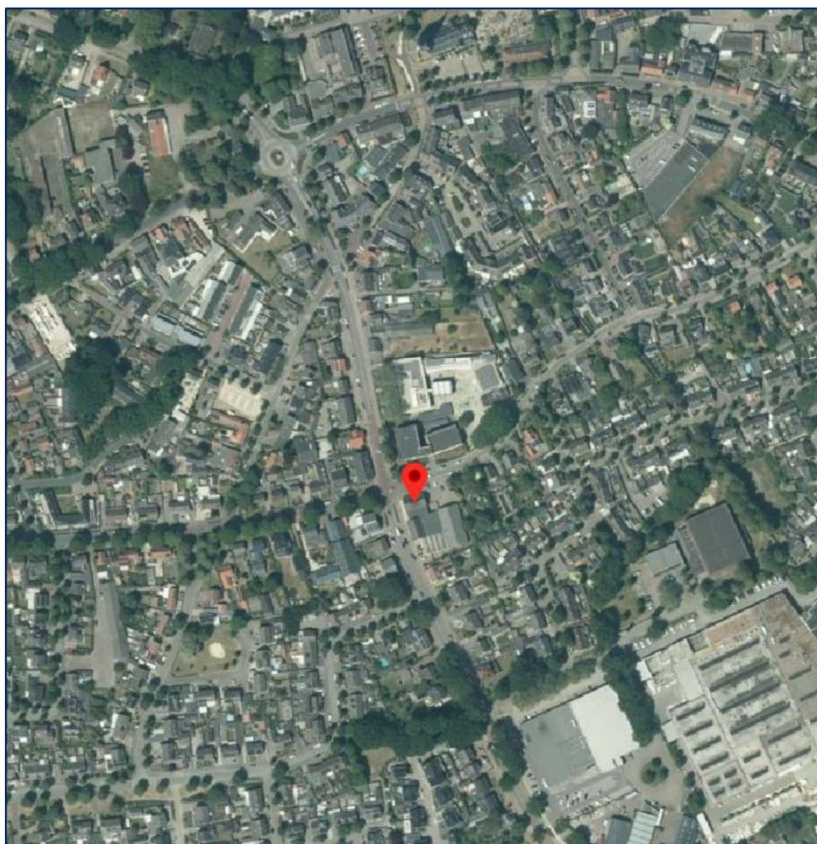
3.3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden 2011-2012

De raad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 29 juni 2011 de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. 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 en er is een concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De projectlocatie is gelegen aan de Auerschootseweg: een dorpslint dat al sinds jaren één van de ontsluitingen vormt van Bakel richting Deurne. Tegenover de locatie ligt een basisschool en de supermarkt is op 4 minuten loopafstand. De planlocatie is dus niet alleen ruimtelijk maar ook maatschappelijk optimaal gelegen. Onderstaande afbeelding geeft de ligging weer



Afbeelding 8: ligging projectlocatie met omliggende voorzieningen

3.3.2 Woonvisie

In die visie wordt in zijn algemeenheid gesteld om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Er wordt bij het realiseren van woningen naar locaties gezocht waarbij minimale aanpassingen nodig zijn. Er wordt ingezet op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. De woonvisie gaat over betaalbare huisvesting voor jongeren, kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om de wijk vitaal en leefbaar te houden. Het doel is een gezonder woon- en leefklimaat.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Het is het wel zaak om de woningen voor de juiste



doelgroepen te bouwen. 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**

Voor beide groepen zal meer aanbod moeten komen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop. In alle kernen wil de gemeente meer experimenteren met tijdelijke woonvormen en gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen aansluitend bij de provinciale lijn nieuwe woonvormen en zelfbouw.

- **Ouderen**

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen, maar is er ook een vraag naar koopappartementen (betaalbaar en middelduur). Er is behoefte aan meer nultredenwoningen, zoals bungalows. Ook hier wordt ingezet op de segmenten middenkoop en middenhuur. En door tevens levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn.

Er is op dit moment een woningtekort dus de behoefte aan woningen is groot. Er is bij de locatie Molenakkers 2 een minimale aanpassing nodig om 38 woningen te realiseren omdat alles al bestaand is en er enkel gesloopt en herbouwd moet worden. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het betreffen woningen gericht op de jeugd in Bakel met een aantal woningen voor senioren. Het betreffen de segmenten, sociale huurwoningen, middenhuur en dure huur. Het huisvesten van jong én oud wordt hiermee in ogenschouw genomen.

Het project aan Molenakkers 2 voldoet daarmee aan de woonvisie van de gemeente Gemert – Bakel.

3.3.3 Groennorm 2.0

Eind 2024 heeft de Gemeente Gemert-Bakel de nieuwe groennorm gepubliceerd, genaamd "Groennorm 2.0". Groennorm 2.0 is een actualisatie van de bestaande groennorm waarin de gemeente al de ambitie had vastgelegd om een groene gemeente te willen zijn. De vernieuwde norm fungeert als toetsingskader voor het realiseren van groen in binnenstedelijke ontwikkelingen of uitbreidingsinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is er behoefte aan een nieuw afwegingskader. De Omgevingswet beoogt een evenwichtige benadering tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Om een gezonde en duurzame leefomgeving voor alle inwoners te waarborgen, heeft de gemeente de Groennorm 2.0 vastgesteld. Deze norm ondersteunt de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De Groennorm 2.0, die ook kan worden beschouwd als de groennorm voor de fysieke leefomgeving onder de Omgevingswet, draagt bij aan de leefbaarheid in Gemert-Bakel door de verplichting om een bepaald percentage van permanent openbaar toegankelijk groen aan te leggen bij woningbouwprojecten.

Ook in de geactualiseerde Groennorm 2.0 moet, voor een ontwikkeling van meerdere woningen, per wooneenheid 75m² groen gerealiseerd worden dat bovendien permanent toegankelijk is. Een wijziging in de Groennorm 2.0 is dat een correctie is toegevoegd in de toetsing voor initiatieven waarbij bestaande verharding en bebouwing wordt gesloopt en/of verwijderd. Voor dergelijke initiatieven kan gebruik gemaakt worden van de sloopsaldering. Daarnaast is de waardering voor de kwaliteit van het groen gewijzigd. In tegenstelling tot de vorige groennorm, draagt groen met een hogere kwaliteit (bijvoorbeeld hagen, heesters etc) sterker bij aan de te behalen groennorm.



Om inzicht te krijgen hoe de sloopsaldering en de score voor hogere kwaliteit groen bijdraagt aan de te behalen groennorm, heeft de gemeente een rekentool beschikbaar gesteld. Deze rekentool kan worden ingevuld om te herleiden of de groennorm behaald wordt.

Toetsing

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 38 woningen. Het huidige perceel is 2.410 m² groot en voor 2.205m² verhard en/of verbouwd. Ook volgens de Groennorm 2.0 moet in de basis $38 \times 75 \text{ m}^2 = 2.850 \text{ m}^2$ groen gerealiseerd worden. De sloopsaldering kan worden toegepast. Dat resulteert in $2.850 \text{ m}^2 - 2.410 \text{ m}^2 = 645 \text{ m}^2$. De geldende groennorm voor dit plan betreft 645 m².

In onderstaande afbeelding is het beplantingsplan weergegeven. Dit beplantingsplan maakt als bijlage 3A onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 9 : Beplantingsplan

In het beplantingsplan is ruimte voor 11 plantvakken met opgaande heesters. Deze plantvakken hebben een totale oppervlakte van 97m² hetgeen volgens de matrix resulteert in een groenscore van 290m². Daarnaast wordt aan de Auerschootseweg een plantvak gerealiseerd met haagbeuken. Dit plantvak heeft een oppervlakte van circa 57m² hetgeen resulteert in een groenscore van 114m². Daarnaast worden de bergingen die bij het plan horen, voorzien van een groendak van 38,6m² hetgeen resulteert in een groenscore van 77,2m². Tot slot worden een viertal bomen van de eerste orde en een tweetal



bomen van de tweede orde geplaatst volgens het beplantingsplan. Dit leidt nog tot een groenscore van 210m².

De resterende groennorm kan nu worden herleid als volgt.

645m² (groennorm na sloopsaldering) – 290m² (heesters) – 160m² (hagen) – 77m² (dakgroen) – 160m² (bomen van de eerste orde) = -42m². Daarmee wordt voldaan aan de groennorm.

De ingevulde matrix, waarin bovenstaande getallen te herleiden zijn, maakt als bijlage 3B onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Op het achter terrein, rondom de parkeerplaatsen en nabij de buitenruimtes achter de woningen, zijn nog meerdere plantvakken en bomen voorzien. Daarnaast wordt op de erfgrans nog een haag geplaatst met leibomen. Deze elementen, die onderdeel zijn van het gehele beplantingsplan, zijn niet meegenomen in de berekening voor de groennorm omdat het gelegen is achter de poort die het terrein afsluit en daarmee maar beperkt openbaar toegankelijk is.

Nog enkele aanvullende opmerkingen:

- De plantplaatsen van bomen, heesters en vaste planten zijn bij benadering: de exacte plantplaats kan in de uitvoering (nader) worden bepaald;
- Genoemde soorten en cultivars van bomen, heesters en vaste planten worden zoveel mogelijk toegepast;
- In de uitvoering kan echter om een bepaalde reden voor een ‘vergelijkbaar’ alternatief worden gekozen, na overleg met de gemeente;
- Genoemde aantallen bomen, heesters, vaste planten en siergrassen zijn minimale aantallen;
- In het kader van verkeersveiligheid is er voor gekozen om het plantvak a/d Auerschootseweg laag te houden over de eerste 30 meter gemeten vanaf de Molenakkers. Hierdoor wordt het zicht tussen het verkeer in de Molenakkers en Auerschootseweg niet belemmerd.



4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder project. Derhalve moet ieder project voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde project.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is in december 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van Aa en Maas. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het plan beschrijft wat er nodig is om die doelen te behalen. Met dit plan wordt daarnaast invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. Het plan bestaat uit drie verschillende programma's: het Programma Waterveiligheid, het Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem en het Programma Schoon water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.



De mensheid moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij een verschuiving plaats:

- a. van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- b. van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- c. van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

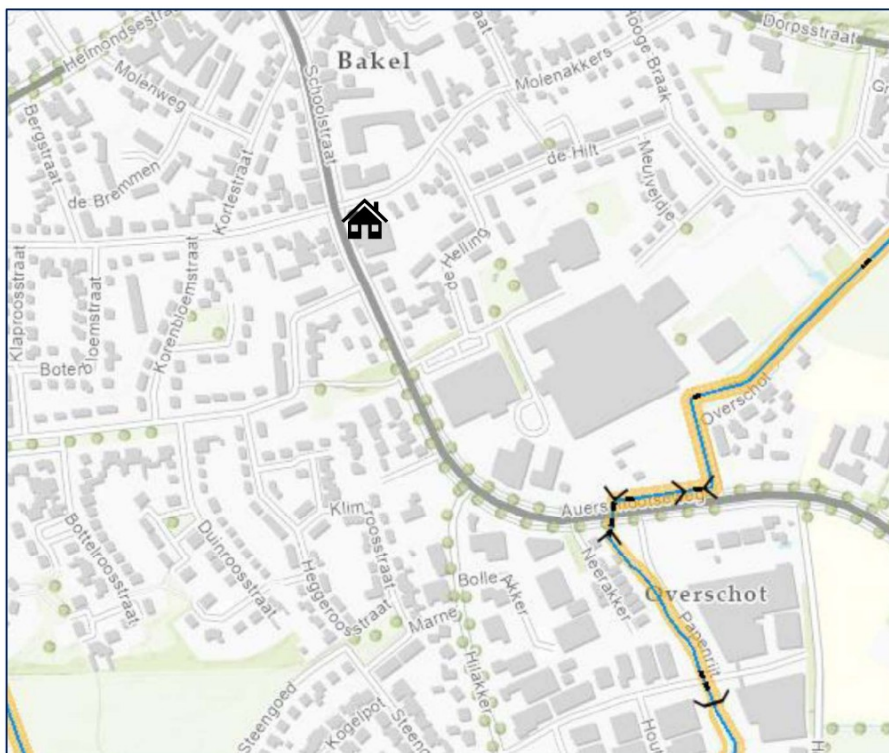
Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De projectlocatie ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van de projectlocatie is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van de projectlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang. In navolgende afbeelding is de projectlocatie in de legger weergegeven.





Afbeelding 10: Projectlocatie in de Legger

Keur Waterschap Aa en Maas

De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Watertoets

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

In het plangebied worden daken (840 m²) en verharding (1.220 m²) gerealiseerd. In het ontwerp wordt dus in totaal (maximaal) 2.060 m² verharding gerealiseerd. Uitgaande van een waterbergingsnorm van 60 mm per m² kan de bergingsopgave voor het initiatief berekend worden.

- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,060
- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = 2.060 x 1,0 x 0,06
- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = 124 m³



In het stedenbouwkundig plan is onder de parkeerplaats, op eigen terrein, een ondergrondse waterberging voorzien. Uitgangspunt voor de waterberging is de toepassing van granulaat. De Waterberging heeft een bergingscapaciteit van $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In het plan wordt voor 140 m^2 aan waterberging gerealiseerd. Dit betekent een bergingscapaciteit van 126 m^3 . Daarmee wordt aan de bergingseis van 124 m^3 voldaan.

Om aan te tonen dat de waterberging functioneert is er een oriënterend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd (Milon, oriënterend doorlatendheidsonderzoek, d.d. 18 juni 2024, bijlage 4A). De onderzochte bodemlagen zijn goed tot zeer goed doorlatend. Infiltratie in de bovenste lagen van de bodem is mogelijk. Infiltratie in de diepere ondergrond (rond de 3,2 tot 3,5 m -mv) is minder vanzelfsprekend vanwege de aanwezige slecht doorlatende leemlagen.

Aan de hand van dit onderzoek heeft RA+ een ontwerp gemaakt van de waterberging. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4B).

4.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk te maken is een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd (Milon, verkennend bodem- en asbestonderzoek, 12-09-2023, Bijlage 5). et onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725, NEN 5740 en NEN5707.

Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkuring (AP04) of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Wanneer grondwater wordt opgepompt dan dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde concentraties.

Het asbestonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone. Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk maar mogelijk is, in overleg met het bevoegd gezag, directe sanering ook mogelijk zonder nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek in afwateringszones is niet doelmatig, omdat bij het graven van sleuven de gehele afwateringszones zouden worden bemonsterd. Geadviseerd wordt in overleg met het bevoegd gezag de mogelijkheden tot sanering te bespreken.



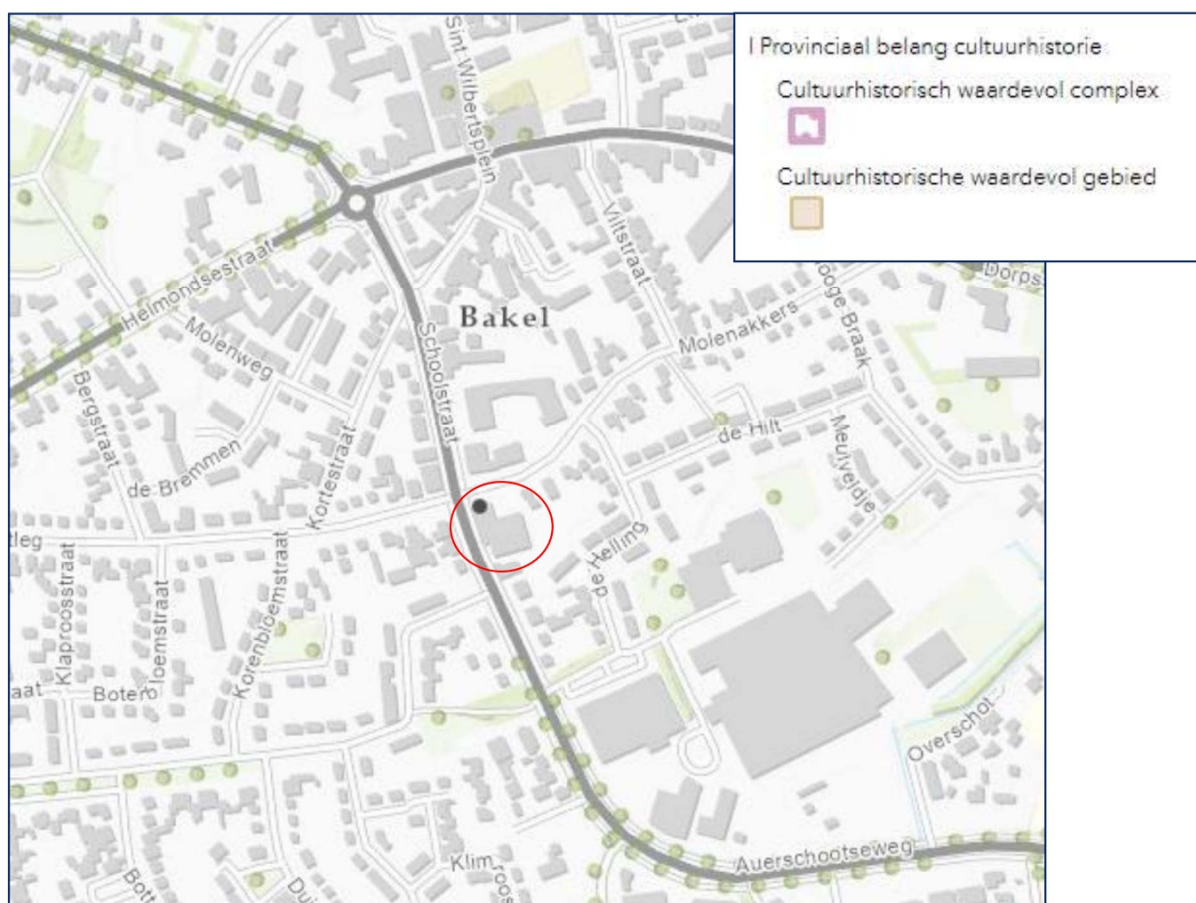
De bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone is niet geschikt voor het beoogde gebruik. Voor de voorgenomen herontwikkeling dient een BUS-melding te worden opgesteld waarna de bodem ter plaatse van de afwateringszone kan worden gesaneerd.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Memo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van de projectlocatie.

4.3.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, afbeelding 11, wordt geconcludeerd dat er binnen de projectlocatie en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. De projectlocatie is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 11: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan *'Bakel, Milheeze en de Rips'*. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan *'Bakel, Milheeze en de Rips'* is voor de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 40 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 250 m². Met het project wordt binnen de projectlocatie meer dan 250m² bebouwing mogelijk gemaakt.

Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk te maken (RAAP, archeologisch vooronderzoek, 23 mei 2023, Bijlage 6A).

Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom, maar op basis van wel gekarteerde zones in de directe nabijheid kan worden aangenomen dat het plangebied op een dekzandwelling direct naast een dalvormige laagte ligt (= een kleine beek bij Overschot). Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem zwaar is verstoord, van 60 tot wel 140 cm onder het maaiveld.

In het projectgebied zijn er geen monumenten of vindplaatsen bekend. Direct ten noorden ervan ligt de historische kern van Bakel (archeologisch monument 16839) en in de bredere omgeving (straal 500 m) zijn er vijf vindplaatsen en 14 onderzoeken bekend. Wat direct opvalt is het gebrek aan prehistorische vindplaatsen en de zeer magere oogst aan archeologische resten: een munt uit de Romeinse tijd, een losse vondst van een stenen vijzel uit de late middeleeuwen, wat greppels uit de nieuwe tijd en een graf bij de kerk uit die periode.

Op het minuutplan uit de periode 1811-1832 maakt het plangebied deel uit van twee smalle percelen onbebouwde landbouwgrond. Op een kaart uit 1900 is voor het eerst bebouwing aanwezig in de noordwesthoek van het plangebied. Vanaf 1954 wordt deze bebouwing uitgebreid. Vanwege de drukke bebouwing wordt verwacht dat de bodem, en eventuele archeologische resten daarin, flink verstoord zal zijn.

Het projectgebied bevindt zich op een dekzandwelling direct naast een dalvormige laagte (= een kleine beek bij Overschot): dit was een ideale locatie voor kampementen van jager-verzamelaars uit de periode paleolithicum-neolithicum. Derhalve geldt hier een hoge verwachting voor. Vanwege de ligging op een dekzandwelling met een plaggendeek, dat wil zeggen een vruchtbare context op een hoge/droge locatie (nabij een beek) geldt er ook een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers uit de periode neolithicum-nieuwe tijd. Daarbij gaat het vooral om resten van bewoning, begraving, infrastructuur en landbouw.

Het in het projectgebied verwachte plaggendeek is nergens aangetroffen. Misschien was dit ooit wel aanwezig, maar uit de boringen blijkt dat de bodem zwaar is verstoord.

Op basis van de verzamelde gegevens was er een hoge verwachting dat er archeologische resten gevonden zou worden. Echter omdat de bodem zwaar is verstoord, 60 tot 140 cm onder het maaiveld, is deze verwachting aangepast. Door de verstoorde bodem worden er geen archeologische resten meer verwacht. Verder archeologisch onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht.



Op 1 mei 2025 is er nog een extra vooronderzoek uitgevoerd (RAAP, archeologisch vooronderzoek, 1 mei 2024). De conclusie is ongewijzigd ten opzichte van de conclusie in het rapport d.d. 23 mei 2023. Voor een volledig inzicht in het rapport wordt verwezen naar bijlage 6B.

4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.4.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

Het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vervat in de *'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017'*. De parkeernorm kan hieruit worden vastgesteld.

Voor kleine huurappartementen geldt in de gemeente Gemert – Bakel een parkeernorm van 1,4. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve een parkeerbehoefte van afgerond 53 parkeerplaatsen. Doordat het tuincentrum vervalt komen 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Daarmee komt de resterende parkeernorm neer op 34 parkeerplaatsen.

Het nieuwe plan voorziet in 41 parkeerplaatsen. De 30 parkeerplaatsen die zijn gesitueerd op het achterliggende parkeerterrein zijn bedoeld voor bewoners. Dit parkeerterrein is tevens afgesloten. De overige 11 parkeerplaatsen aan de Molenakkers zijn bedoeld voor openbaar gebruik. Hier kunnen bewoners en bezoekers parkeren, maar ook andere gebruikers van de openbare ruimte. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeernorm.

4.4.2 Verkeer

De projectlocatie is gelegen aan Molenakker 2 te Bakel, een geasfalteerde weg in het stedelijk gebied. De projectlocatie ligt direct aan de Aerschootseweg. Vanuit de projectlocatie is de N279 binnen enkele minuten bereikbaar waardoor er een goede verbinding is met onder andere Veghel en 's-Hertogenbosch. Ook de N270 ligt op korte afstand van de projectlocatie waardoor de steden als Helmond en Eindhoven makkelijk bereikbaar zijn.

De verkeersgeneratie zal met 38 appartementen en in dit segment komen op een totaal van 129,6 verkeersbewegingen per dag. Dit is een totaal van 51.392 verkeersbewegingen per jaar. Bij detailhandel zijn er slechts verkeersbewegingen van en naar de winkel en is er sprake van laden en lossen van goederen. Voor de verkeersbewegingen wordt aangesloten bij de geldende verkeersgeneratie voor een tuincentrum uit de CROW-publicatie 'van parkeerencijfers naar parkeernorm'. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie tussen 13,7 en 16,7 per dag in een matig stedelijk gebied (Rest bebouwde kom Bakel en Gemert). De stedelijkheidsgraad en gebiedsverdeling zijn uit de *'Nota Parkeernormen Gemert – Bakel 2017'* gehaald. Voor de berekening wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van gemiddeld 15,2 per dag per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Dit resulteert met een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.325 m² in 201,4 verkeersbewegingen per dag en, ervan uitgaande dat de winkel 1 dag per week dicht is, 73.459 verkeersbewegingen per jaar. Er is dus een afname in verkeersbewegingen.

De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.



Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het projectvoornemen.

4.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In de Wnb zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. Deze drie onderdelen worden hierna separaat beschreven.

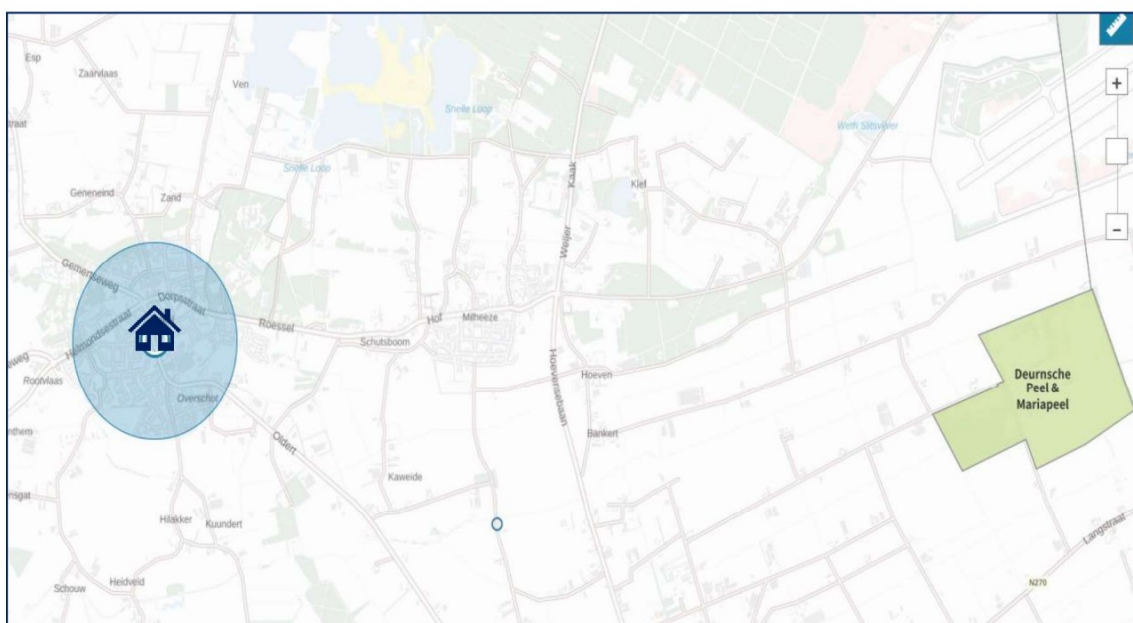
4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd.

In de omgeving van de projectlocatie zijn de Natura-2000 gebieden Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van meer dan 6 kilometer gelegen (zie Afbeelding 12).



Afbeelding 12: Ligging natura 2000 gebied ten opzichte van de projectlocatie.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Wanneer er vanuit een locatie stikstof neer slaat op een Natura 2000-gebied (hierna te noemen: stikstofdepositie) kan dit een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.



Dat een activiteit stikstofemissie veroorzaakt, hoeft niet automatisch te betekenen dat deze stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden. Wanneer middels het rekenprogramma AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat er met de wijziging of uitbreiding van een activiteit geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wnb benodigd.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet maakte aanvankelijk een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht mogelijk voor een tijdelijke toename in stikstofemissie gedurende de bouw-, aanleg- en realisatiefase van een project. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zogeheten Porthos-zaak waaruit volgt dat deze bouwvrijstelling in strijd is met het Europees natuurbeschermingsrecht. Het vervallen van de bouwvrijstelling leidt ertoe dat bij alle lopende en toekomstige vergunningsaanvragen eerst moet worden aangetoond dat er in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdepositie, om aan te tonen dat er geen schade wordt aangericht aan de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het initiatief in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het project geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Zie bijlage 8 voor de AERIUS-berekening sloop + realisatiefase en bijlage 9 voor de AERIUS berekening— gebruiksfase. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het project op het aspect gebiedsbescherming.

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De projectlocatie is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt de projectlocatie voorzien van openbaar groen en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.

4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De 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 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 de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. 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 (hierna Wnb).

Het initiatief houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (BNL advies, 20-06-2023, Bijlage 10).

Het projectgebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het plangebied niet aangetroffen.

Het projectgebied is wel potentieel geschikt bevonden voor niet – jaarrond beschermde nesten (categorie 5). Echter beschikken deze vogels over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Zij zijn buiten het broedseizoen niet beschermd en er zijn geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die dit wel zouden rechtvaardigen. Er zijn in de omgeving voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken. Indien er binnen het broedseizoen wordt gewerkt moet er extra gecontroleerd worden op aanwezigheid van nesten.

Voor algemene broedvogels geldt dat dat er buiten het broedseizoen gewerkt dient te worden. Indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt moet er extra gecontroleerd worden op aanwezigheid van nesten. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Uit het onderzoek is eveneens naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen en dat overige habitatrichtlijnsoorten ongeschikt zijn door het ontbreken van geschikte habitat.

Voor nationaal beschermde soorten geldt dat mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Op basis van de QuickScan Flora en Fauna is er geen aanleiding om direct een aanvullende flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden. De adviezen uit het rapport zullen worden meegenomen bij start van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zal met het slopen rekening worden gehouden met broedseizoenen.

4.5.3 Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.



4.6.1 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). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De projectlocatie is gelegen in een rustige woonwijk.

Het bedrijf aan Nieuwe uitleg 1 te Bakel betreft een showroom voor woning- en projectinrichting en valt onder milieucategorie 2. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 30 meter opgenomen voor het type rustige woonwijk. Aangezien de projectlocatie is gelegen op circa 40 meter afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan. Daarnaast is er een Kindcentrum gelegen aan Schoolstraat 35 te Bakel. Dit valt onder categorie 1. Hiervoor is in de VNG-Brochure een richtafstand van 10 meter opgenomen voor een rustige woonwijk. De projectlocatie is gelegen op circa 37 meter en kan dus aan deze richtafstand voldoen. Hiermee is er ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe appartementen.

Het bedrijf de Beeakker ligt op circa 140 meter van de nieuw te realiseren appartementen. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4 toegestaan waar een afstand van minimaal 300 meter voor geldt. De bedrijven dienen al op de bestaande woningen te voldoen aan de milieunormen. Doordat bestaande woningen dicht bij de bedrijven zijn gelegen dan het appartementencomplex, worden de bedrijven door het appartementencomplex niet beperkt.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' legt geen beperkingen op aan het initiatief. Daarnaast zorgt het initiatief ook niet voor een negatief effect op omliggende bedrijven.

4.6.2 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. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu voor een agrarisch bedrijf.



Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

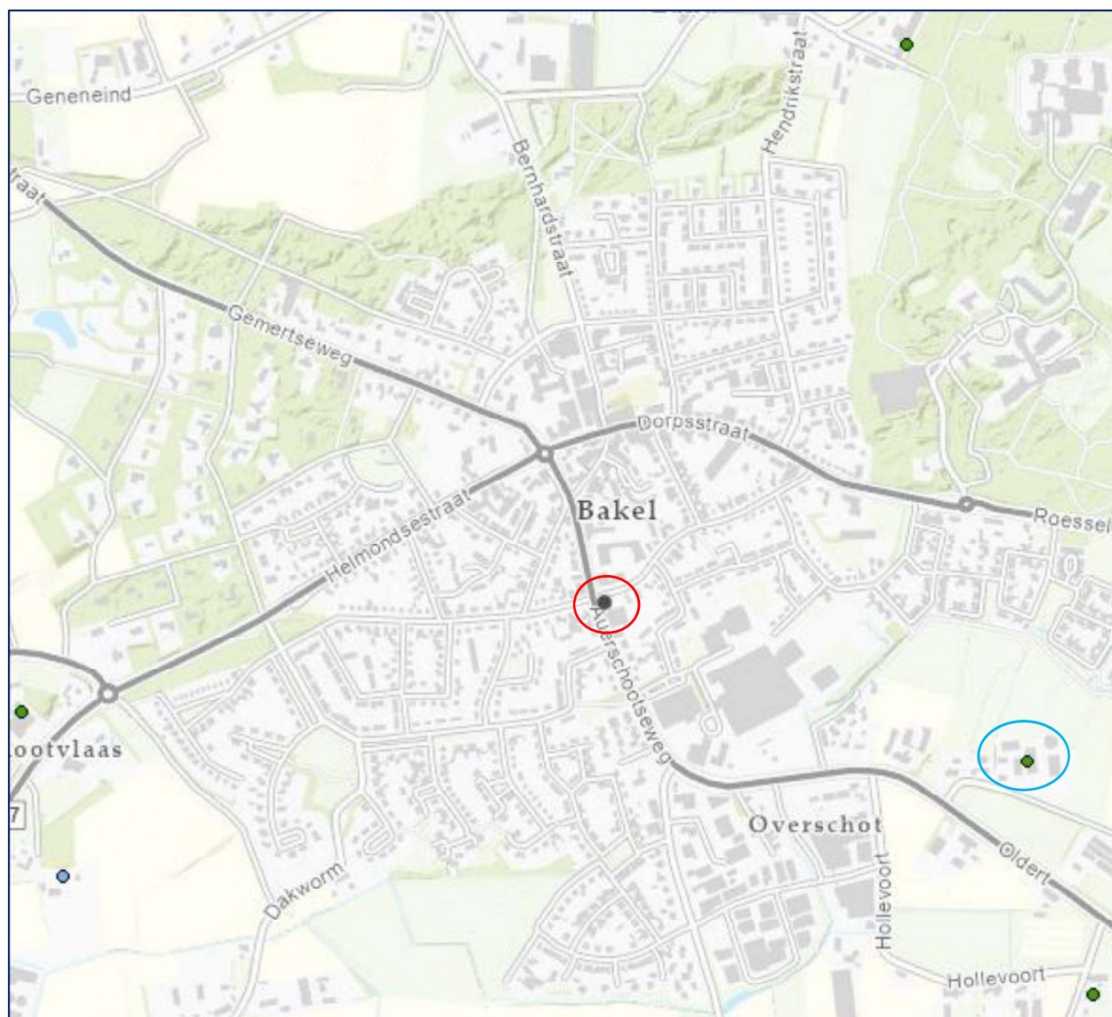
Woon- en leefklimaat

Binnen het plangebied wordt een nieuwe geurgevoelige functie toegestaan. De verruiming van het toegestane aantal woningen vindt plaats op een perceel, dat in de huidige situatie reeds bestemd is voor 'Detailhandel', met deels de aanduiding 'bouwvlak'. Op een groot deel van de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, zijn in de huidige situatie dan ook al geurgevoelige objecten toegestaan. De aanvaardbaarheid van dit gebruik is eerder afgewogen.

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van de Wgv geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit de Wgv.

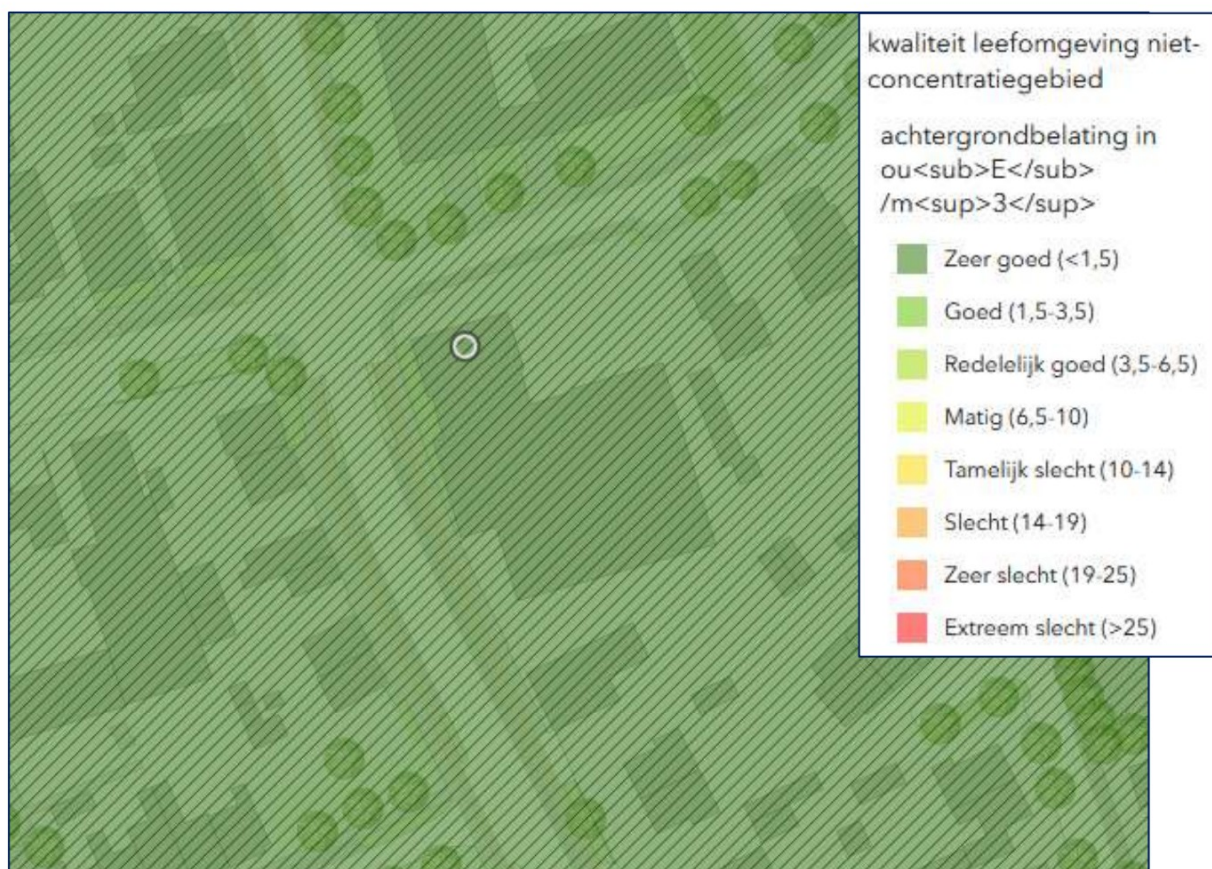
In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 650 meter van het projectgebied bevindt. Dit betreft een melkrundveehouderij, gelegen aan Overschot 21 te Bakel. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Het projectgebied is in het rood omlijnd. De dichtstbijzijnde veehouderij is in het blauw omlijnd.





Afbeelding 13: Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 14: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

In de beoogde situatie worden er geurgevoelige objecten toegevoegd, zijnde appartementen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de kleinste afstand tussen veehouderijen in de omgeving en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object niet verkleind, omdat er reeds bestaande geurgevoelige objecten op kleinere afstand van de veehouderijen zijn gelegen dan de beoogde appartementen op de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.6.3 Geluid

In paragraaf 4.6.1. 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan Wet geluidhinder (hierna Wgh), die op 1 januari 2007 (gewijzigd) in werking is getreden.

Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:



1. Is er sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidsoverlast op grond van de Wgh niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
 - a. door wegverkeerslawaai?
 - b. van een spoorweg?
 - c. door de luchtvaart?
 - d. van industrie ?
3. Welk effect heeft het project op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van de Wgh beschermd dienen te worden. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

Het appartementencomplex is een geluidsgevoelig object en dus dient op grond van de Wgh onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

Wegverkeerslawaai

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (De Roever, 27 mei 2024, Bijlage 11A). Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van Aeurschootseweg en de schoolstraat ten hoogste 61 dB (inclusief aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt hiermee overschreden.

Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht zolang er wordt voldaan aan het gemeentelijk hogere-waardenbeleid.

Gemeentelijk beleid

Conform de Wgh kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het gemeentelijk beleid genoemde subcriteria. Voor de gemeente Gemert Bakel is het geluidbeleid beschreven in het document "Ontheffingenbeleid Wet Geluidhinder" zoals ingesteld door de provincie Noord-Brabant op 10-02-1998.

In dit document wordt een concrete eis gesteld aan woningen om hier een hogere waarde van 54 dB of meer (Lden) voor te kunnen verlenen: de woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel en er dient tenminste één verblijfsruimte gesitueerd te zijn aan deze gevel.

In het model worden hogere geluidsbelastingen dan 53 dB berekend voor vrijwel alle appartementen. Vrijwel alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel aan de achterzijde, met uitzondering van vijf appartementen die op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping precies op de hoek gelegen zijn. Voor deze appartementen wordt er een geluidluwe gevel worden gecreëerd door het aanbrengen van een afgesloten balkon.

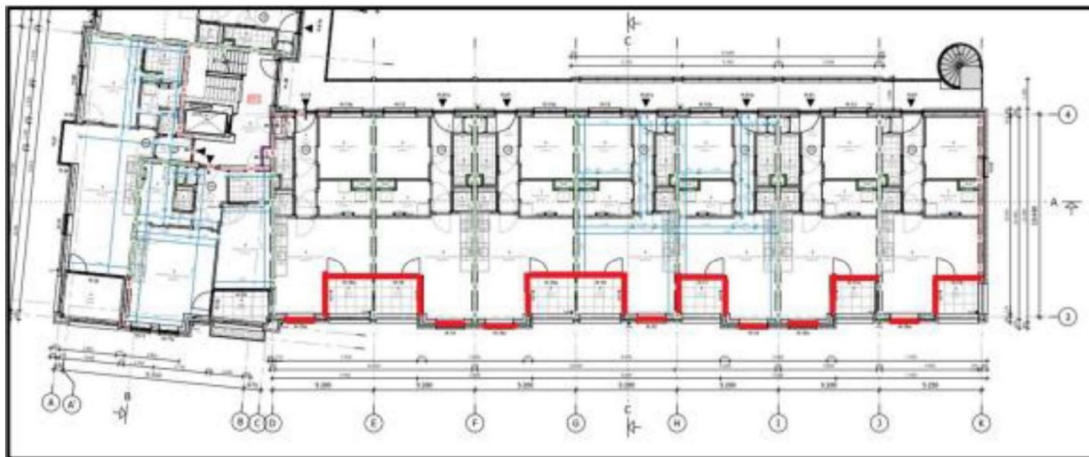


Oplossing afgesloten balkon

Bij appartementen exact op de hoek is gekozen om een geluidluwe gevel te creëren door bij deze appartementen het balkon af te screenen, terwijl er wel buitenluchtcondities op het balkon blijven heersen. Wanneer de afscherming voldoende geluidwering biedt dan is de gevel achter het balkon geluidluw. Een dergelijke afscherming geeft doorgaans een extra geluidwering van tenminste 15 dB. Aangezien er bij deze appartementen een extra geluidwering van maximaal 13 dB nodig is om deze gevels als geluidluw aan te kunnen merken vormt dit een effectieve maatregel. De afgesloten balkons zijn in de bouwaanvraag reeds opgenomen. Over het algemeen kan worden gesteld dat het gemeentelijk beleid met dit ontwerp geen belemmering vormt voor het aanvragen van een hogere waarde.

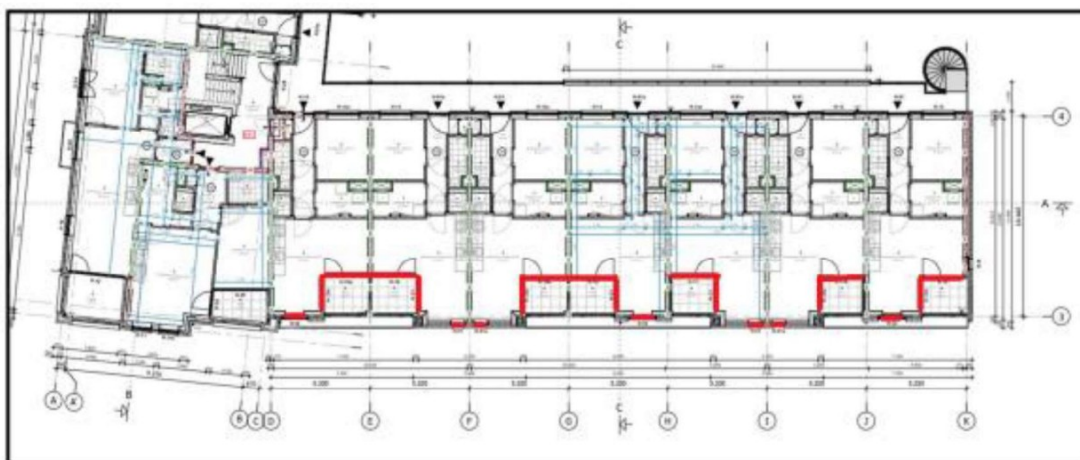
Gecumuleerde geluidbelastingen

De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 67 dB ter plaatse van de voorgevel aan de Auerschootseweg (1e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Een onderzoek is uitgevoerd naar de karakteristieke geluidwering van de gevels (De Roever, d.d. 7 oktober 2024, bijlage 11B). Uit de rekenresultaten blijkt dat er een hogere geluidsbelasting uit voortkomt. Vanwege de hoge geluidbelastingen dient er een geluidwerende dakplaat toegepast te worden zodat een geluidisolatie van 32,9 te bewerkstelligen is. Daarnaast geldt er voor de 1^e en 2^e verdieping voor de appartementen tussen as D en K dat er dikker glas toegepast moet worden met een minimale geluidisolatie van 33,0 dB. Op navolgende afbeeldingen is in het rood aangegeven waar dit glas geplaatst moet worden. Al het overige kan volstaan met HR ++ glas. Met het gebruik van de bovengenoemde geluidweringen wordt de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a;k}$) bereikt. Met de realisatie van het project zal de geluidwering worden meegenomen.



Afbeelding 15: Dikkere beglazing 1^e verdieping in het rood weergegeven





Afbeelding 16: Dikkere beglazing 2^e verdieping in het rood weergegeven

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Zeer slecht'. De hoogst belaste gevel wordt gekwalificeerd als 'zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. Hierbij kunnen de volgende zaken in overweging worden meegenomen:

Hierbij kunnen de volgende zaken in overweging worden meegenomen:

- Alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel (deels na het nemen van de maatregel waarbij de buitenruimte wordt afgesloten).
- In het onderzoek gevelwering wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de hoge eisen voor gevelwering zoals vastgelegd in het bouwbesluit. Hierdoor kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de appartementen niet in de weg staat.

In de omgeving van de projectlocatie is geen spoorweg of industrie gelegen en het is niet gelegen in een geluidzone voor luchtvaart. Industrie De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidoverlast ondervinden door deze aspecten.

Het eventuele effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.6.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:



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

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is.

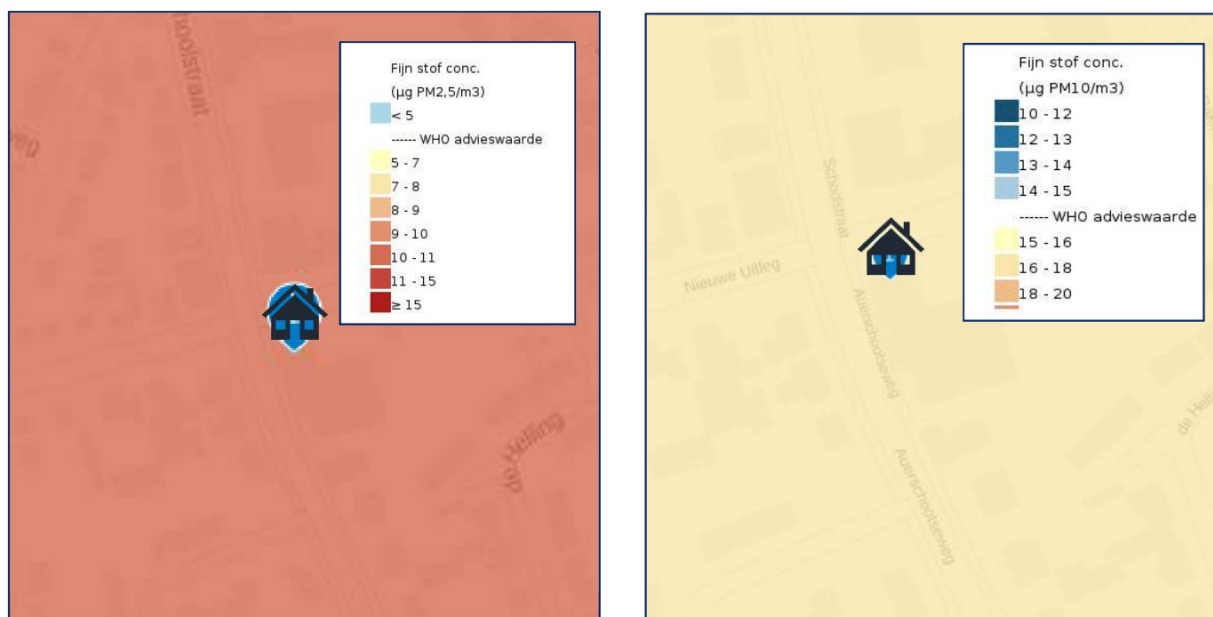
Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het project ziet op het bouwen van een appartementencomplex met 38 woningen. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het project is dus met zekerheid NIBM.

Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie.

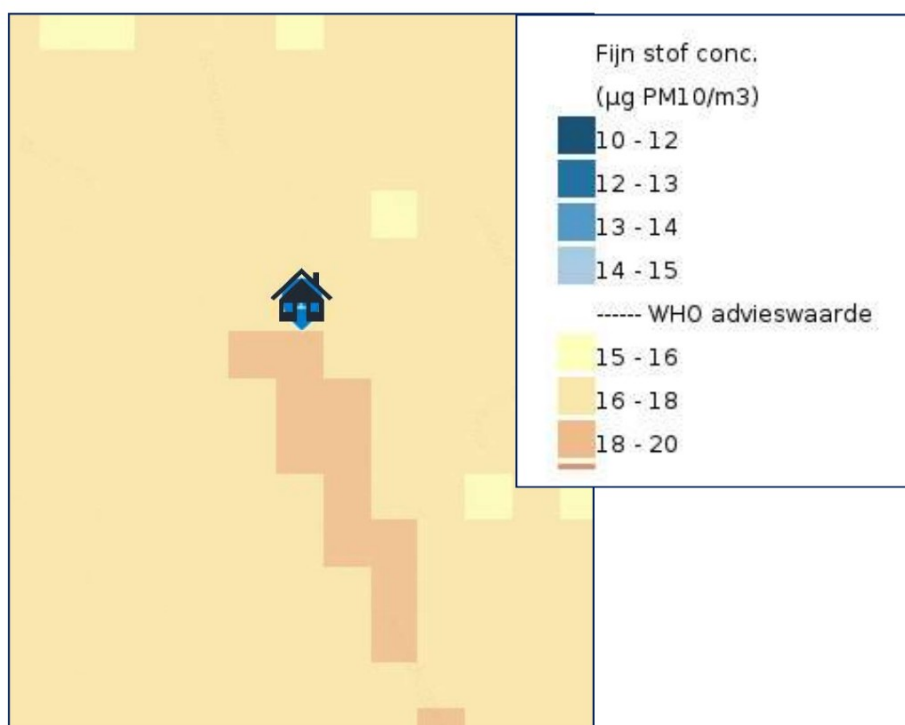
De achtergrondconcentratie PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van de projectlocatie kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM_{10} $18 \mu g/m^3$ bedraagt en de achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ $10 \mu g/m^3$. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM_{10} en $PM_{2,5}$.





Afbeelding 17: Achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van de projectlocatie

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. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 15 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 18: Achtergrondconcentratie van de projectlocatie ter plaatse



Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Ruimtelijke ontwikkelingen waarmee een nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moeten aan de beleidsregels voor externe veiligheid worden getoetst. Met het beoogde project worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een woning wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Derhalve wordt het initiatief hierna getoetst aan de beleidsregels voor externe veiligheid.

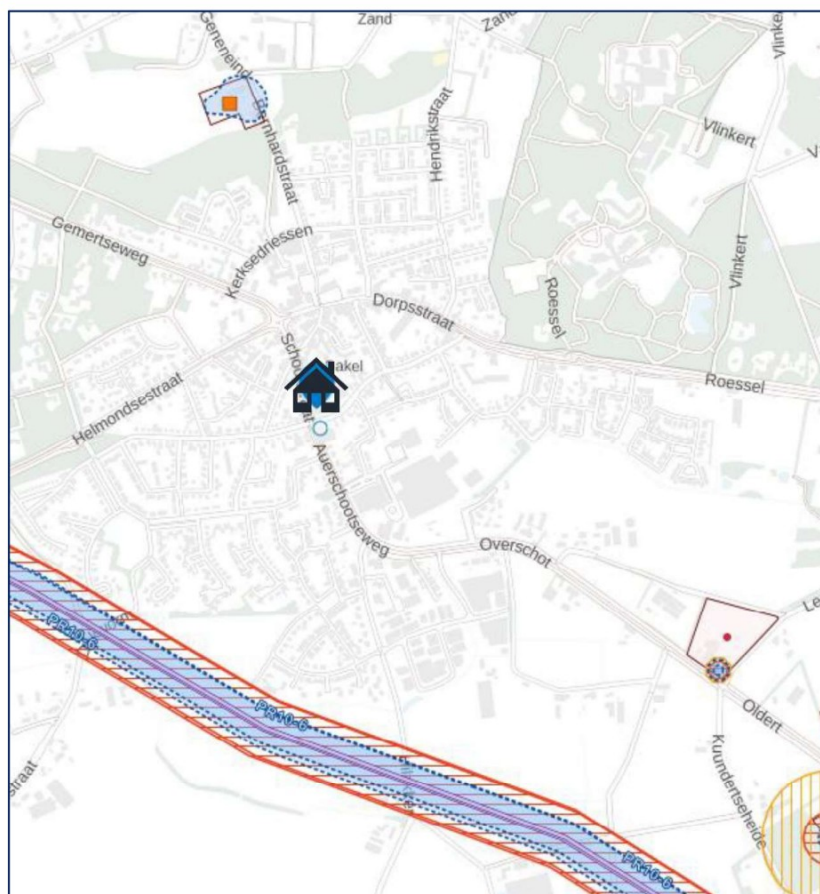
Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit; het realiseren van 38 appartementen is het Bevi niet van toepassing. De beoogde activiteit omvat niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Daarom zijn er voor het project geen belemmeringen vanuit het Bevi.



Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van de projectlocatie geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet.



Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van

veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van het realiseren van appartementen.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016').

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer 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.

Op een afstand van circa 850 meter is een geitenhouderij gelegen. De provincie volgt de lijn uit het VGO-3 en geeft aan dat de dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2 kilometer. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor het maken van een afweging in het kader van het aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen een adviesnota opgesteld. Het gaat om de adviesnota 'Meewegen aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen' (kenmerk 3972-2018, 21 februari 2018). In de adviesnota is afgewogen dat geitenhouderijen geen reden vormen voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven op basis van het aspect gezondheid.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;



- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het realiseren van 38 appartementen. De enige categorie die hier mogelijk van toepassing kan zijn is categorie D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r. beoordelingsplicht is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Wel dient er door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het besluit op het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Hiervoor is deze vormvrije m.e.r. - beoordeling opgesteld op basis waarvan een besluit kan worden genomen. Deze is apart bijgevoegd in bijlage 12.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.5 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit wijzigingsplan in dit hoofdstuk uitvoering onderzocht en nader beschreven. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen.

Conclusie

Door de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en soorten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Deze toelichting kan worden beschouwd als een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het college een besluit kan nemen.



5 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het projectvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking). Voorafgaand aan de aanvraag is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze dialoog is opgenomen in bijlage 13.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo. Na vooroverleg en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen van de raad wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 wekenter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank. Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het project als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



6 Bijlagen



Bijlage 1:	Stedenbouwkundig plan, Molenakkers 2 (Boerenbond) – Bakel
Bijlage 2:	Schetsen beoogde appartementen
Bijlage 3A:	Beplantingsplan
Bijlage 3B:	Matrix groennorm
Bijlage 4A:	Oriënterend doorlatendheidsonderzoek d.d. 18 juni 2024
Bijlage 4B:	Ontwerp waterberging
Bijlage 5:	Bodemonderzoek
Bijlage 6A:	Archeologisch vooronderzoek d.dd. 23 mei 2023
Bijlage 6B:	Archeologisch vooronderzoek d.d. mei 2024
Bijlage 7:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 8:	AERIUS berekening – Sloop en realisatiefase
Bijlage 9:	AERIUS berekening - Gebruiksfase
Bijlage 10:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 11A:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11B:	Akoestisch onderzoek geluidswering gevels
Bijlage 12:	M.E.R. Beoordelingsnotitie
Bijlage 13:	Verslag dialoog

