

Ruimtelijke onderbouwing

**Voor het realiseren van drie nieuwe woningen
op de locatie De Bloemerd 32 (De Ark) in Gemert**



April 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PLANOMSCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	4
2.3 Planbeschrijving.....	5
2.4 Geldend bestemmingsplan	6
3. TOETS AAN BELEID	7
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	12
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	12
4.2 Bodem.....	13
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.4 Geluidhinder	13
4.5 Geurhinder	14
4.6 Verkeer en parkeren	15
4.7 Externe veiligheid.....	16
4.8 Ecologie.....	17
4.9 Luchtkwaliteit	17
4.10 Archeologie	19
4.11 Cultuurhistorie	19
4.12 Water.....	20
4.13 Gezondheid	22
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	23
6. UITVOERBAARHEID.....	23
7. CONCLUSIE	24

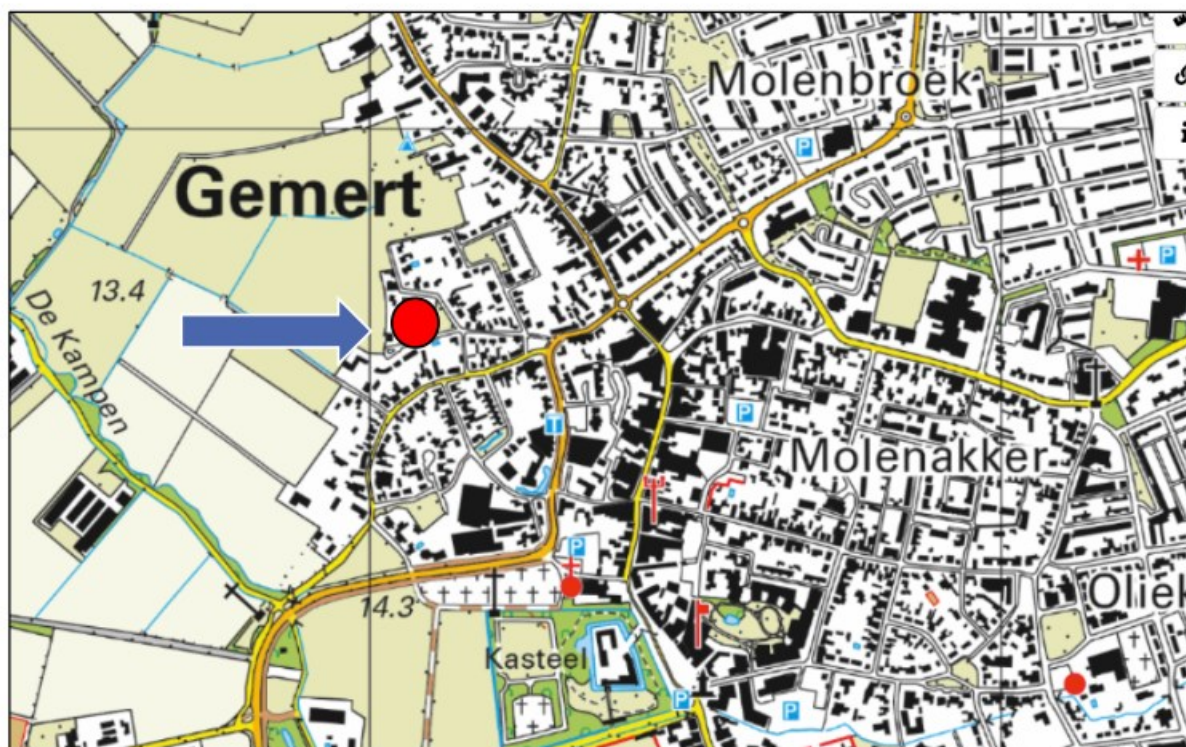
1. INLEIDING

Aanvrager is voornemens om zijn perceel aan De Bloemerd 32 in Gemert te herontwikkelen. Die herontwikkeling bestaat uit het bouwen van drie nieuwe woningen in de ruime achtertuin, die gericht zijn op de zuidelijk gelegen straat De Ark. Om deze woningen 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. PLANOMSCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Gemert.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)

Op de locatie staat aan de noordzijde een vrijstaande woning, eigendom van initiatiefnemer. Aan de zuidzijde ligt een ruime tuin met vijverpartij en een aantal bomen. Hier worden de woningen gerealiseerd.

De locatie bestaat uit twee kadastrale percelen, bekend als gemeente Gemert, sectie N, nummers 2252 en 2253.



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com). Geel omlijnd het plangebied.



Afbeelding 3. Foto's planlocatie, vanuit oostelijke zijde (links) en vanuit westelijke zijde gezien

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De planlocatie is gelegen in een van de oudste gedeelten van Gemert. De woningen waren ontsloten aan het pad De Ark, een oud toponiem dat al bekend was in de zeventiende eeuw. In vroeger tijd had dit gebied veel last van overstromingen. De naam "de Ark" is vermoedelijk ontstaan door de

omstandigheid dat ter plaatse een grondgebied altijd droog bleef vanwege de iets hogere ligging. Op het kadastraal minuutplan van 1832 is te zien dat de planlocatie als weiland deel uitmaakte van de hoeve van Van den Eijnden (in de bocht van de Bloemerd). De naam 'De Ark' werd officieel ingevoerd in 1989, toen Goed Wonen er een bouwplan realiseerde (info Heemkundekring De Kommanderij). Sindsdien zijn in deze hoek een aantal woningen bijgebouwd.



Afbeelding 4. Links het kadastraal minuutplan 1832 (bron: historischegeografiebrabant.nl), rechts een topografische kaart uit 2000 (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige en functionele structuur

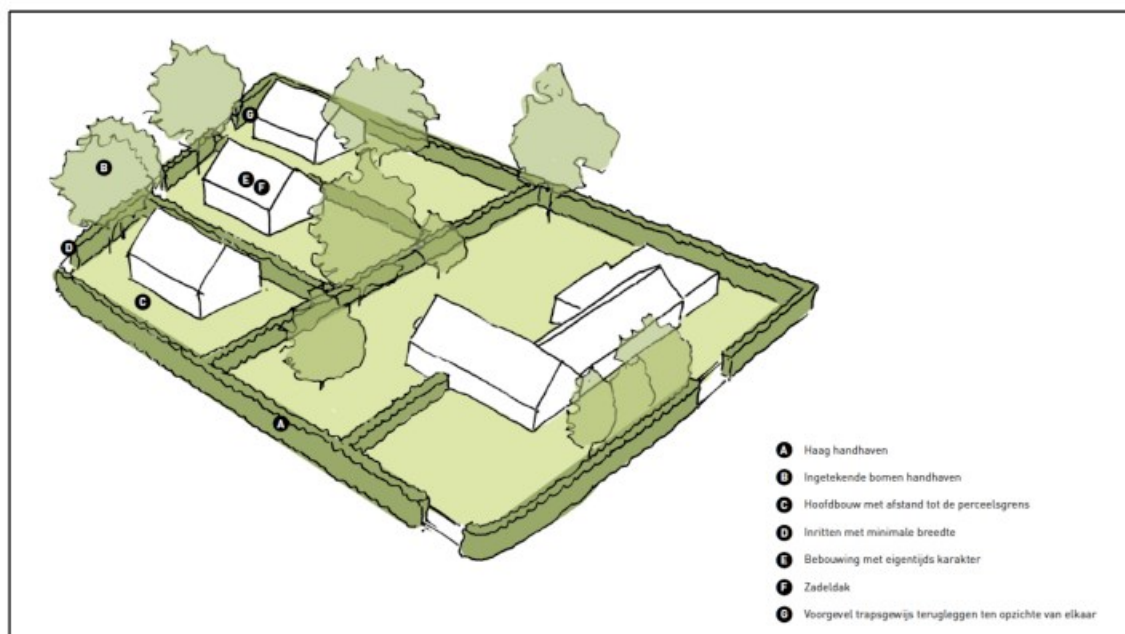
De omgeving De Bloemerd/De Ark is een dorpse en rustige woonomgeving. In de gehele buurt zijn enkel woningen gelegen. Zowel De Ark als De Bloemerd, overgaand in het Peerke Slitspad, zijn doodlopende straten zodat er geen doorgaand verkeer door de straten komt. Het groenterrein westelijk van de planlocatie fungeert als verbindende groene openbare ruimte in dit deel van de wijk. Het pad De Ark wordt begeleid door vrij hoge hagen aan de achterkanten van tuinen, hetgeen de straat een introvert karakter meegeeft (zie ook afbeelding 3). Onlangs is een planologische procedure gestart (uitgebreide procedure omgevingsvergunning) voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op een perceel gelegen tussen De Ark 4 en 22.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer ziet mogelijkheden om in zijn ruime achtertuin een aantal woningen te realiseren. Daarmee wordt ook de onderhoudslast verminderd, hetgeen het mogelijk maakt om langer op de locatie te blijven wonen. Denkkamer Architectuur en Onderzoek is gevraagd om op basis van een analyse van de plek een verkavelingsschets uit te werken in een principeverzoek. Dat inrichtingsplan met toelichting is bijgevoegd in de bijlagen.

Gekozen wordt voor drie vrijstaande woningen, met de voorgevel en ontsluiting gelegen aan De Ark. Bijzondere aandacht is gegeven aan het behoud van het groene aanzicht voor de buurt door behoud van bomen en een deel van de hagenstructuur. Door de woningen deels achter de hagen te situeren blijft het introverte karakter van de straat behouden. Dit brengt de bijzonder omstandigheid met zich mee dat de privétuin in feite aan de voorzijde van de woning is gelegen. Voor de voorgevel worden ook carports mee ontworpen. De bebouwing krijgt een eigentijds karakter en sluit qua maat en schaal aan op de kleinschaligheid van de bebouwing in de directe omgeving.

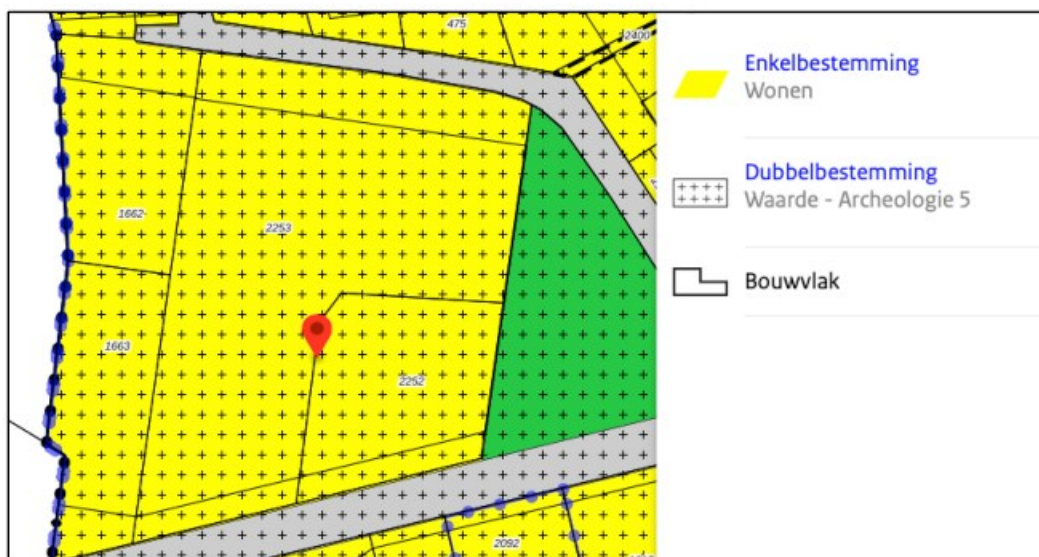
Hieronder een impressie van het inrichtingsplan.



Afbeelding 5. Impressie van de nieuwe situatie.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Wonen' voor het gehele perceel met een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'.



Afbeelding 6. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan binnen de planregels van dit bestemmingsplan. Om de woningen te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand ruimtelijk beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische uitvoeringsaspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan uitvoerbaar is.

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.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

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 radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied 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 worden twee nieuwe woningen 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.

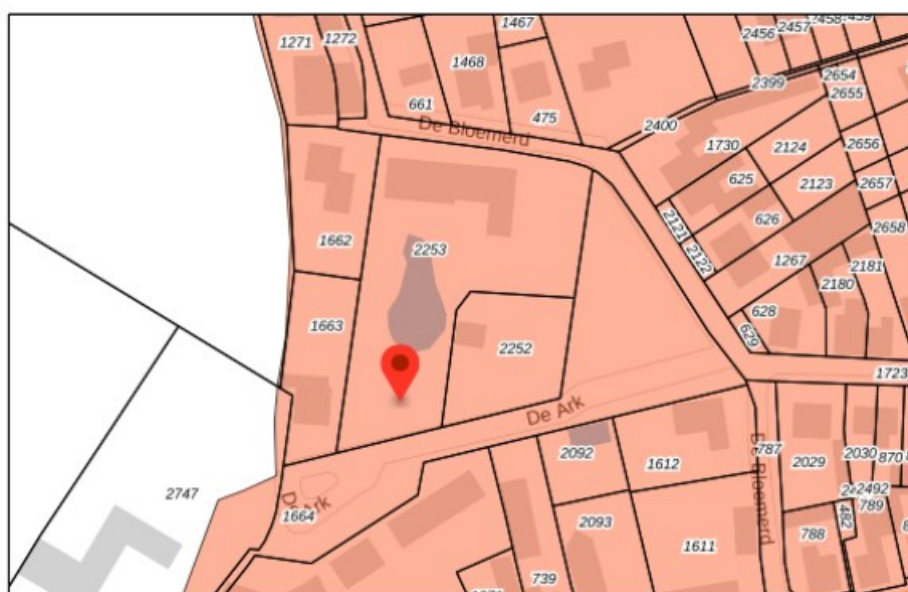
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en

cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door een goede inpassing van de 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. 1 oktober 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als Stedelijk gebied. Dat is de oranje kleur op onderstaand kaartje.



Afbeelding 7. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestaand Stedelijk gebied geldt, dat de gemeente hierbij een hoge mate van beleidsvrijheid heeft. Er vindt geen extra stedelijk ruimtebeslag plaats door deze ontwikkeling, er is sprake van inbreiding. Daarmee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1 januari 2024). De Omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de

omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening hebben als uitgangspunt gediend voor de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

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.

Voor de planlocatie zijn geen specifieke doelstellingen aangegeven.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus. Roze = stedelijk gebied. De blauwe pijl duidt de projectlocatie aan.

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. Met onderhavig plan wordt aangesloten op de behoefte van woningzoekenden in het dorp, die graag een volgende stap maken in hun wooncarrière. Het aanbod aan zelfbouwkavels is momenteel minimaal en het beschikbaar maken van nieuwe mogelijkheden in deze categorie betekent dat elders in het dorp een bestaande woning vrijkomt.

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. 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 het beleid ten aanzien van woningbouw.

3.3.2. Groennorm

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

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid 75 m² volwaardig groen (openbaar beleefbaar) gerealiseerd dient te worden. Het aantal nieuwe woningen is 3, zodat in totaal 225 m² aan beleefbaar groen moet worden gerealiseerd.

Aan de groennorm wordt invulling gegeven door de bomen en hagen een prominente positie in het plan te geven. Zie daarvoor de toelichting in het inrichtingsplan in de bijlage. Er wordt een nieuwe boom geplant van 2^e grootte, alsmede een aantal nieuwe hagen rondom de nieuwe percelen. Dit groenplan is aan de planregels gekoppeld en middels de exploitatie-overeenkomst is uitvoering ook privaatrechtelijk geborgd. De bomen worden bij een volgende herziening van de Groene Kaart hierin opgenomen.

Op deze wijze wordt kwalitatief en kwantitatief voldaan aan de groennorm.

4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN

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 de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waaraan, op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009', een richtafstand is verbonden.

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 wegverkeerslawaai het volgende. Het plangebied is gelegen aan een straat met een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De Komweg, waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur ligt op een afstand van circa 175 meter en formeel ligt het plangebied binnen de zone zoals bepaald in

de Wgh. Tussen deze weg en het plangebied zijn echter veelal bebouwde percelen met bestaande woningen aanwezig. Hierdoor en gezien de beperkte snelheid zal de geluidbelasting afkomstig van de Komweg op het plangebied minimaal dan wel nihil zijn. Bovendien is de gemeente voornemens om de Komweg af te waarderen als verkeersader, nu de noordelijke omleidingsroute is voltooid. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het wegverkeerslawaaï.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geluid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Een toets aan de voorgrondbelasting is derhalve niet nodig.

Ter uitwerking van de gemeentelijke geurverordening geldt de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende).

Volgens de kaarten van de Omgevingsdienst bedraagt de achtergrondbelasting binnen het plangebied maximaal 3 ouE/m³. Deze achtergrondbelasting komt overeen met een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 9. Kaart achtergrondbelasting (bron: odzob)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. De belangen van veehouderijen worden niet geschaad. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De drie woningen worden ontsloten vanaf De Ark. De woningen krijgen alle een eigen inrit. Uit de kengetallen van het CROW volgt dat per extra woning 8,6 voertuigbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Voor drie woningen gaat het dus om maximaal $25,8 = 26$ bewegingen per dag. De Ark is een rustig woonerf en bovendien een doodlopend straatje met een lage verkeersintensiteit. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert geen beperkingen op in het woon- en leefklimaat van de omgeving.

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

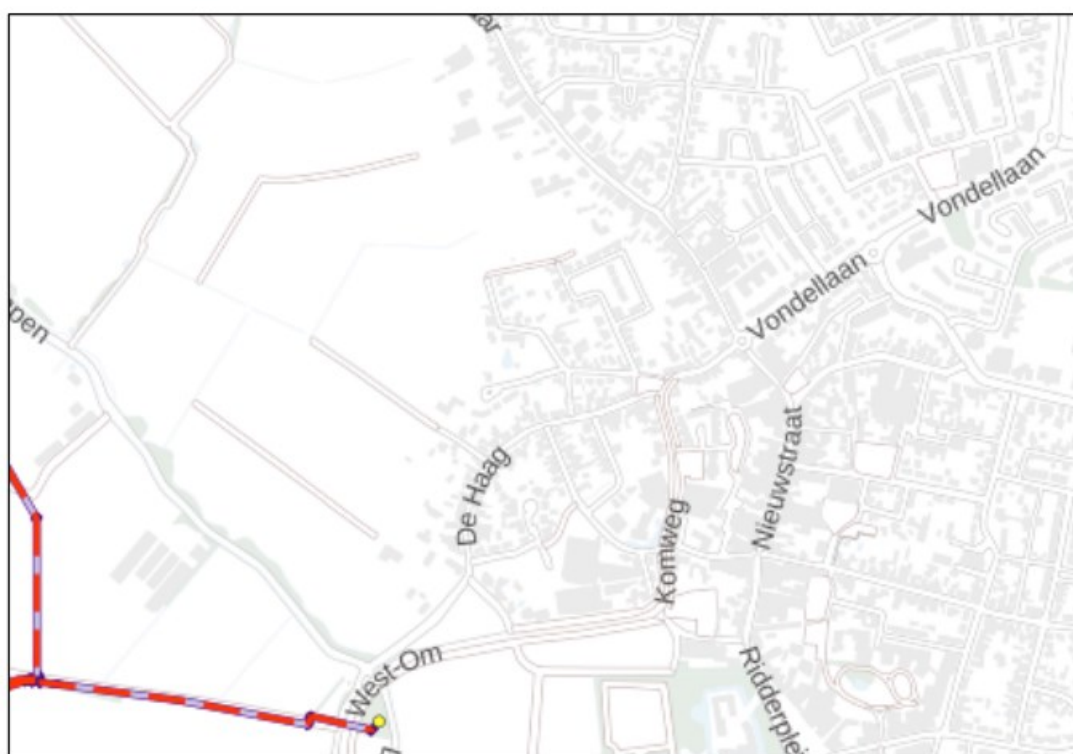
CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom Gemert'. De norm voor het parkeren is 2,3 parkeerplaats per woning, afgerond 2. Elke woning krijgt twee parkeerplekken op eigen terrein, hetgeen uit het inrichtingsplan in de bijlagen is op te maken.

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

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 10. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

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 circa 13,5 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 per woning (kengetal voor een vrijstaande woning). Tevens is voor de depositie als gevolg van de bouwfase een kengetal gehanteerd van 3 kg NOx per woning (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

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van deze locatie heeft BNL Avies in april 2023 een quick scan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of sprake is van beschermde soorten dieren en planten. Het rapport 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.

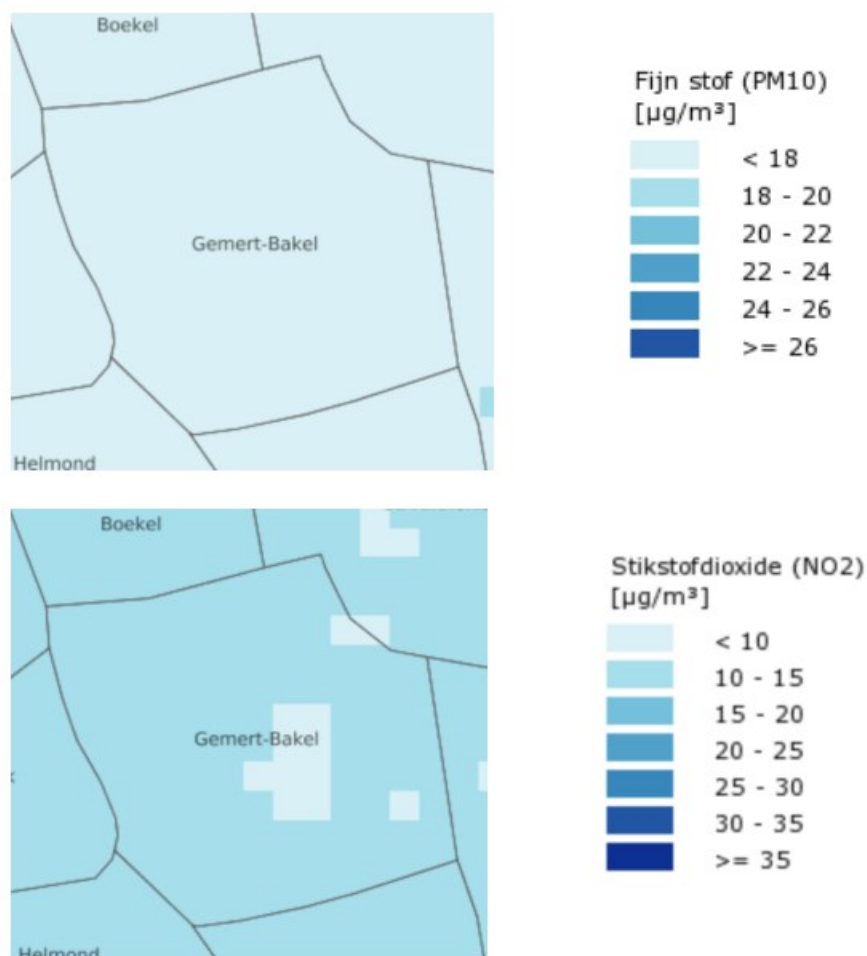
4.9 Luchtkwaliteit

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 gezien 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.

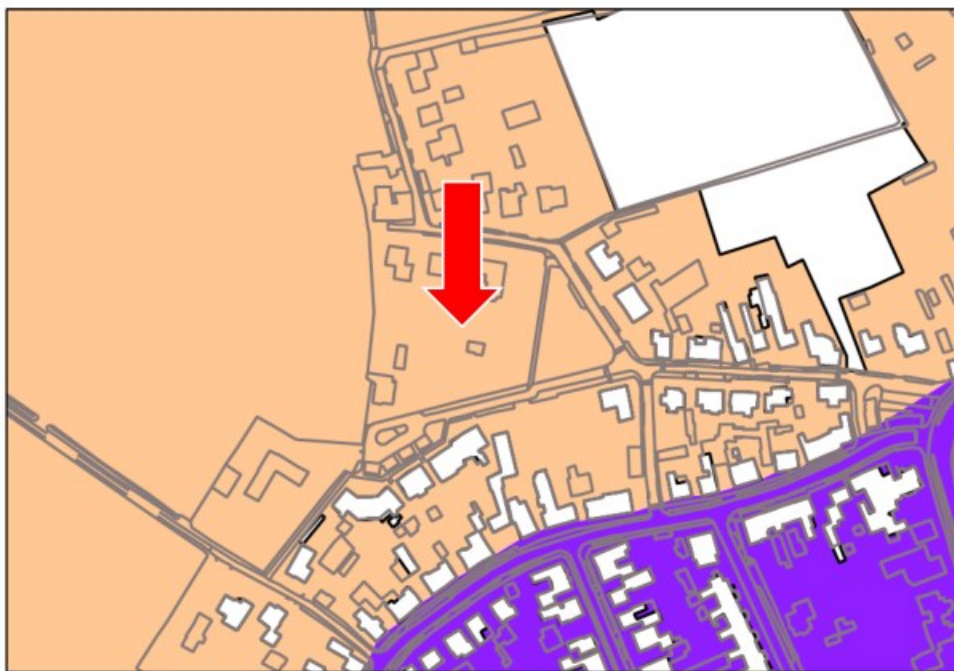


Afbeelding 11. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN)

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

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 aangewezen als gebied met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Het projectgebied is kleiner dan 2.500 m³. Archeologisch onderzoek is niet nodig.



Afbeelding 12. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (oranje = middelhoge archeologische verwachting)

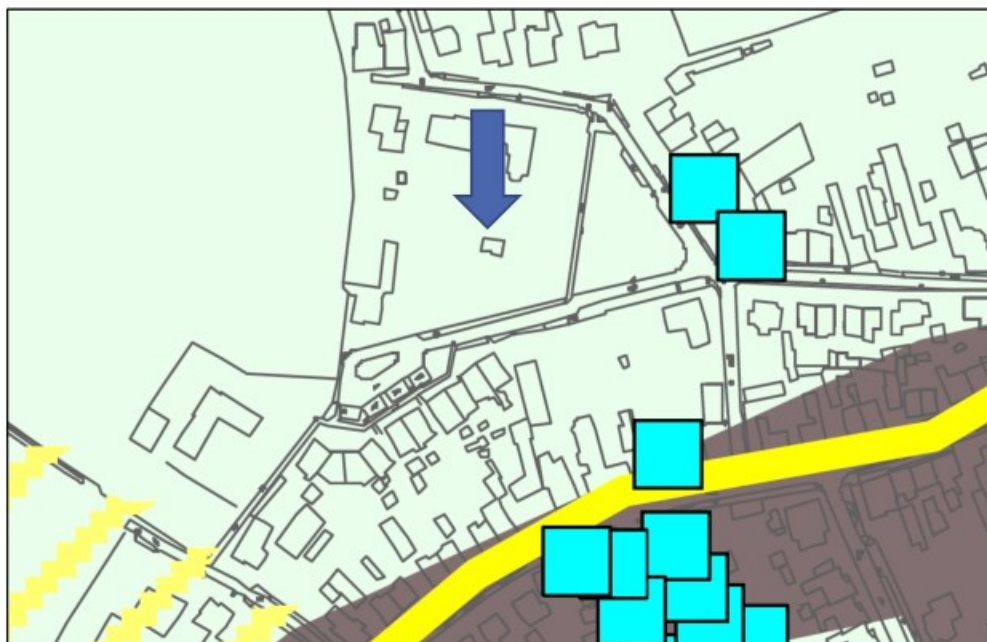
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 en het initiatief heeft geen invloed op beeldbepalende of monumentale panden in de omgeving. Dit plan tast geen cultuurhistorische waarden aan.



Afbeelding 13. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft cultuurhistorie. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

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 zal het totaal aan dakvlak en verharding tussen 250 en 290 m² bedragen. Dit betekent dat een waterberging nodig is van ca. 15-17 m³ per woning. Bij een diepte van de voorziening van 60 cm moet per woning circa 26-29 m² van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. Op het inrichtingsplan in de bijlagen is de locatie van de voorziening ingetekend, uitgaan wordt van een wadi.

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 70 cm-mv. **Dit rapport wordt nog toegevoegd.**

Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 0,65 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor leemachtig fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze goed geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Het is van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. In dit geval is er 0,5-0,6 m ruimte tussen het maaiveld en de GHG, hetgeen dus de maximale te bergen waterschijf is. Het hemelwater kan bij een k-waarde van 0,8 m/dag derhalve

in een tot twee dagen in de grond infiltreren. Het beleid stelt dat als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, gezorgd moet worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering.

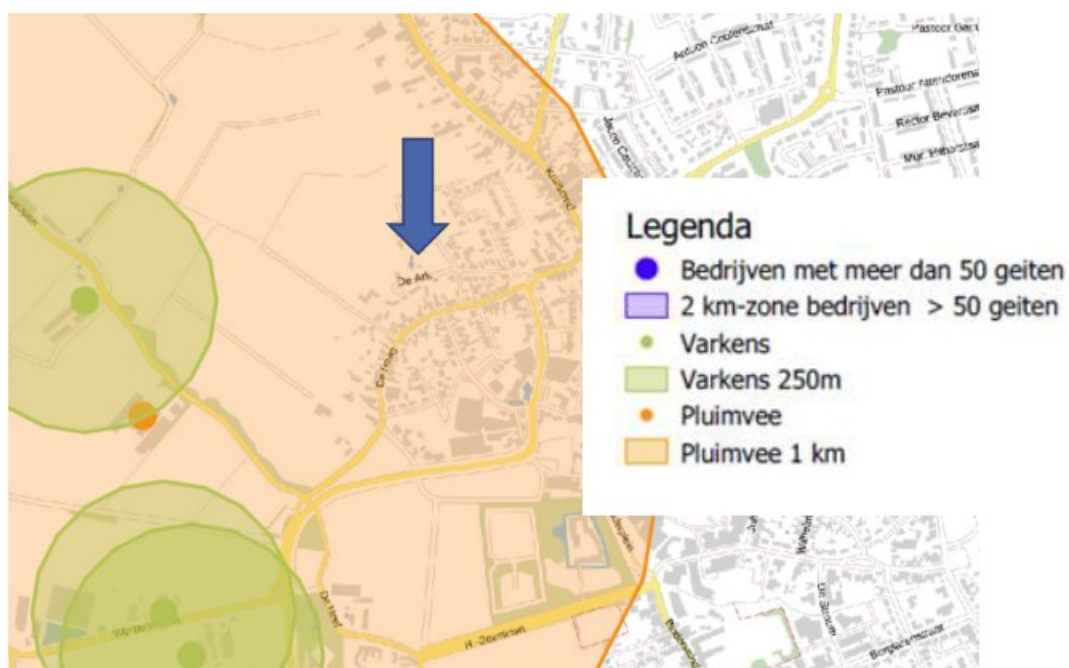
Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

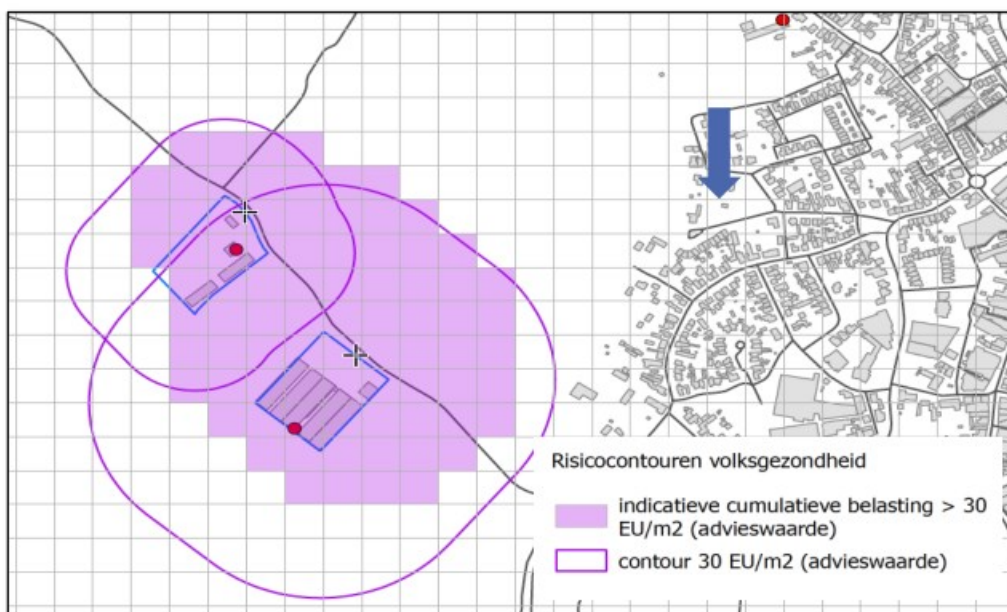
In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van geiten-, pluimvee- en varkenshouderijen.

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan. Binnen 1 kilometer van de planlocatie ligt wel een pluimveebedrijf. Een verantwoording op het aspect gezondheid is aan de orde.



Afbeelding 14. Ligging agrarische bedrijven in relatie tot endotoxinekader

Ter onderbouwing van dit aspect kan een recent uitgevoerd onderzoek voor een nabij gelegen locatie (Pandelaar 75 in Gemert) betrokken worden. Daarin is de invloed van dezelfde veehouderijen beschouwd. De endotoxine risicocontouren zijn berekend en de uitkomsten geven aan dat de contouren geen overlap geven met de planlocatie



Afbeelding 15. Risicocontour volksgezondheid (bron: Beoordeling endotoxinekader Pandelaar 75, d.d. 14 oktober 2022)

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 'Stedelijke Gebieden'. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Het groenplan is eveneens aan de planregels gekoppeld. Ook zijn de plekken aangewezen middels een aanduiding waarbinnen bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Een specifieke aanduiding is aangegeven voor het kunnen realiseren van een carport voor de voorgevel, in afwijking van de standaard planregels.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden mondeling geïnformeerd over het plan tot splitsing van de woning en de verdere toekomstplannen. Ook zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om zich te laten informeren tijdens een inloopuur op locatie. Er zijn geen bezwarende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het initiatief.

De omgevingsdialoog is volgens de gemeentelijke spelregels verlopen.

7. CONCLUSIE

De bouw van drie nieuwe woningen op het perceel De Bloemerd 32, gelegen aan De Ark, past binnen de beleidskaders. Het betreft een inbreidingslocatie. Op milieuhygiënische en planologische gronden is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan 'Verkaveling De Bloemerd 32', Denkkamer Architectuur & Onderzoek, april 2023
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, april 2023 (wordt 1 mei nageleverd)
3. Aeries projectberekening stikstofdepositie d.d. 26 april 2023
4. Quick scan flora en fauna, BNL Advies, april 2023
5. Infiltratie-onderzoek, Archimil, april 2023 (wordt 1 mei nageleverd)

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

