

Ruimtelijke onderbouwing

**Johannes Keijzershof/
O.-L.-Vrouwestraat 36a Handel**

Realisatie van 6 woningen



Plangebied

Johannes Keijzershof/O.-L.-Vrouwestraat 36a Handel

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw 6 grondgebonden woningen

Projectnummer

DENK01.R001

Datum rapportage

2 maart 2020, versie 4

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten	13
4.1	Beeldkwaliteit	13
4.2	Natuur	14
4.3	Groen	18
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.5	Parkeren, verkeer en ontsluiting	21
5.	Milieuaspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Bedrijven en milieuzonering	24
5.3	Geurhinder en veehouderij	25
5.4	Geluidhinder	26
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Externe veiligheid	28
6.	Waterparagraaf	29
6.1	Watertoets	29
6.2	Waterbeleid	29
6.3	Oppervlaktewater	31
6.4	Grondwater	31
6.5	Omgang met hemel- en afvalwater	31
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2	Economische uitvoerbaarheid	34
8.	Juridische verantwoording	35
8.1	Algemene opzet	35
8.2	Toelichting op de verbeelding	35
8.3	Toelichting op de regels	35
Bijlagen		
Bijlage 1	Situatietekeningen beoogde situatie	
Bijlage 2	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator	
Bijlage 3	Invoergegevens en resultaten geurberekening V-Stacks Gebied	
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5	Rapportage flora- en faunainspectie	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend plan ziet op de nieuwbouw van een zestal grondgebonden woningen op de locatie Johannes Keijzershof/O.-L.-Vrouwestraat 36a te Handel (hierna: het plangebied).

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Het initiatief is in strijd met de regels van deze bestemmingen. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

De ontwikkeling wordt meegenomen met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden. Onderhavige rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het doorlopen van deze procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Handel. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie B, nummers 2362 (ged.) en 2598.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door percelen van woningen aan de Johannes Keijzershof, in het westen aan de achtertuinen van de woningen aan Boskant en aan de zuid- en oostzijde aan de achtertuinen van de woningen aan O.-L.-Vrouwestraat.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een bedrijfsloods aanwezig die in gebruik is geweest ten behoeve van een aannemersbedrijf en voor de opslag van materialen en materieel van een discotheek. Het perceel wordt bereikt via de oprit die grenst aan de woning O.-L.-Vrouwestraat 38.

Het westelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit een deel van de achtertuinen van de woningen op de adressen Boskant 38, 40 en 42.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.400 m².

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' van toepassing.

De volgende figuren geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie plangebied



Figuur 4: Impressie plangebied

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfsloods te slopen en op het perceel een zestal grondgebonden koopwoningen met bergingen te bouwen.

De woningen hebben verschillende oppervlakten en zijn voor verschillende doelgroepen bestemd. Een viertal woningen heeft een levensloopbestendig karakter met een oppervlakte van circa 90 m². Daarnaast zijn twee starterswoningen beoogd met een oppervlakte van circa 60 tot 75 m²; deze tussenwoningen worden als sociale koopwoning (met een koopprijs tot € 200.000) aangeboden.

De woningen krijgen één bouwlaag met een kap.

De openbare ruimte rondom de woningen krijgt een groene inrichting (circa 104 m²). Verder worden hier negen parkeerplaatsen aangelegd.

Om aan de gemeentelijke groennorm te voldoen wordt naast de aanleg van de groenvoorzieningen ook gebruik gemaakt van groene daken op de platte daken van de hoekwoningen (sedumdaken bestaande uit vetplanten, mossen en grassen) en groene gevels in de vorm van een twee meter hoge hagen langs de openbare ruimte op een tweetal locaties.

De woningen worden voor gemotoriseerd verkeer middels een doodlopende weg ontsloten vanuit de weg Johannes Keijzershof. Aan de westzijde wordt het gebied voor voetgangers ontsloten via een bestaande verbinding met de straat Boskant.

De oprit aan de zijde van de O.-L.-Vrouwestraat maakt deel uit van het plangebied. Hier wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De inrit maakt voor het overige geen onderdeel uit van het woningbouwplan en heeft hierin dan ook geen functie.

De volgende figuur toont de te realiseren woningen en inrichting van de openbare ruimte (zie ook bijlage 1).



Het plan is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; de gewenste functies passen niet binnen de regels van de verschillende bestemmingen. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. De ontwikkeling wordt meegenomen met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder is onder andere van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast is eerst de vraag van toepassing of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of hiervan sprake is wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie geldt voor wonen, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De ontwikkeling binnen het plangebied ziet op de realisatie van zes woningen. Op basis van bovengenoemde jurisprudentie van de Raad van State zou geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Echter, in geval van een functiewijziging dient ook te worden beoordeeld of deze qua aard en omvang substantieel is. Indien deze als zodanig kan worden beschouwd, is in het kader van de Ladder

sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De huidige bestemming van het perceel is 'Bedrijf' en deels 'Wonen' (achtertuinen woningen Boskant). Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 220 m². In de beoogde situatie wordt bebouwing opgericht met een totale oppervlakte van circa 500 m². De netto toename aan ruimtebeslag in de vorm van bebouwing bedraagt slechts circa 280 m². Daarnaast is de functie 'Wonen' naar de omgeving toe minder belastend dan de huidige bestemming 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling naar aard en omvang niet als substantieel behoef te worden beschouwd.

Verder is sprake van een herstructurerings- en een inbreidingslocatie en die derhalve niet wordt beschouwd als woningbouwlocatie. Er is daarnaast sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie waren reeds stedelijke functies aanwezig; deze worden in de beoogde situatie deels vervangen door nieuwe stedelijke functies.

Dat betekent dat de ontwikkeling niet hoeft te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijke kern'.



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hiernavolgend wordt per regel aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Dit krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel met de bestemming 'Bedrijf' en deels 'Wonen'. Binnen de huidige bestemming is een maximale oppervlakte van gebouwen van circa 220 m² toegestaan; dit wordt binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' circa 500 m² (woningen). De netto toename aan ruimtebeslag in de vorm van bebouwing bedraagt slechts circa 280 m².

De ontwikkeling kan worden beschouwd als een herstructurerings- en een inbreidingslocatie.

Verder is de functie 'Wonen' naar de omgeving toe minder belastend en hinder veroorzakend dan de huidige bestemming 'Bedrijf'. De sloop van de bestaande loods/werkplaats zorgt voor een kwaliteitsimpuls

van deze plek en de directe omgeving. Woningen passen gelet op de omliggende woonfuncties goed op deze locatie.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft verder niet te worden getoetst, aangezien de ontwikkeling niet valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling (zie onderbouwing in paragraaf 3.1.3).

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de Johannes Keijzershof. Parkeren wordt op eigen terrein en op openbaar terrein geregeld.

Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor 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.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van een zestal woningen.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel en de kern Handel bestaat behoefte aan woningen. Door de gemeente heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). De gemeente Gemert-Bakel mag op basis van de prognoses voor de periode 2017-2029¹ 1.150 tot 1.430 woningen bouwen. De te realiseren koopwoningen passen binnen deze prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2).

De woningmarkt in Handel is zoals de landelijke trend geheel hersteld en het aanbod is verder afgenomen. Uit analyse is duidelijk te zien dat het herstel in de kleinere kernen, waar Handel onder valt, later op gang is gekomen ten opzichte van bijvoorbeeld Gemert.

¹ <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

In 2015 stond er in Handel een recordaantal woningen in de verkoop van 40 woningen. In 2016, 2017 en 2018 was dit bijna gehalveerd naar 23 en in 2019 stonden 8 woningen te koop (februari 2019). Deze afname van aanbod maakt dat de doorstroming stopt en de woningmarkt verder uit balans raakt.

Qua woningtype kenmerkt Handel zich hoofdzakelijk in vrijstaande woningen. Het ontbreken van hoek- en tussenwoningen is in Handel al jaren een probleem. De doelgroep voor dit soort woningen, starters en senioren die kleiner willen gaan wonen, zien geen passend aanbod binnen de kern en gaan vervolgens op zoek naar een woning buiten het dorp of blijven wonen in de bestaande woning.

Bij analyse van de woningmarkt van Handel komt er heel duidelijk naar voren dat Handel behoefte heeft aan goed geïsoleerde nieuwbouwwoningen type tussen- en hoekwoning. Er is een nijpend tekort aan nieuwbouwwoningen en de bouw hiervan zal positief bijdragen aan de woningmarkt van Handel².

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en waarbij energiebesparende maatregelen worden getroffen. De ontwikkeling ziet niet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies en betreft daarmee ook geen een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen.

Conclusie

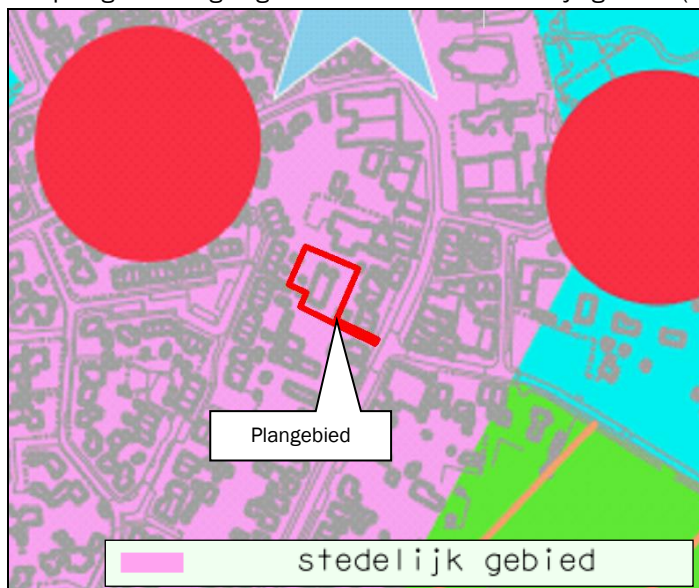
Er wordt voldaan aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'stedelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

² Marktanalyse van Geerts Makelaardij (d.d. 27 februari 2019)

Aangezien onderhavige ontwikkeling ziet op een woonfunctie en in het stedelijk gebied 'wonen' een van de hoofdfuncties vormt, past onderhavige ontwikkeling binnen de Structuurvisie+.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie. Voor 2017 - 2029 is de opgave momenteel maximaal 1.430 woningen³. 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. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. 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**
Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Er lijkt vooral vraag te zijn naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen wordt daar rekening mee gehouden;
2. **Adequate huisvesting doelgroepen**
Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen waaronder ouderen, zorgbehoevenden en starters;
3. **Duurzaamheid**
Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Nieuwe woningen zijn zoveel als mogelijk levensloopbestendig en energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd;
4. **Gezonde woonomgeving**
Het behouden en versterken van de leefbaarheid van de woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en de samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht;
5. **Samenwerking met ketenpartners sociaal domein**
Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Voorliggend plan ziet op de realisatie van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters en senioren. Vier van de zes woningen hebben een levensloopbestendig karakter. Daarnaast worden energiebesparende en duurzame maatregelen getroffen bij de bouw van de woningen (onder andere groene sedumdaken).
Onderhavig plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

³ <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

3.3.3 Bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' van toepassing (zie volgende figuur).



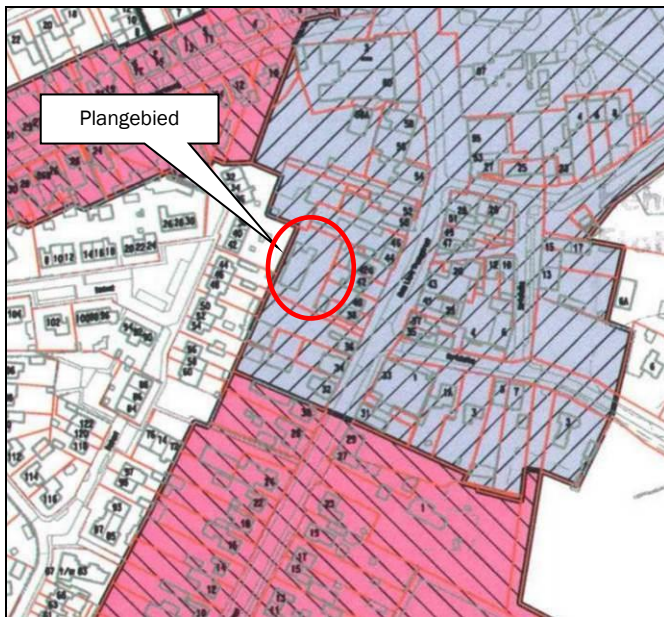
Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

Het initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Wonen is op deze locatie binnen de bestemming niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. De ontwikkeling wordt meegenomen met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Beeldkwaliteit

De welstandsnota 'Van Boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen' beschrijft en analyseert de architectonische en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen welstandszone 1 en gedeeltelijk in de welstandsvrije zone (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging plangebied in welstandszone

Het deel waar de woningen gebouwd worden ligt binnen welstandszone 1. Ontwerprichtlijnen ten aanzien van 'binnengebied cultuurhistorische dorpsgebieden' worden beschreven in deze welstandsnota. De ambitie van de welstandsnota is gericht op het behoud en versterking van de cultuurhistorische gebieden. Het bijzondere aan het plangebied is dat het gesitueerd is achter het cultuurhistorische dorpslint waar de markering 'welstandszone 1' direct betrekking op heeft.

De inbreidingslocatie van het plangebied is opgevat als een intiem en besloten hofje met woningen. De positionering van de twee nieuwbouw massa's, haaks op het dorpslint, benadrukt de bijzondere ligging op dit voormalige binnenterrein. De nieuwbouw is parallel gesitueerd aan het bestaande blok van drie woningen aan de Johannes Keijzershof. De nieuwe massa's komen in lijn met de kopgevel van het bestaande blok te liggen. Op deze manier ontstaat er een samenhang in massa's vanaf de insteek vanaf Johannes Keijzershof. De straatlijn van bestaande parkeerplaatsen wordt in een rechte lijn doorgetrokken, waardoor er samenhang ontstaat vanaf begin tot einde. Hierdoor wordt Johannes Keijzershof direct verbonden met het intieme hofje.

De bouw- en goothoogte van de bouwmassa zijn met één laag met kap. De maat en schaal van de nieuwe woningen sluit hierbij goed aan bij het intieme karakter van de nieuwe erfstraat waar de woningen aan gesitueerd zijn. De straatbreedte en gebouwhoogte zijn in verhouding met elkaar en de nieuwbouw stelt zich bescheiden op richting de bestaande bebouwing. De aan de overzijde gelegen woningen van Stichting Goed Wonen (Boskant) zijn van een vergelijkbare schaal. De overige woningen rondom het plangebied zijn met twee lagen met kap beduidend hoger, maar gezien de projectlocatie de invulling van een binnengebied betreft is de beperkte bouwhoogte goed passend op deze plek.

Het intieme karakter van het plangebied wordt versterkt door bestaande achterzijden van woningen te voorzien van groene wanden middels hagen. Groene wanden begeleiden de entree van het gebied, waardoor eenheid ontstaat. Aan de kopse kanten van het intieme woonhof zijn de gevels voorzien van een groene wand. Rommelige achterkanten krijgen zo een eenduidige, natuurlijke en aangename uitstraling. Daarnaast wordt ieder nieuw woningblok voorzien van een groeninvulling die voor de woningen doorloopt en vanaf Johannes Keijzershof zichtbaar wordt middels twee stuks tweede orde bomen. Deze bomen zijn centraal in de openbare ruimte geplaatst op ruime afstand van de nieuwe kopwoningen. De bomen komen zodoende centraal in de ruimte te staan en daarnaast zijn de kopgevels van de woningen goed zichtbaar vanaf de insteekstraat. De bomen markeren vanaf de entree al op duidelijke wijze de kwaliteit en het intieme karakter van de intieme woonhofje. Het hofje zal worden voorzien van een verharding passend bij het intieme karakter van deze plek. In het groen is ruimte om een zitje met verblijfskwaliteit te maken. Het groen wordt in hofje voortgezet met het groen voor de woningen. Door dit groen op te nemen in een 'vve' (vereniging van eigenaren) wordt een eenduidige uitstraling van het groen gewaarborgd.

De architectuur van de woningen is een dorpse architectuur. De materiaaltoepassing bestaat uit baksteengevels (in rood bruine tint) en daken zijn voorzien van dakpannen in donkergrijze tint. Met deze vertrouwde en ambachtelijke materiaaltoepassing sluit het plan naadloos aan op de bestaande karakteristieke dorpse architectuur. Hoekramen bij hoekwoningen maken de woningen prominent zichtbaar. Door geen lage uitbouwen te maken, vanuit de entree (Johannes Keijzershof) gezien, worden de topgevels van de hoekwoningen duidelijk zichtbaar. Het concept van hoekramen komt in alle woningen terug, waardoor alle woningen een meerzijdig zicht krijgen met fraai zicht op het intieme groen en één van de twee bomen. Door te werken om hoekramen ontstaat er direct een natuurlijke geleiding in de gevelarchitectuur. Het bovenste deel van het dak zal als platdak worden uitgevoerd, mooi opgevangen door de gemetselde schoorsteen die eindigen ter plaatse van de kopgevels. Dit platdak zal verdiept worden geplaatst ten opzichte van de noklijn. Zo ontstaat er in het platdak ruimte ten behoeven van installaties die op deze manier aan het zicht worden onttrokken.

4.2 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

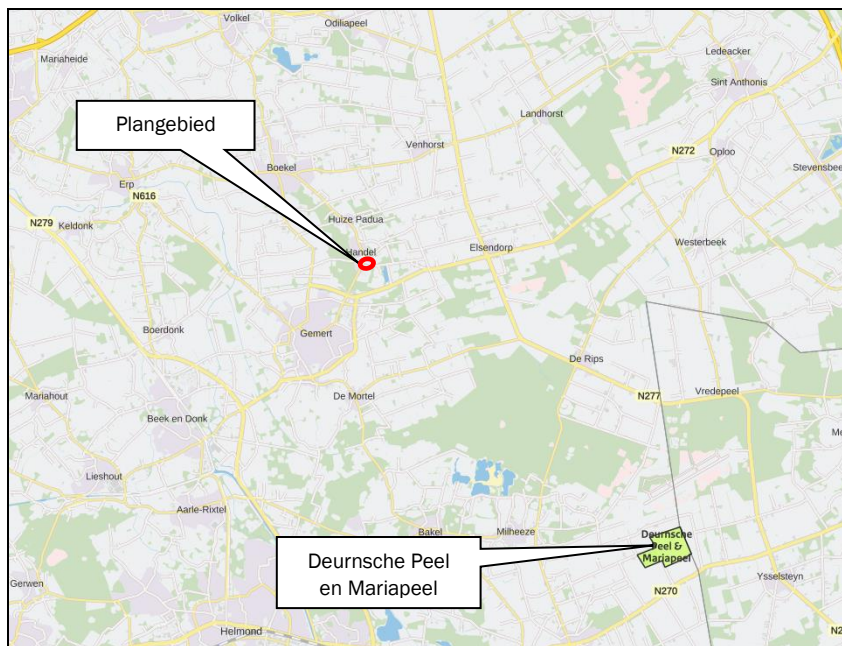
4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, 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 op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Deurnsche Peel en Mariapeel en is gelegen op een afstand van circa 12,2 kilometer van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 10: Ligging Natura2000-gebieden

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aeries: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden (realisatiefase) en een berekening als gevolg van de verkeersbewegingen in verband met het gebruik van de woningen (gebruiksfase).

De resultaten van de berekening van de depositie bij het gebruik van de woningen laten zien dat bij een hoeveelheid van 45 voertuigen per etmaal geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hetzelfde geldt voor de depositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

In de bijlage zijn de onderbouwing van de invoergegevens en de resultaten van de berekening toegevoegd. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurgebieden.

Natuur Network Nederland

Natuur Network Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het meest nabij gelegen gebied dat behoort tot Natuur Network Nederland is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten zuidoosten van het plangebied.



Figuur 11: Ligging Natuur Netwerk Nederland

Gelet op de ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden.

4.2.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de bouwactiviteiten. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Binnen het plangebied staat een voormalige bedrijfsruimte. Het is mogelijk dat deze een rust- en/of verblijfplaats voor beschermde flora en fauna is. Om dit te kunnen uitsluiten is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Flora- en faunaonderzoek

In het plangebied is een flora- en faunainspectie uitgevoerd⁴. Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten en eventuele rust- en verblijfplaatsen daarvan.

In de aanwezige gebouwen zijn nergens vleermuisuitwerpselen of vogelnesten aangetroffen. Het is daarom uitgesloten dat er vleermuisverblijven of vogelnesten in de gebouwen aanwezig zijn. In de loods werden wel keutels van huismuis en/of bosmuis aangetroffen. De Servische spar bevat geen vogel- of eekhoornnesten of holtes. Vaste vliegroutes van vleermuizen of echte verblijven van vleermuizen of andere strenger beschermde zoogdieren, of jaarrond beschermde vogelnesten, zijn zeker afwezig. Vanwege de afwezigheid van dekking is het ook niet te verwachten dat kleine marterachtigen in het plangebied voorkomen. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Het is mogelijk dat algemene amfibieënsoorten delen van het plangebied als landhabitat gebruiken, wateren zijn echter afwezig. Reptielen zijn afwezig en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Wel geldt voor alle amfibieën en zoogdieren de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door het verwijderen van opgaande vegetatie en het kappen van bomen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

⁴ Flora- en fauna-inspectie voor herinrichting van een perceel aan de Onze Lieve Vrouwestraat 36a te Handel, Faunaconsult, 30 oktober 2019

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

4.3 Groen

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd.

In de verstedelijkte omgeving groeit de bebouwing sneller dan het groen. De toenemende verstedelijking, het veranderende klimaat en het verlies aan biodiversiteit brengen grote uitdagingen met zich mee. Een tekort aan groene openbare ruimte betekent een minder goed sociaal leefklimaat, mindere gezondheid, mindere recreatiemogelijkheden, mindere speelplekken, mindere natuurbeleving, een minder goed economisch vestigingsklimaat en een lagere woningwaarde.

De groennorm is van toepassing op de 'woongebieden' waaronder 'bestaand stedelijk gebied'.

Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit.

Bij onder andere initiatieven voor woningbouw dient bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de groennorm.

Realisatie van 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen per extra wooneenheid is normaliter vereist.

Er zijn enkele uitzonderingen waarbij het 'fysiek realiseren' anders mag worden opgelost.

Het fysiek realiseren van 75 m² openbaar groen is niet altijd vereist. Om initiatiefnemers te inspireren om op een groene, klimaatbewuste manier te investeren in het eigen project, kunnen andere (alternatieve) maatregelen worden getroffen, zoals aanleg van groene daken ('sedum-dak'), aanleg van niet-grondgebonden gevelbegroeiing ('living wall system') en aanplant van solitaire grote bomen.

Bij initiatieven binnen 'bestaand stedelijk gebied' (inbreidingslocatie) kan, wanneer sprake is van toevoeging van meer dan één woning én binnen een geringe loopafstand (< 300 meter) een groen- of buitengebied via openbare weg bereikbaar is, gebruik gemaakt worden van de genoemde alternatieve maatregelen ter vergroening.

De vergroeningsmaatregel wordt opgenomen in een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan en dient na realisatie duurzaam in stand gehouden te worden.

Bij onderstaand initiatief is sprake van zes wooneenheden. Dit betekent dat conform de groennorm $6 * 75 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$ aan groen dient te worden gerealiseerd.

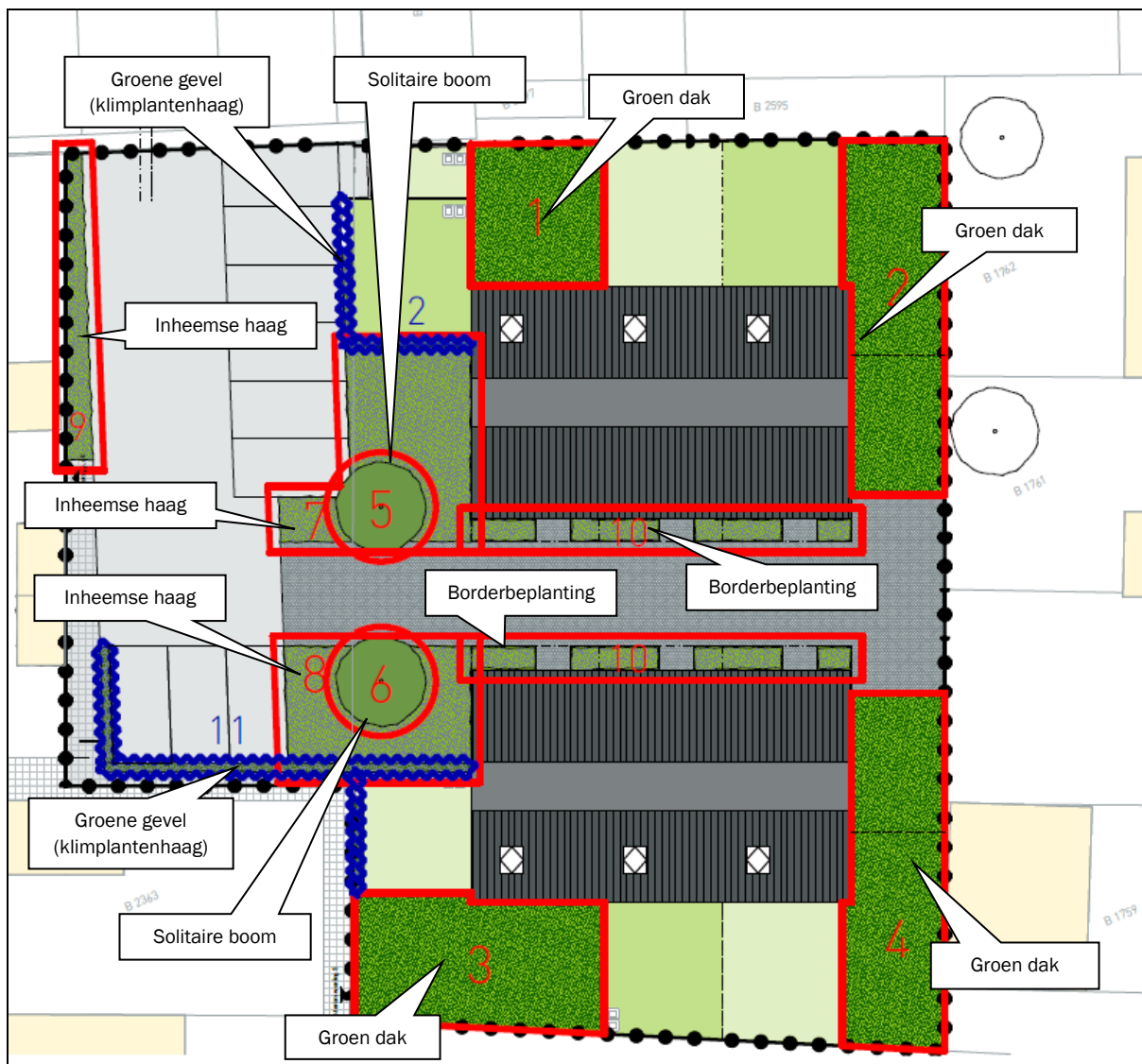
Omdat het plangebied is gelegen binnen 300 meter van het Processiepark, kan gebruik worden gemaakt van de toepassing van alternatieven.

Op de vier hoekwoningen wordt op het gedeelte met de platte daken (inclusief bergingen) een groen dak gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 221 m². Daarnaast wordt in het plangebied groen in de openbare ruimte gerealiseerd in de vorm van perken, solitaire bomen en inheemse hagen (104 m²). Verder worden op een tweetal plekken groene gevels (haag van klimplanten) aangebracht (73 m²). Tot slot wordt in de voortuinen van de woningen groen aangelegd in de vorm van borderbeplanting (20 m²), dat in eigendom is van de vereniging van eigenaren.

In totaal wordt een oppervlakte van 418 m² groen aangelegd. Voor de resterende vereiste oppervlakte groen (32 m²) wordt een bijdrage gestort in het groenfonds.

De soortkeuze van de beplanting in de openbare ruimte wordt in overleg met de vakspecialist groen bepaald.

In de volgende figuur toont de ligging van de groenvoorzieningen.



Figuur 12: Groen binnen plangebied

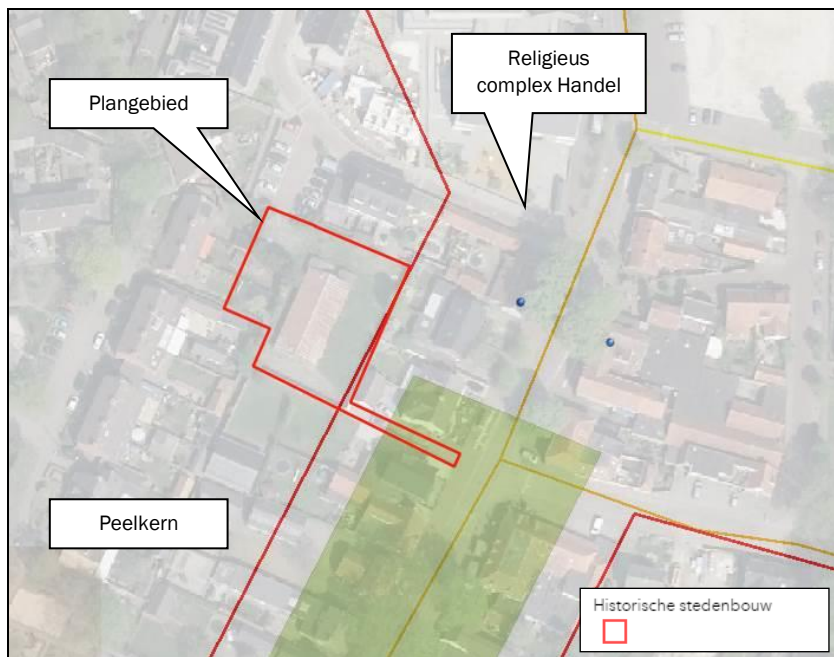
Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van bijlage 1 en wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelkern'. Daarnaast valt een klein gedeelte van het plangebied binnen de zone historische stedenbouw 'Religieus complex Handel' en de historische laanbeplanting van de Lodderdijk en Handelse Weg (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016 provincie Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zone stedenbouw 'Religieus complex Handel'. Dit betreft een complex met bedevaartskerk, begraafplaats, processiepark en processieweg met kapelletjes.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. De nieuwe bebouwing wordt op voldoende afstand van de waardevolle elementen gerealiseerd.

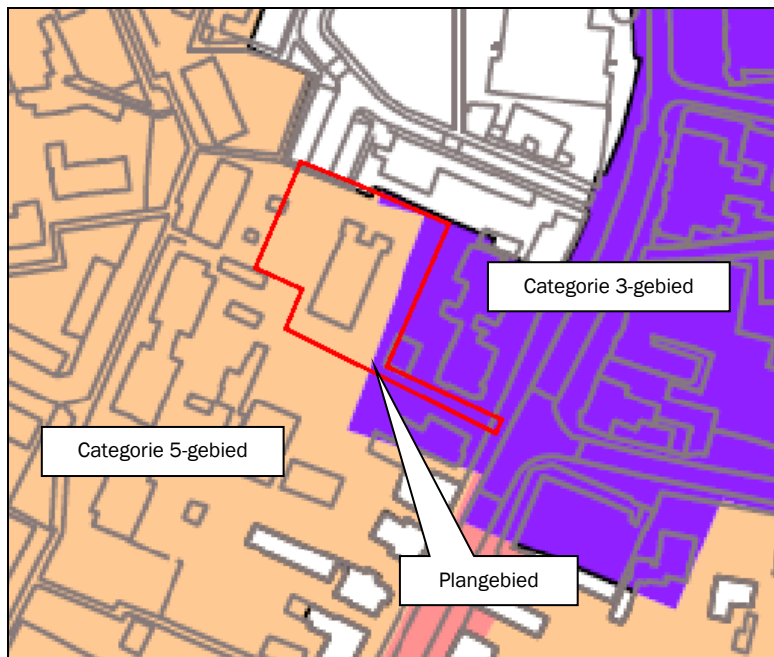
Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.2 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het grootste gedeelte van het plangebied gelegen in een gebied met een categorie 5-gebied (middelhoge archeologische verwachting). Hier geldt bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter een vergunningplicht. Het meest oostelijke gedeelte van het plangebied is gelegen binnen een categorie 3-

gebied (hoge archeologische verwachting, dorpskern). Hier geldt bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter een vergunningplicht (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.400 m². De oppervlakte aan bebouwing in het categorie 5-gebied overschrijdt de drempelwaarden niet. In het gedeelte dat binnen het categorie 3-gebied wordt een maximale oppervlakte van 100 m² aan bebouwing opgericht. Ook hier wordt de drempelwaarde niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.5 Parkeren, verkeer en ontsluiting

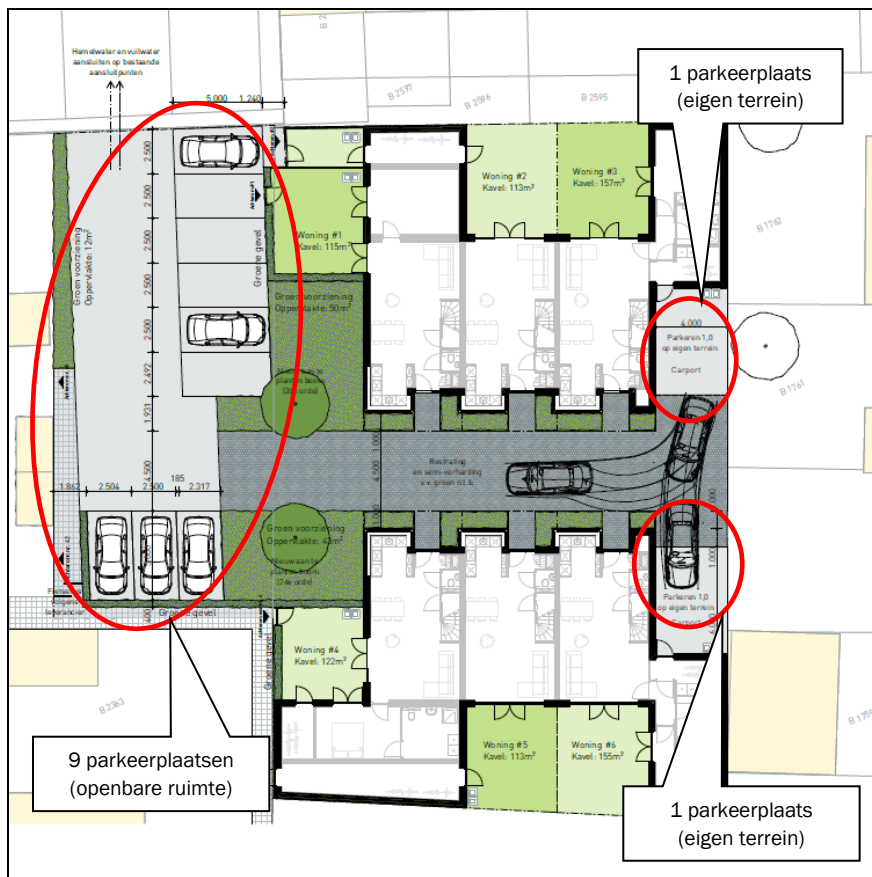
4.5.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren in de gemeente Gemert-Bakel is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein.

Op basis van 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' is de parkeerbehoefte bepaald. Voor het initiatief dient te worden uitgegaan van de parkeernorm voor de functie 'Wonen', categorie 'Koop, tussen/hoek' voor 'Rest bebouwde kom overige kernen': 1,8 parkeerplaats per woning.

In totaal dienen $6 * 1,8 = 10,8 = 11$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en voorzien in de parkeerbehoefte.

De volgende figuur toont de ligging van de parkeerplaatsen.



Figuur 15: Ligging parkeerplaatsen

Het aspect parkeren vormt gelet op voorgaande geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels een doodlopende weg direct ontsloten op de weg Johannes Keijzershof, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze snelheid geldt ook op de weggedeeltes in het plangebied. Het verkeer in het plangebied bestaat enkel uit bestemmingsverkeer.

Aan de westzijde sluit het plangebied middels een bestaande ontsluiting voor voetgangers aan op de straat Boskant (onder andere als looproute naar de school). Het pad is ongeschikt voor fietsers. Om ongewenst fietsverkeer tegen te gaan wordt een fietssluis aangelegd. Daarnaast wordt verlichting gerealiseerd.

4.5.3 Verkeersbewegingen

Op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW (Kennismodule 'Toekomstbestendig parkeren – Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie') is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt: 'Woning: koop, huis, tussen/hoek' en 'matig stedelijk, rest bebouwde kom'. De bijbehorende verkeersgeneratie is 7,5 dagelijkse verkeersbewegingen per woning.

In totaal is er in de beoogde situatie sprake van circa $6 * 7,5 = 45$ verkeersbewegingen per dag.

De verkeersbewegingen vinden plaats via de Johannes Keijzershof, die aansluiting vindt op de O.L.-Vrouwestraat en de Pelgrimsweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen aan te kunnen.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en of de toestand van de bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennd bodemonderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd⁵.

De resultaten van het bodemonderzoek tonen aan dat in de sporen baksteenhoudende bovengrond van het buitenterrein een gehalte aan zink gemeten is boven de achtergrondwaarde. In de plaatselijk sporen baksteenhoudende bovengrond in pandig is een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarde.

De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen.

In de visueel schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater van een van de peilbuizen is een gehalte aan zink gedetecteerd boven de streefwaarde.

De verhoging aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes.

Het gehalte aan zink in het grondwater vormt formeel aanleiding voor herbemonstering van het grondwater, danwel nader onderzoek. Op basis van vergelijkbare onderzoeken in de regio wordt het nader onderzoek van grondwater op gehalten aan zink of andere metalen niet zinvol geacht wanneer een herleidbare verontreinigingsbron binnen de onderzoekslocatie niet voorhanden is.

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten ter plaatse van de druiptzone is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een gehalte aan zink in het grondwater gemeten dat formeel aanleiding vormt voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De toplaag binnen de druiptzone van hemelwater is niet verontreinigd geraakt met asbest door de verwerking van asbestvezels van bovenliggende golfplaten.

⁵ Verkennd bodemonderzoek O.L.Vrouwestraat 36a te Handel, bodeminzicht, 31 oktober 2019

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van grondgebonden woningen.

De rapportage van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de perceelsgrens van een hindergevoelig object.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 16: Ligging bedrijven

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Johannes Keijzershof 2 (gemeenschapshuis/basisschool/sportzaal)					
Sportscholen, gymnastiekscholen	0	0	30	0	25
Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	

Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	
O.-L.-Vrouwestraat 34 (bakkerij)					
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen	30	10	30	10	15
O.-L.-Vrouwestraat 43 (café)					
Café, bars	0	0	10	10	50
O.-L.-Vrouwestraat 33 (restaurant)					
Restaurant	10	0	10	0	50

Voor de twee horecabedrijven wordt aan de richtafstand voldaan; voor de bakkerij en het gemeenschapshuis/basisschool/sportzaal niet.

Echter, deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype 'gemengd gebied' onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een menging van woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verlaagd (van 30 naar 10 meter en van 10 naar 0). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Hiertoe zijn de voor- en achtergrondbelasting van belang. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgndbelasting)

De nieuwe woningen zijn gelegen midden in de kern Handel. Binnen een straal van meer dan 500 meter zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Daarnaast zijn omliggende woningen in de kern dicht bij veehouderijbedrijven gelegen dan de nieuwe woningen. Dit betekent dat de nieuwe woningen geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven vormen.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Deze bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen

dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de toetswaarden gehanteerd zoals opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 2: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp, De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwonwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0-8	0-8	0-13	0-20
Voldoende (toetswaarde)	9-11	9-13	14-20	20-28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Het plangebied is gelegen binnen de kern Handel. Er dient derhalve aan de maximale toetswaarde van 11 ou_E/m³ te worden getoetst (hierbij is nog sprake van een voldoende woon- en leefklimaat).

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen ('worst case'-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage. De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel.

Tabel 3: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ou _E /m ³)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou _E /m ³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	11	0,9	Goed
Hoekpunt 2	11	0,9	Goed
Hoekpunt 3	11	0,9	Goed
Hoekpunt 4	11	0,9	Goed

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De te realiseren woningen vormen geluidgevoelige objecten. Echter, de omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen. Derhalve is geen akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaaï vereist.

5.4.2 Industrielawaai

In paragraaf 5.2 is onderbouwd dat voor het aspect geluid voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Fijn stof

De wet- en regelgeving noemen 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 17,63 µg/m³ ⁶.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2019) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 45. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2020
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			45
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 17: NIBM-tool

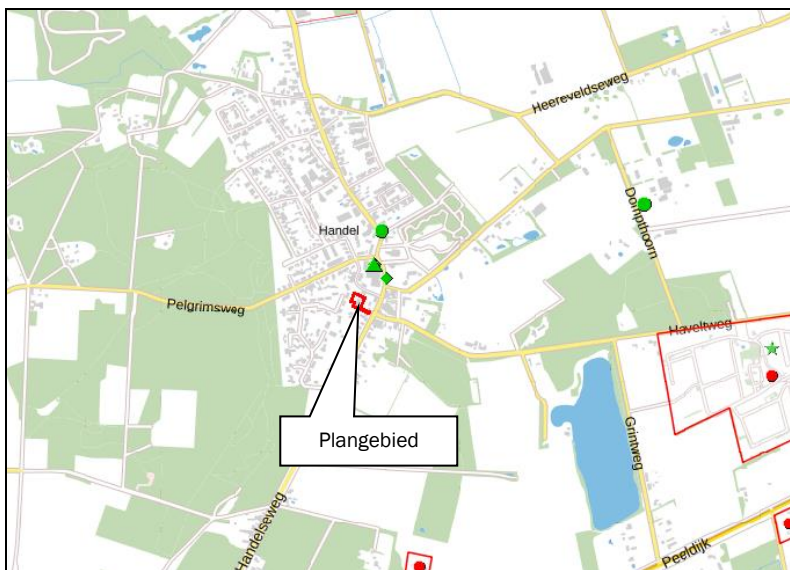
De herontwikkeling is NIBM en heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

⁶ Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN): <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

De meest nabijgelegen risicobron is een propaantank op een afstand van circa 770 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de invloedzone van deze risicovolle bron.

Het aspect externe veiligheid vormt op basis van voorgaande geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.

Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we hebben om wateroverlast te voorkomen; ieder moet zijn steentje 'wegdragen'.

In het GWTP zijn eisen opgenomen waaraan een waterbergingsvoorziening dient te voldoen (capaciteit, vormgeving, ligging, noodzaak overloop) en eisen voor het opnemen van een gebruiksregel waterbergingsvoorziening in een bestemmingsplan. Verder zijn aandachtspunten opgenomen rondom lozen op de riolering en aansluiten op de riolering.

Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

6.3 Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen.

6.4 Grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing valt op te maken dat de grondwaterstand zich op een diepte van 2,88 meter beneden maaiveld bevindt (eind oktober 2019).

De bodemopbouw bestaat uit matig fijn zand in de bovenlaag en zeer grof zand in de onderlaag. De k-waarde is circa 2 meter per etmaal.

De realisatie van een waterberging ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater is hier geen probleem.

6.5 Omgang met hemel- en afvalwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Toets plangebied

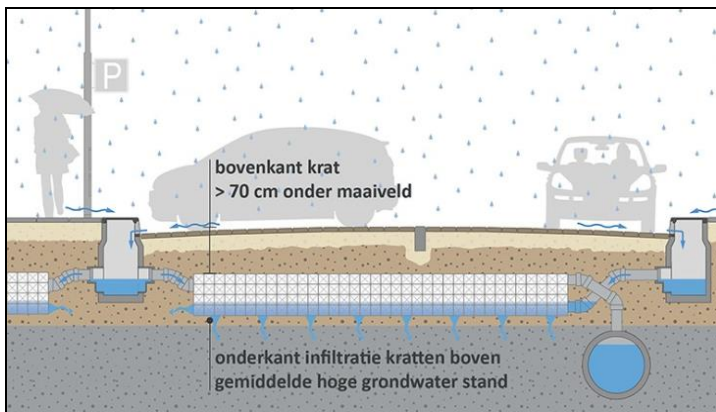
In de beoogde situatie is sprake van een totale oppervlakte verhard oppervlak van 977 m² (dakoppervlak (inclusief sedumdaken) en verhardingen). Op basis van de Keur van het waterschap is geen compensatiemaatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval in het kader van het GWTP.

Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd te worden (oftewel 60 mm per m²). Het totale verharde oppervlak binnen het plangebied dient te worden meegenomen. Dit betekent dat $0,06 * 977 = 58,6$ m³ aan hemelwater dient te worden geborgen.

In het plan wordt gekozen voor een combinatie van voorzieningen voor de berging van het hemelwater:

- *Sedumdaken*
Een deel van het hemelwater kan worden opgevangen door de te realiseren sedumdaken (221 m²). Hier kan 30 liter per m² opgevangen worden; dit komt overeen met $0,03 * 221 = 6,6$ m³. Dit betekent dat nog $58,6 - 6,6 = 52$ m³ via andere voorzieningen dient te worden geborgen.
- *Aansluiting van bestaand infiltratieriool*
Het plangebied kan worden aangesloten op het infiltratieriool op de bestaande hwa-leiding onder de parkeerplaatsen aan de noordelijk gelegen Johannes Keijzershof. Hierop kan met een ronde 800 mm-leiding aangesloten worden.
De lengte van de aansluiting (afstand van aansluitpunt tot de insteek van de straat waaraan de woningen zijn gelegen) bedraagt circa 22 meter.
De hoeveelheid hemelwater die middels de 800 mm-leiding met een lengte van 22 meter kan worden geïnfiltreerd, bedraagt: $(\pi * 0,4^2) * 22 = 11$ m³.
Dit betekent dat nog $52 - 11 = 41$ m³ via andere voorzieningen dient te worden geborgen.
- *Infiltratiekratten*
Voor het bergen van het resterende volume hemelwater (41 m³) worden infiltratiekratten toegepast. Deze worden onder het straatwerk aangebracht.

De volgende figuur toont een schematische weergave van een doorsnede van infiltratiekratten onder de weg.



Figuur 19: Doorsnede van infiltratiekratten onder de weg (bron: www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/infiltratiekratten)

Door de combinatie van bergingsvoorzieningen wordt voldaan aan de bergingseisen.

Gebruik niet logende materialen

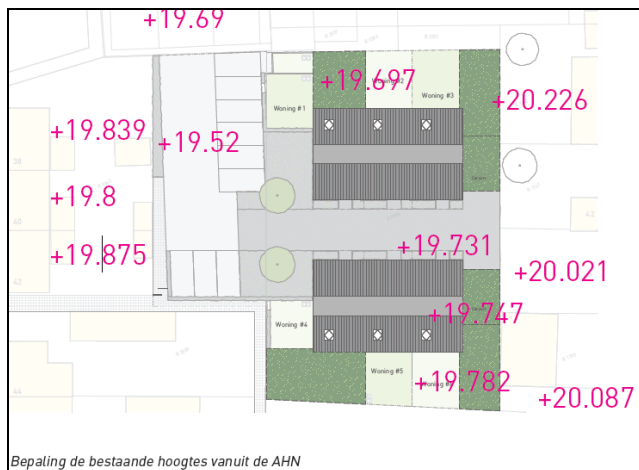
Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Riolering

Ten behoeve van de afvoer van huishoudelijk afvalwater worden de woningen op het gemeentelijk riool aangesloten.

De bestaande riolering ter plaatse van de Johannes Keijzershof is leidend voor het aansluiten van de vuil- en schoonwaterriolering vanuit het plangebied. Om voldoende dekking voor de vuilwaterriolering te realiseren is een ophoging van het perceel nodig van circa 20 – 25 cm. Precieze ophoging en eventuele maatregelen voor een goede aansluiting op de aangrenzende percelen wordt in het werk bepaald.

In de volgende figuur is inzichtelijk gemaakt wat de terreinhoogtes zijn op basis van AHN-kaartinformatie. Geconcludeerd kan worden dat het terrein lager ligt dan de omgeving en dat voor een ophoging van 20 – 25 cm géén maatregelen noodzakelijk zijn.



Figuur 20: Terreinhoogtes plangebied

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

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

De initiatiefnemer zal op korte termijn een zorgvuldige dialoog voeren met de omwonenden.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen in te dienen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels: daarin zijn de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Verkeer – Verblijfsgebied (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan (bouwaanduiding);
- Aaneengebouwd (bouwaanduiding);
- Maximaal aantal wooneenheden: 3 (maatvoering) (2 maal);
- Maximum goothoogte (3,5 m), maximum bouwhoogte (7,5 m) (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwregels beschreven.
Middels een voorwaardelijke verplichting worden zowel de landschappelijke inpassing (de aanleg, beheer en instandhouding) als de aanleg van de hemelwaterberging geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.