

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld, herziening Lodderdijk ong.”



Ontwerp – februari 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie.....	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1 M.e.r.-beoordeling	18
4.2 Bodem en Grondwater.....	19
4.3 Geluid.....	20
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie.....	23
4.6 Water.....	25
4.7 Natuurwaarden	27
4.8 Verkeer en Parkeren	28
4.9 Geur	29
4.10 Externe Veiligheid	31
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	34
6. UITVOERBAARHEID	34
7. CONCLUSIE	35
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch perceel, gelegen aan de Lodderdijk in Gemert, tussen sportpark Molenbroek aan de westzijde en Bedrijventerrein Wolfsveld aan de oostzijde.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van twee bedrijfskavels en een woning op deze locatie, waaraan de gemeente in principe haar medewerking heeft verbonden door een positief besluit op het principeverzoek. Voor de bedrijfskavels is reeds een planologische procedure gestart, de planologische procedure voor de woning wordt separaat doorlopen. Ter onderbouwing van die aanvraag dient onderhavige notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Lodderdijk, direct ten zuiden van nr. 37. De Lodderdijk is een van de historische aanloopstraten van Gemert. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, Sectie O, nummer 2887. De bouwkaavel zal een deel van het perceel betreffen.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)



Afbeelding 2. Luchtfoto planlocatie, met kadastrale ondergrond



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De Lodderdijk is van oudsher de doorgaande route die voert van Gemert naar Handel, een route die ook bekend is vanwege de bedevaarten. Aan de weg zijn diverse boerderijen en andere gebouwen gelegen. De loop van de weg is door de jaren heen nauwelijks veranderd.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1973) (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige structuur

De groene structuur aan weerszijden van de Lodderdijk wordt gekoesterd in het gemeentelijk beleid. Grote bomen geleiden de weg zelf, hetgeen zorgt voor een krachtige groenstructuur. Aan de westzijde betekent de ligging van sportpark Molenbroek dat hier het groen voelbaar aanwezig is. Aan de oostzijde van de weg geldt de "Lodderdijk-formule": in het geval van nieuwbouw wordt een respectabele afstand van de weg aangehouden om ruimte te houden tussen het landelijke lint en de bebouwing. Onderhavig plan voegt zich hiernaar.



Afbeelding 5. Brede, groene uitstraling van de Lodderdijk

2.3 Planbeschrijving

Uitgangspunten

De gemeente heeft aan het positief besluit op het principeverzoek een aantal randvoorwaarden verbonden, teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving te waarborgen. Samengevat komen die randvoorwaarden op het volgende neer:

Randvoorwaarden erf:

- Realiseren van een openbaar toegankelijke, groen-blauwe corridor op de zuidelijke rand van het perceel. Dit komt voort uit de wens die is geuit door omwonenden om een ommetje in het landschap aan te leggen, zodat er minder langs de hoofdwegen en over het bedrijventerrein gewandeld hoeft te worden. Tevens draagt dit bij aan de ruimtelijke buffer tussen de dorpsrand en het bedrijventerrein.
- Bestaande bomen zijn uitgangspunt voor situering en plaatsing van de inrit (zie afbeelding 5).
- Landschappelijke inpassing van het erf door solitaire en informele landschapstuin.

Randvoorwaarden bebouwing

- Rooilijn van de woning 45 meter uit het hart van de Lodderdijk. Dit geeft uitdrukking aan de ‘Lodderdijk-formule’. Feitelijk bedraagt die formule 50 meter, maar in dit geval moet rekening gehouden worden met een belemmeringszone die voortkomt uit het bedrijventerrein, zodat de woning wat meer naar voren komt liggen.
- De woning wordt zoveel mogelijk tegen de noordelijke perceelsgrens geplaatst.
- De woning wordt haaks op de Lodderdijk gepositioneerd.
- De vormgeving sluit aan op de gereedschapskist landschappelijk bouwen. Zie paragraaf 3.3.4.

Ter uitwerking van bovenstaande uitgangspunten is een situatieschets uitgewerkt. Het ontwerp van de woning wordt in een latere fase opgepakt.



Afbeelding 6. Situatieschets woning

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" en de enkelbestemming is Groen. Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aanwezig.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwen van nieuwe woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Radarverstoringsgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte

mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties [vanaf twaalf woningen](#) sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie wordt één woning gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk

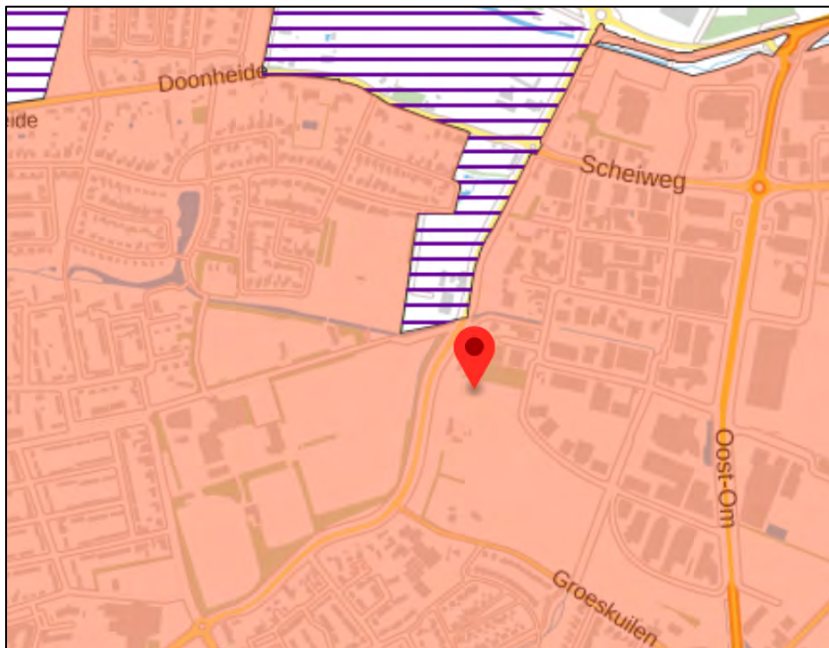
aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Door een goede inpassing van de nieuwe woning ontstaat een goede woonlocatie in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als "Stedelijk gebied, landelijke kern" (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 8. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.2) en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een gezonde en veilige leefomgeving.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moeten passen in de omgeving. Hieraan is gevolg gegeven door de bebouwing zodanig te positioneren dat de zichtlijnen vanaf de Lodderdijk richting de groenzone rond het bedrijventerrein in stand blijven. Daarnaast wordt een groenblauwe corridor aangelegd die het landschap ter plaatse versterkt.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. *Passende en betaalbare woningen*
2. *Adequate huisvesting doelgroepen*
3. *Duurzaamheid*
4. *Gezonde woonomgeving*
5. *Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woning aan de Lodderdijk.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Op 26 maart 2019 heeft het college van Gemert-Bakel het woningbouwprogramma 2019 vastgesteld. De beoogde woning is in dat woningbouwprogramma opgenomen.

3.3.3 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied)

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Gereedshipskist

Bij plannen voor woningbouw op de randen tussen dorpskernen en bebouwingsconcentraties enerzijds en het open buitengebied anderzijds, is beeldkwaliteitsplan ‘De Gereedshipskist’ van toepassing. In 2006 is onderzoek verricht naar de wijze waarop via het ontwerp van nieuwe woningen bijgedragen kon worden aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners.

In het onderzoek is benoemd welke elementen noodzakelijk zijn om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie. Daarbij zijn een tweetal ontwerpaspecten als drager van een plan te benoemen, namelijk: het wonen op het erf en de dakvorm. Van een grote afstand is het silhouet bepalend: de grote bouwvolumes, los van elkaar gepositioneerd met zichtlijnen ertussen gericht op het achterliggende landschap en met elkaar verbonden door een meer gemeenschappelijke inrichting van het erf. Wanneer men de bebouwing nadert dient een nieuwe ervaring zich aan die door een rijke detaillering kan worden bewerkstelligd.

De Gereedshipskist daagt architecten uit om op basis van deze aspecten tot een eigentijdse vertaling te komen in een totaalconcept voor de locatie. Elementen die terugkomen zijn:

- Clustering van bebouwing
- Op de omgeving afgestemde erfinrichting
- Aanplant van hagen
- Verhouding gevel-kap: tamelijk laag gelegen gootlijn
- Gebruik van een kap, mogelijk met een knik in het dak
- Ruimte voor experimenten met vorm en materiaal
- Zorgvuldige detaillering, die tot uitdrukking komt in de overgangen tussen bouwelementen en materialen
- Gebruik van ‘aardse’ materialen, zoals baksteen, gebakken pan, riet en hout.

De Gereedshipskist dient als toetsingskader voor het ontwerp en is als zodanig ook aan de planregels gekoppeld, voor zover aspecten al niet direct in de planregels zijn gewaarborgd.

3.3.5 Gemeentelijke groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend ‘neveneffect’ van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid ‘75 m² volwaardig groen’ gerealiseerd dient te worden. Gezien de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving heeft de gemeente Gemert-Bakel specifieke voorwaarden gesteld aan het bouwen van een woning op onderhavige locatie. Deze voorwaarden komen tot uiting in de groen-blauwe corridor, die ten noorden van de bestaande monumentale bebouwing aan de Lodderdijk gelegd wordt, ten zuiden van de planlocatie. Initiatiefnemer kiest voor een corridor die op de smalste plek tenminste 15 meter breed is en bestaat uit kruidenrijke bermen, een sloot/greppel en een houtwal bomenrij. Het spreekt voor zich dat hiermee ook de kwantitatieve norm ruimschoots wordt gehaald.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject’ komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een

waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

Bureau Bodem-Inzicht heeft in oktober 2019 verkennend onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Hieronder de conclusies van het rapport.

In het mengmonster van de resten baksteenhoudende bovengrond en de visueel schone bovengrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van één peilbuis zijn gehalten aan koper, naftaleen en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Vooralsnog is het uitgangspunt dat er geen grond afgevoerd hoeft te worden van de locatie.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de weg Lodderdijk. Daarom is akoestisch onderzoek verricht door Tritium Advies in oktober 2019. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Voor de Lodderdijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet langer wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure" d.d. 20 oktober 2011 van de gemeente Gemert-Bakel. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige situatie is sprake van het opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Hiermee wordt aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria voldaan. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de

rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.

Industrielawaai

Ten oosten van de planlocatie is bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein wordt altijd voldaan aan een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A), zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Buiten de zone is dat ook zo. De woning en het bouwvlak waarbinnen geluidgevoelige gebouwen kunnen worden opgericht liggen buiten de geluidzone van het bedrijventerrein.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

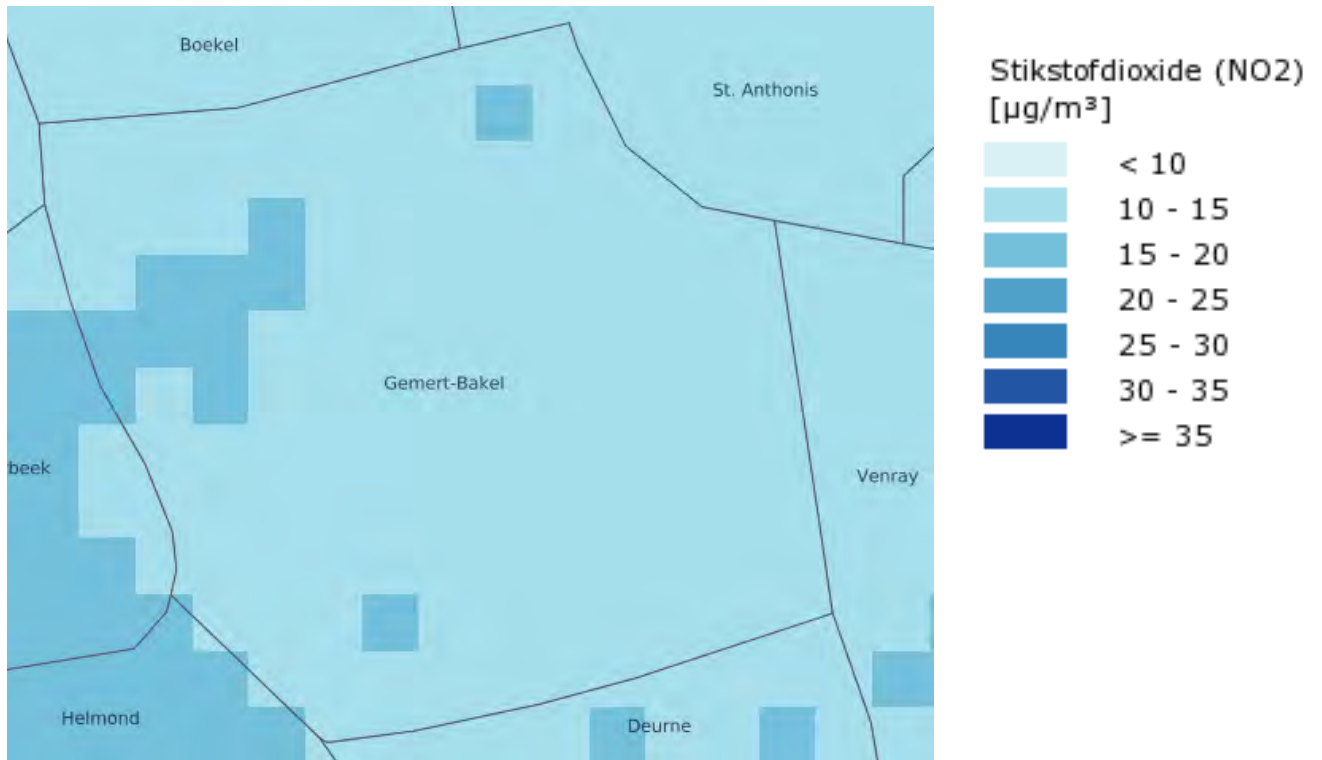
Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie

fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.





Afbeelding 12. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

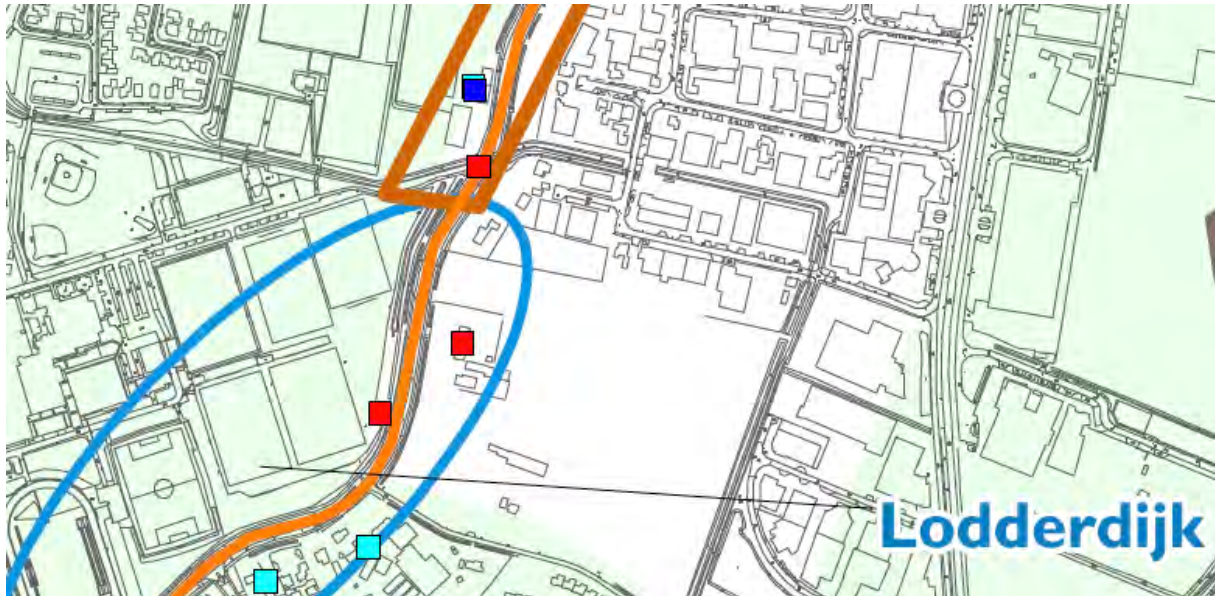
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

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

De planlocatie is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gehucht "Lodderdijk". Ten zuiden van de planlocatie is een Rijksmonument gelegen, de langgevelboerderij op Lodderdijk 33. Eén

van de randvoorwaarden betreft de positionering van de woning tegen de noordelijke erfgrans, zodat de afstand tot het Rijksmonument gerespecteerd wordt. Door de aan te houden grote afstand tot het hart van de Lodderdijk, in lijn met andere bebouwing aan deze weg, wordt ook geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gehucht Lodderdijk als geheel.



Afbeelding 11. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Het plangebied is gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting. De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoekspllicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente.



Afbeelding 12. Uitsnede Archeologiekaart Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

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

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

De gebouwde omgeving kan niet in één keer klimaatbestendig en waterrobuust gemaakt worden. Daarom worden opgaven steeds vaker integraal opgepakt en verweven met andere ruimtelijke ontwikkelingen om niet alleen (potentiële) problemen op te lossen maar tevens de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan betekent het, dat er ongeveer 400 m² aan bebouwd oppervlak (dakvlak en verharding) aanwezig zal zijn op het perceel. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 24 m³. Het voorterrein wordt vooralsnog uitgevoerd in grind.

Door Bodem-Inzicht is een infiltratie-onderzoek verricht op het perceel, om te beoordelen of de infiltratiewaarde voldoende is voor het tijdig inzijgen van het water in de bodem. In dat onderzoek is uitgegaan van een zaksloot in de groen-baluwe corridor aan de zuidzijde van de planlocatie, op het agrarisch perceel van aanvrager. Uit de verrichte infiltratieproeven kon de doorlaatbaarheid bij een volledige verzadigde bodem worden vastgesteld (de k-waarde). Aangenomen wordt dat

infiltratie in de bodem bij een k-waarde groter dan 0,8 m/dag in veel gevallen goed is te noemen. De gemiddelde Ksat van 0 tot 120 cm minus maaiveld bedraagt op deze locatie 0,8 m/dag. Dit is redelijk te noemen.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het gebied ligt tussen 80 cm en 100 cm onder maaiveld (bron: Bodematlas Brabant). De diepte van het freatisch grondwater is vastgesteld op 1,0 m-mv. Dit betekent dat er voldoende ruimte in de bodem is voor een wadi, zaksloot of ondergrondse voorziening. In de verdere uitwerking wordt bepaald voor welke voorziening wordt gekozen.

Bij een diepte van de voorziening van 50 cm (volgens het gemeentelijk beleid bevindt bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld) moet $24 \text{ m}^2 : 0,5 = 48 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte om de waterberging aan te brengen. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NatuurNetwerkBrabant.

Op 31 oktober 2019 is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, met behulp van het rekenprogramma Aeries. Zie ook de notitie in de bijlagen. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van het huidige gebruik. Er vinden

geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

IJzerman Advies heeft in oktober 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit onderzoek kon worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Naar aanleiding van het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woning heeft haar ontsluiting op de Lodderdijk. Daartoe wordt een nieuwe inrit aangelegd. De bestaande bomen zijn uitgangspunt voor de situering en definitieve plaatsing. De Lodderdijk heeft, inclusief de bermen en het fietspad, een breed profiel en is op deze plek voldoende overzichtelijk voor het in- en uitrijden van het beperkte aantal auto's.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad is 'weinig stedelijk'.

De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Op het perceel is voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen aan te leggen. Zie ook de situatietekening.

Conclusie

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

4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'bedrijventerrein Wolfsveld, verwevingsgebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 14

ouE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed / voldoende wordt geclassificeerd. Voor het gebied 'Bedrijventerrein' geldt een norm 0-20 ouE/m³ (goed) of 20-28 ouE/m³ (voldoende).

Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 en 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm.



Afbeelding 13. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

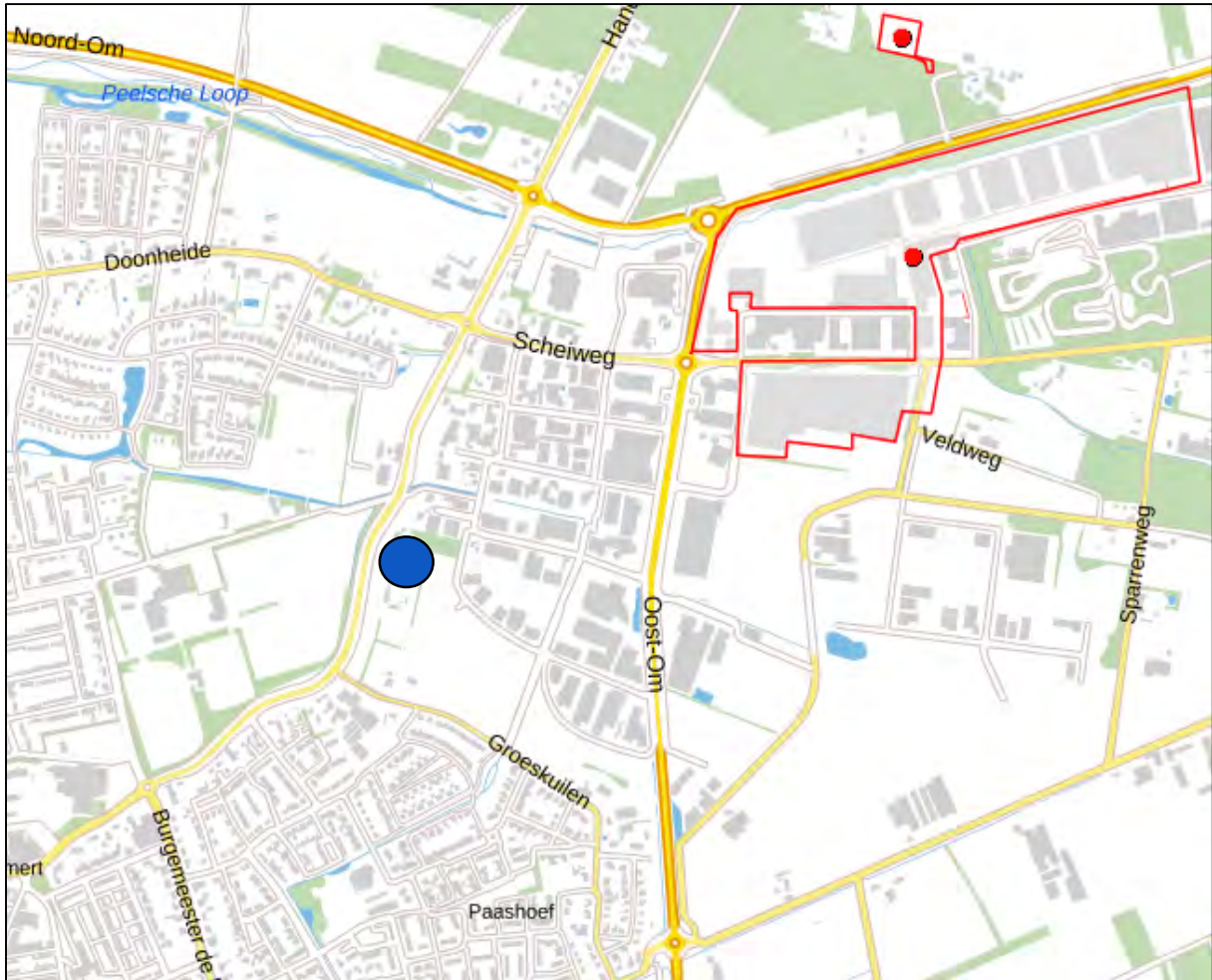
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting waar giftige stoffen worden opgeslagen aan de Scheiweg 26 te Gemert. De grens van de inrichting ligt op een afstand van ca. 650 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR 10-6 risicocontour. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl), de blauwe stip geeft de planlocatie aan

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Nabij het plangebied wordt middels een lopende herziening van het bestemmingsplan de toevoeging van een bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Ter plaatse mogen bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zich vestigen. Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30

meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. De afstand van de bedrijfskavels tot het bestemmingsvlak onder de nieuwe woning (een gevoelig object) is meer dan 30 meter.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woning mogelijk gemaakt. Binnen de bestaande bestemming Groen kunnen het groen en de groen-blauwe corridor worden aangelegd.

Aangezien een deel van het bestemmingsvlak gelegen is in de geluidzone van Bedrijvenpark Wolfsveld en als voorwaarde is meegegeven dat deze zone dient te worden ingericht met solitaire en informele erfbepanting, is aan dit gebied een aanduiding ‘tuin’ gegeven, waarbinnen bebouwing is uitgesloten. Dit geldt ook voor het deel van het bestemmingsvlak gelegen tussen het bouwvlak en de blauw-groene corridor. Vanwege de beoogde landschappelijke waarde kunnen er ook vergunningsvrij geen bouwwerken worden opgericht, omdat het niet als ‘erf’ in de zin van het Besluit omgevingsrecht wordt aangemerkt.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgesteld, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden alsmede de aangrenzende bedrijfskavels op het bedrijventerrein benaderd en de plannen toegelicht. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas geconsulteerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een woning. Door de situering van de bouwkel en woning aan de noordzijde van het perceel en op afstand van de Lodderdijk conform de ‘Lodderdijk-formule’ blijven de zichtlijnen tussen de Lodderdijk en de groenzone rond het bedrijventerrein behouden. Aanleg van een groen-blauwe corridor versterkt de landschappelijke kwaliteiten. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan / situatietekening
2. Verkennend bodemonderzoek, Bodem-Inzicht, oktober 2019
3. Quick scan Flora en Fauna, IJzerman Advies, oktober 2019
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Tritium Advies, oktober 2019
5. Infiltratieonderzoek waterdoorlatendheid, Bodem-Inzicht, oktober 2019
6. Berekening stikstofdepositie, oktober 2019

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

