

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan “Stedelijke gebieden, herziening Dribbelheidseweg 4”



Concept - April 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3. TOETS AAN BELEID	8
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. UITVOERINGSASPECTEN	13
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	13
4.2 Bodem.....	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.4 Geluidhinder	15
4.5 Geurhinder	16
4.6 Verkeer en parkeren	17
4.7 Externe veiligheid.....	18
4.8 Ecologie.....	19
4.9 Luchtkwaliteit	20
4.10 Archeologie.....	21
4.11 Cultuurhistorie	22
4.12 Water.....	23
4.13 Gezondheid.....	25
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	25
6. UITVOERBAARHEID	25
7. CONCLUSIE.....	26

APRIL 2023

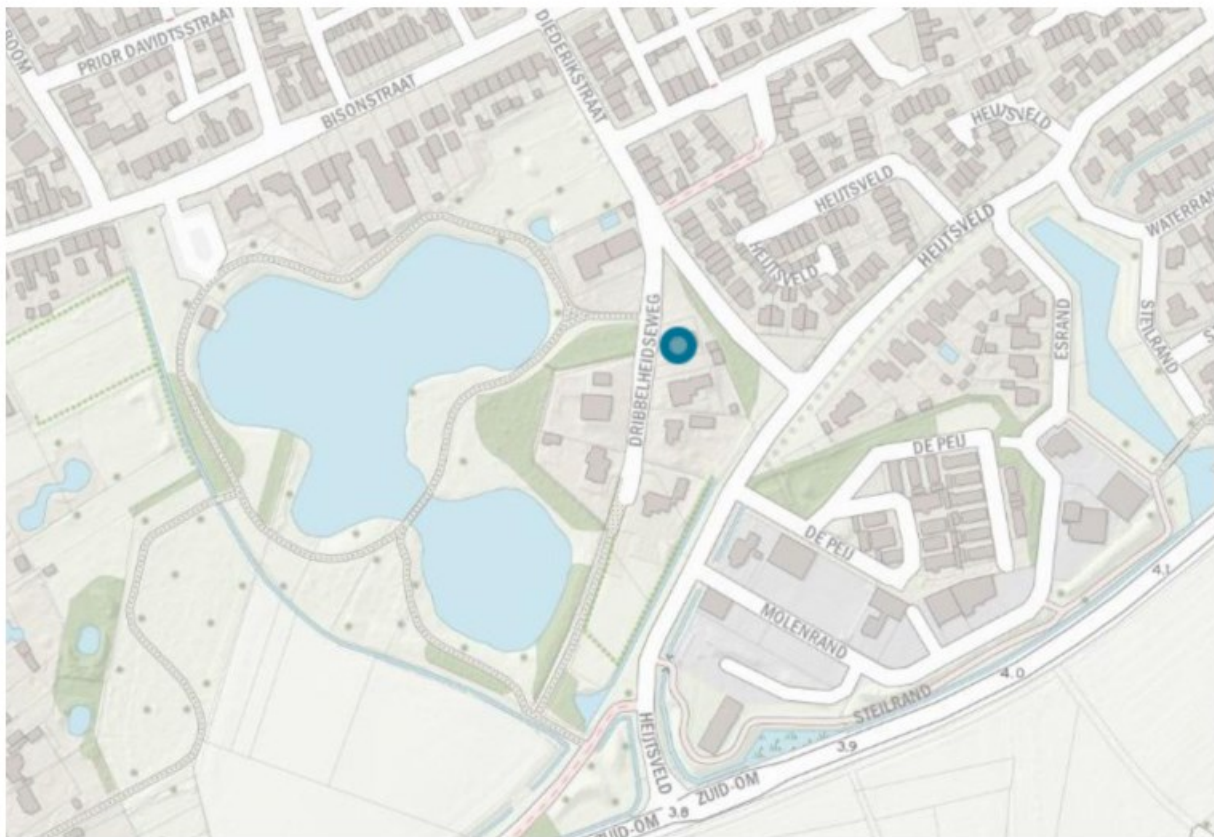
1. INLEIDING

Initiatiefneemster is eigenaar van de locatie Dribbelheidseweg 4 in Gemert. Zij woont zelf in de daar nu aanwezige grote gezinswoning. Vanwege de stijgende leeftijd is de wens opgekomen om een kleine seniorenwoning, met de leeffuncties op de begane grond, te bouwen op het perceel. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft positief gereageerd op het principeverzoek. Om de woning te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De locatie is gelegen aan de zuidelijke rand van Gemert, nabij visvijver Dribbelei.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie, met een blauwe stip aangeduid (bron: pdok.nl)

De nieuwe locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, nummer M.3268. Dit vormt samen met perceel M.3267 het eigendom van initiatiefneemster. De beoogde bouwlocatie is ca. 490 m² groot.



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com), met in blauw de beoogde bouwlocatie



Afbeelding 3. Foto van de planlocatie, gezien vanaf de punt Diederikstraat-Dribbelheidseweg



Afbeelding 4. Foto van de planlocatie, gezien vanaf de Dribbelheidseweg

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1. Historische structuur

In deze omgeving is al zeer lange tijd bebouwing aanwezig, zoals ook blijkt uit de historische topografische kaarten. De plek maakt onderdeel uit van het gehucht Berglaren. Kenmerkend voor deze omgeving aan de oostzijde van Gemert zijn de padenstructuur en akkerpercelen. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is de wijk Berglaren ontwikkeld, waardoor de planlocatie onderdeel werd van de bebouwde kom van Gemert. Begin jaren '90 is het dorp verder uitgedijd aan het Heijtsveld en is ook visvijver Dribbelei aangelegd. De Dribbelheidseweg, die (toen nog Schenkstraat geheten) het gehucht Berglaren met het gehucht Boekent verbond, is nog herkenbaar aanwezig. In verband met de aanleg van de Zuidoostelijke randweg (Zuid-Om) werd omstreeks 1990 de Dribbelheidseweg in twee stukken gesneden en de verbinding tussen Boekent en Berglaren verbroken.



Afbeelding 5. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

2.2.2. Stedenbouwkundige en functionele structuur

Geworteld in de historische ontwikkeling van het gebied is de informele verkavelingsstructuur van het oude gehucht Berglaren nog herkenbaar aanwezig, met de Dribbelheidseweg als verbindend element. Aan deze weg zijn diverse ruime vrijstaande woningen gelegen met bijgebouwen in een gevarieerde rooilijn. Oostelijk van de planlocatie geldt een redelijke harde overgang naar een meer planmatige stedenbouwkundige structuur (Diederikstraat). Westelijk van de planlocatie is een groene doorgang naar de omgeving van de visvijver Dribbeleij.

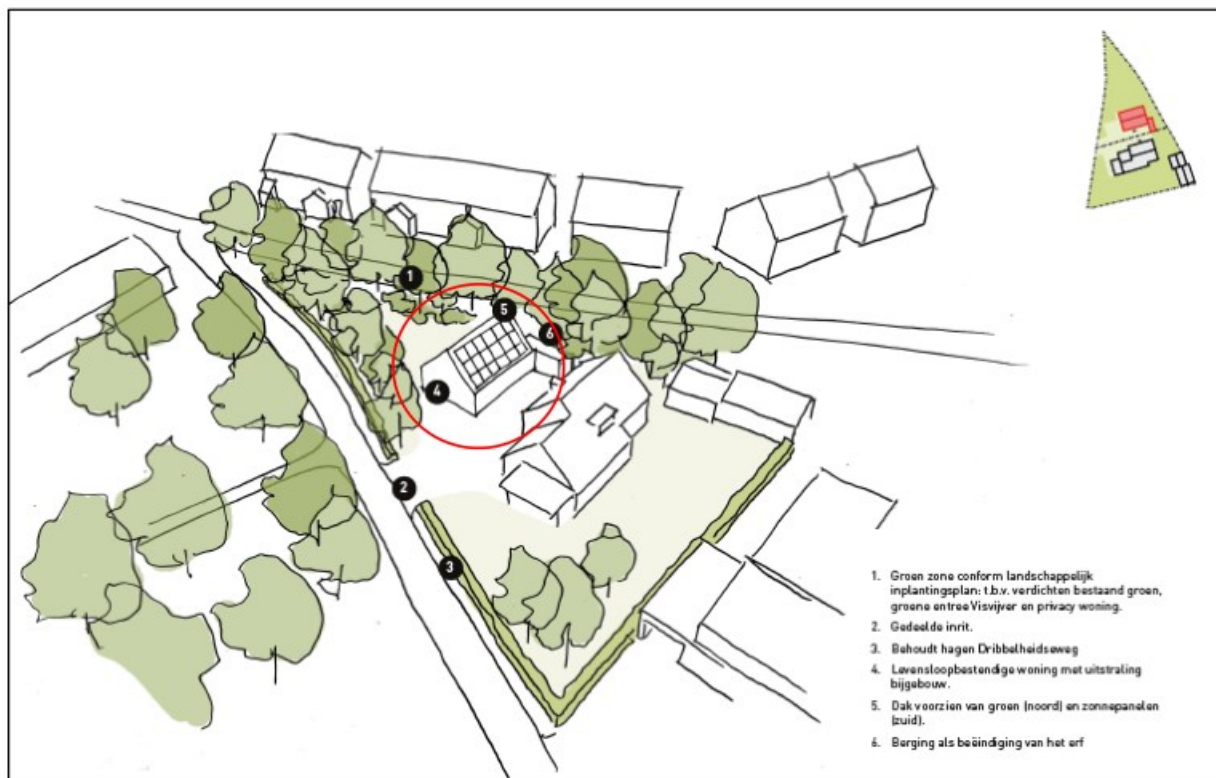


Afbeelding 6. Beeld van de rooilijnen van de woningen aan de Dribbelheidseweg

2.3 Planbeschrijving

Door Denkkamer Architectuur en Onderzoek is een plan uitgewerkt voor realisatie van de nieuwe woning, met als startpunt de gemeentelijke randvoorwaarden en aandachtspunten die ten tijde van het principebesluit zijn vastgelegd. In overleg met de ambtelijk medewerkers op het gebied van stedenbouw, beeldkwaliteit en groen en landschap is een schetsontwerp tot stand gekomen dat als basis kan dienen voor de uitwerking van het bestemmingsplan. In de bijlage een boekwerk waarin het schetsontwerp wordt ontleed.

Het initiatief bestaat uit het bouwen van een nieuwe woning, geschikt voor bewoning door een een- of tweepersoons seniorenhuishouden met de leeffuncties op de begane grond. De woning wordt gesitueerd in de punt van de Dribbelheidseweg met de Diederikstraat en bestaat uit één bouwlaag met kap. De huidige inrit voor Dribbelheidseweg 4 wordt aangepast. De nieuwe woning is in zijn stedenbouwkundige benadering een bijgebouw bij de woning Dribbelheidseweg, maar krijgt een eigenstandig perceelsnummer en eigenaar.



Afbeelding 7. Ontwerpschets, rood omcirkeld de nieuwe woning

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Wonen'. De bestemming laat het bouwen van nieuwe woningen niet toe, zodat een herziening van het bestemmingsplan nodig is om de woning planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding 8. Verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische aspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3. TOETS AAN BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de

biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.1. Radarstation

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 (11 kilometer) 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.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is '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 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk

groen en infrastructuur." Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

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 natuurrijke 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 planlocatie ontstaat een goede woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. 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 geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 21 maart 2023 is het toetsingskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. 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 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus (roze = aanduiding stedelijk gebied)

3.3.2. Woonbeleid

In juli 2020 is de gemeentelijk Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Daarin is als kernboodschap opgenomen dat Gemert-Bakel een aantrekkelijke woongemeente wil zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

De gemeente streeft de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij men woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. De gemeente ziet de noodzaak om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, omdat het aantal huishoudens de komende tijd toeneemt. De nadruk ligt op het voorzien in 'goed wonen in een landelijke omgeving'. Dit plan behelst een inbreidingslocatie en voorziet in de behoefte om betaalbare woningen te realiseren voor senioren. Aangezien de gezinswoning Dribbelheidseweg 4 na realisering van de seniorenwoning vrijkomt, draagt het plan direct bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Wat betreft het kwantitatieve aspect -de woningbouwprogrammering- geldt dat voor inbreiding altijd ruimte is in het programma. Er is sprake van inbreiding in dit geval, omdat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied. In de Regionale Woondeal van maart 2023 wordt ingezet op een schaa sprong voor de regio met een forse woningbouwopgave. Voor de gemeente Gemert-Bakel is tot en met 2023 een woningbouwopgave van 1.180 woningen afgesproken. Het is daarbij noodzakelijk de plancapaciteit 'op te harden' en tijdig vergunningen af te geven voor het realiseren van voldoende woningen op korte termijn. Dit initiatief draagt daaraan bij.

Het voornemen past binnen de Woonvisie 2020 - 2024.

3.3.3 Groennorm

De nota 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel' vormt het toetsingskader voor de beoordeling van ingediende woningbouw-initiatieven op het punt van groen. Er wordt een groennorm toegepast voor alle initiatieven binnen het bestaand stedelijk gebied die een vergroting van het bestand aan woningen tot doel hebben. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is.

De basis voor de groennorm is dat per nieuw te realiseren woning 75 m² aan openbaar beleefbaar groen wordt gerealiseerd. Bij solitaire initiatieven – het realiseren van één woning – kan om allerlei redenen (privacy, beheer, stedenbouwkundig) worden afgezien van fysieke investering ter plaatse. Op deze locatie is versterking van de groenstructuur mogelijk door in de punt en in de rand rondom het perceel groenaanplant te realiseren (zie bijlage 1 inrichtingsplan). Daardoor wordt de bestaande groenstructuur versterkt en draagt het bij aan de groene dooradering vanuit de omgeving visvijver naar de Diederikstraat. Hiermee wordt ruim voldaan aan de groennorm van 75 m² extra groen.

3.3.4. Overige ontwikkelingen

In 2020 is een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van een aantal woningen op het adres Diederikstraat 63, schuin tegenover de beoogde planlocatie. Daarnaast is een grootschaliger plan in ontwikkeling in het gebied, aan de andere zijde van de visvijver, waar meerdere projectontwikkelaars woningen zullen ontwikkelen. Gegeven die ontwikkelingen is de toevoeging van de beoogde seniorenwoning op deze locatie kleinschalig en passend.

Het plan is in lijn met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Het plan is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het initiatief planologisch uitvoerbaar is.

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.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

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

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Om te beoordelen of de bodemgesteldheid voldoende is voor het beoogd gebruik heeft Archimil in april 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen (wordt 1 mei nageleverd, de uitkomst is wel bekend). De uitkomst van het onderzoek is dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- en ondergrond.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de bodemkwaliteit. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of bedrijven in de omgeving hinder kunnen geven die een goed woon- en leefklimaat in de weg staat of dat de nieuwe woonbebouwing ontwikkelingsmogelijkheden belemmert. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige milieuhinder veroorzaken. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is het taxibedrijf aan de Molenrand (milieucategorie 2), de afstand tot de boerderij is ruim 140 meter. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit project.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde zijn.

Wat betreft het wegverkeerslawaai geldt, dat de planlocatie is gelegen binnen de zone van Heijtsveld en Zuid-Om. Dat betekent dat dat onderzocht moet worden of aan de geluidnormen wordt voldaan. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium in april 2023. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Voor de gezoneerde wegen Heijtsveld en Zuid-Om (N272) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde. Voor de 30 km/uur weg Diederikstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde met maximaal 3 dB overschrijdt ter plaatse van de oostelijke gevel.

Voor een 30 km/uur weg kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is.

Ondanks dat er voor onderhavig plan geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt er in het kader van een goed akoestisch woon- en leefklimaat geadviseerd dat de nieuwe woning beschikt over een geluidluwe gevel in welke ten minste één te openen raam aanwezig is. De nieuwe woning beschikt over een geluidluwe zuid- en westgevel. Geadviseerd wordt om de tot de woning behorende slaapkamer en woonkamer tenminste te voorzien van een te openen deel in één van de geluidluwe gevels. In het kader van de omgevingsvergunning wordt geadviseerd de gevelwering akoestisch te onderbouwen.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geluid. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Geurhinder

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 'Overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 ouE/m³. Het initiatief ligt niet in de invloedssfeer van veehouderijen. 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 '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 0 – 3 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd.



Afbeelding 11. Uitsnede kaart achtergrondbelasting Gemert-Bakel

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

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Dribbelheidseweg. Om de woning te bereiken wordt gebruik gemaakt van dezelfde in-/uitrit als de huidige woning Dribbelheidseweg 4. Dit versterkt nog meer het concept van een bijgebouw bij de woning. Wel wordt deze inrit aangepast, privaatrechtelijk worden afspraken gemaakt over het gezamenlijk gebruik. De Dribbelheidseweg kan de zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen (volgens de kengetallen 8,6 verkeersbewegingen per etmaal voor een vrijstaande woning) aan. De weg heeft ook geen doorgaande verkeersfunctie.

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 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op het inrichtingsplan in de bijlagen is aangegeven waar de parkeerplekken zijn voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 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. Het initiatief ligt niet in de directe omgeving van inrichtingen, buisleidingen of transportroutes met gevaarlijke stoffen. Het meest dichtbij gelegen risicovolle object is het LPG tankstation aan de Zuid-om, op ruim 450 meter afstand. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het vulpunt en van 15 meter van de afleverinstallatie. Het groepsrisico dient voor LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van de inrichting. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.

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



Afbeelding 12. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl), de blauwe pijl 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.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is ruim 11 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling te berekenen, is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De uitkomst is opgenomen in de bijlage. Daarbij is gerekend met een kengetal voor de verkeerstoever in de gebruiksfase van 8,6 motorvoertuigen per etmaal (kengetal voor een vrijstaande woning). Tevens is voor de depositie als gevolg van de bouwfase een kengetal gehanteerd van 3 kg NO_x (Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020, Rijksoverheid). Dit betreft zowel het bouwrijp maken als het bouwen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

Om te bepalen of er met het initiatief kans is op het verstoren van beschermde soorten dieren en planten is door BNL Advies in april 2023 een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van het veldbezoek is de conclusie dat er geen aanleiding is om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Wanneer werkzaamheden aan de aangrenzende woning uitgevoerd gaan worden, kunnen vleermuizen negatieve effecten ondervinden, een nader onderzoek wordt dan nodig geacht. Onderhavig plan voorziet niet in veranderingen bij de woning.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

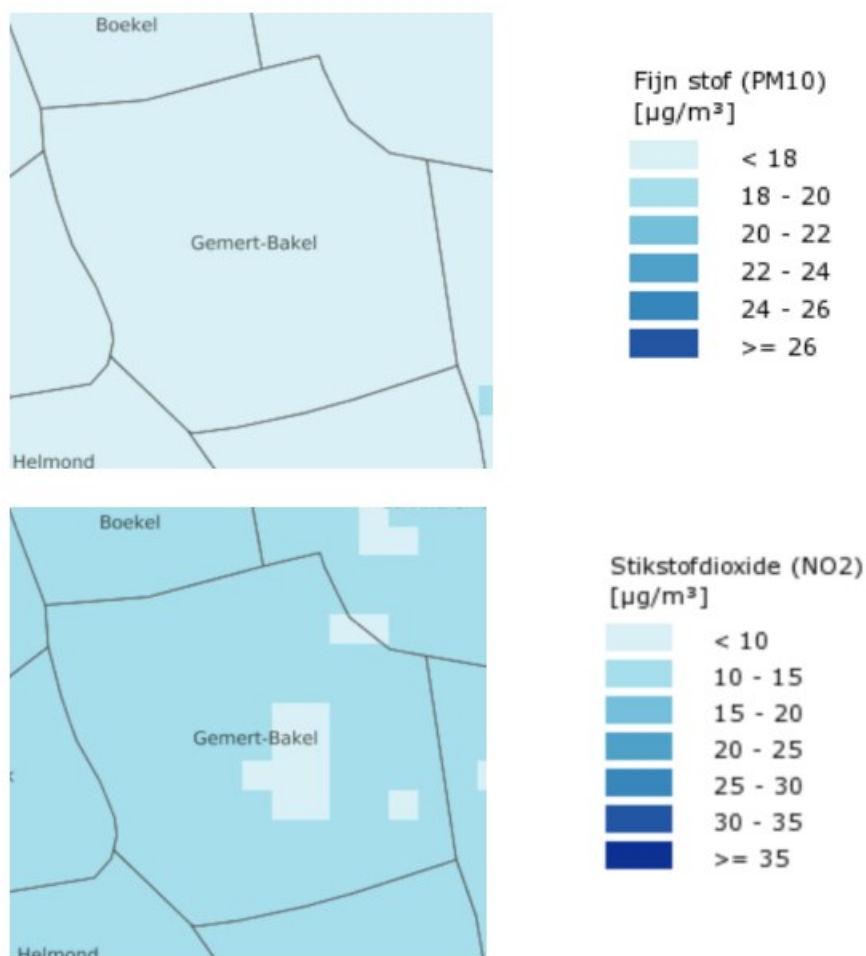
Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 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 bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 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 13. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). 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. De archeologische waarden worden middels een Dubbelbestemming gewaarborgd. Een kleine hoek van het terrein kent een hogere archeologische waarde, maar hier is de beplanting voorzien en geen verstoring.



Afbeelding 14. Uitsnede Archeologiekaart Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 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.

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat de planlocatie niet in een cultuurhistorisch hoog gewaardeerd gebied ligt, met de gele lijn is eerdergenoemde oude verbinding (Schenkstraat) aangeduid, waarvan de waarde als middelhoog wordt omschreven. Dit plan tast die waarde niet aan. De donkere lijn maakt onderdeel van de aanduiding 'molenbiotoop' van molen De Volksvriend. Deze raakt de planlocatie niet.



Afbeelding 15. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

4.12 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 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

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.

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.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing het totaal aan toegenomen dakvlak en verharding voor de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw ca. 130 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 7,8 m³. Bij een diepte van de voorziening van 40 cm moet $7,8 \text{ m}^3 : 0,4 = 19,5 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. Dit kan in de vorm van een wadi ten noorden van de nieuwe woning of kratten onder de verharding van de inrit en parkeerplaatsen.

Om te bepalen of deze oplossing technisch ook mogelijk is, heeft Archimil in april 2023 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De grondwaterstand is gemeten op 90 cm-mv. **Dit rapport wordt nog toegevoegd.**

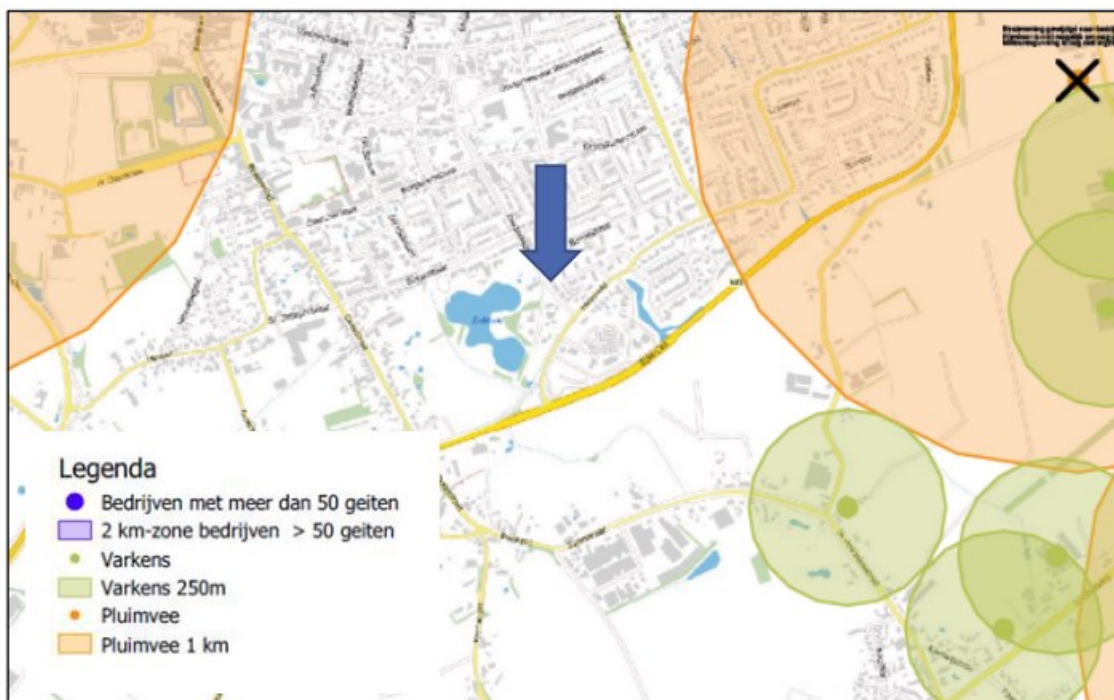
Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 1,48 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader.



Afbeelding 16. Ligging agrarische bedrijven in relatie tot endotoxinekader

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Voor de Ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen binnen de gemeente gelden een aantal specifieke planregels, die middels een aanduiding zijn gekoppeld aan de verbeelding. Het Landschappelijk Inpassingsplan is eveneens aan de planregels gekoppeld.

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 opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

P.M. De omgevingsdialoog moet nog plaatsvinden.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een nieuwe woning, gezien de verschijningsvorm als bescheiden bijgebouw bij de woning Dribbelheidseweg 4.. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan 'Ontwikkeling Dribbelheidseweg 4, Denkkamer, april 2023
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, april 2023 (wordt 1 mei nageleverd)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, april 2023
4. Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator d.d. 26 april 2023
5. Quick scan Flora en Fauna, BNL Advies, april 2023
6. Infiltratie-onderzoek, Archimil, april 2023 (wordt 1 mei nageleverd)

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

