

Wijzigingsplan Helmondsestraat 29 te Bakel

Wijziging van de bestemming 'Bedrijf B' naar 'Wonen'

Definitief

Van Hoof's Holding B.V.

Sweco Nederland B.V.
Houten, 21 juni 2016

Verantwoording

Titel : Wijzigingsplan Helmondsestraat 29
te Bakel

Subtitel : Wijziging van de bestemming 'Bedrijf B' naar 'Wonen'

Projectnummer : 343065

Referentienummer :

Revisie : D0.3

Datum : 21 juni 2016

Auteur(s) : Teun Deuling

E-mail adres : teun.deuling@sweco.nl

Gecontroleerd door : Renee Nijdam

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Bavius de Vries

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.2.1	Wijzigingsbevoegdheid	5
1.3	Procedure wijzigingsbevoegdheid	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Beschrijving huidige situatie.....	8
2.2	Planbeschrijving	8
2.2.1	Bebouwing en functionele structuur.....	8
2.2.2	Stedenbouwkundige voorwaarden	9
2.2.3	Molenbiotop Sint Willibrordus	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	12
3.2.2	Verordening Ruimte 2014	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Regionale Agenda Wonen	14
3.3.2	Regionaal woningbouwprogramma	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	15
3.4.2	Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020	16
3.4.3	Welstandsnota gemeente Gemert-Bakel.....	17
4	Omgevingsaspecten	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.1.1	Betekenis voor het wijzigingsplan	18
4.2	Geluid	18
4.2.1	Relevant kader	18
4.2.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	19
4.3	Verkeer en parkeren	19
4.3.1	Verkeer.....	19
4.3.2	Parkeren.....	19
4.4	Luchtkwaliteit.....	19
4.4.1	Relevant kader	19
4.4.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	20
4.5	Externe veiligheid.....	20
4.5.1	Relevant kader	20
4.5.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	20
4.6	Bodem	21
4.6.1	Inleiding.....	21
4.6.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	21

4.7	Cultuurhistorie	21
4.7.1	Relevant kader	21
4.7.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	22
4.8	Archeologie	22
4.8.1	Relevant kader	22
4.8.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	23
4.9	Natuur	23
4.9.1	Relevant kader	23
4.9.1.1	Soortenbescherming	23
4.9.1.2	Gebiedsbescherming	24
4.9.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	24
4.9.2.1	Soortenbescherming	24
4.9.2.2	Gebiedsbescherming	24
4.10	Water.....	25
4.10.1	Watertoets.....	25
4.10.2	Beleidskader	25
4.10.2.1	Provinciaal Waterplan	25
4.10.2.2	Gemeentelijk Watertakenplan.....	25
4.10.3	Betekenis voor het wijzigingsplan	25
4.11	Geurhinder	26
4.11.1	Relevant kader	26
4.11.2	Betekenis voor het wijzigingsplan	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Indeling regels.....	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	29
6.2.2	Ingebrachte zienswijzen.....	29

1 Inleiding

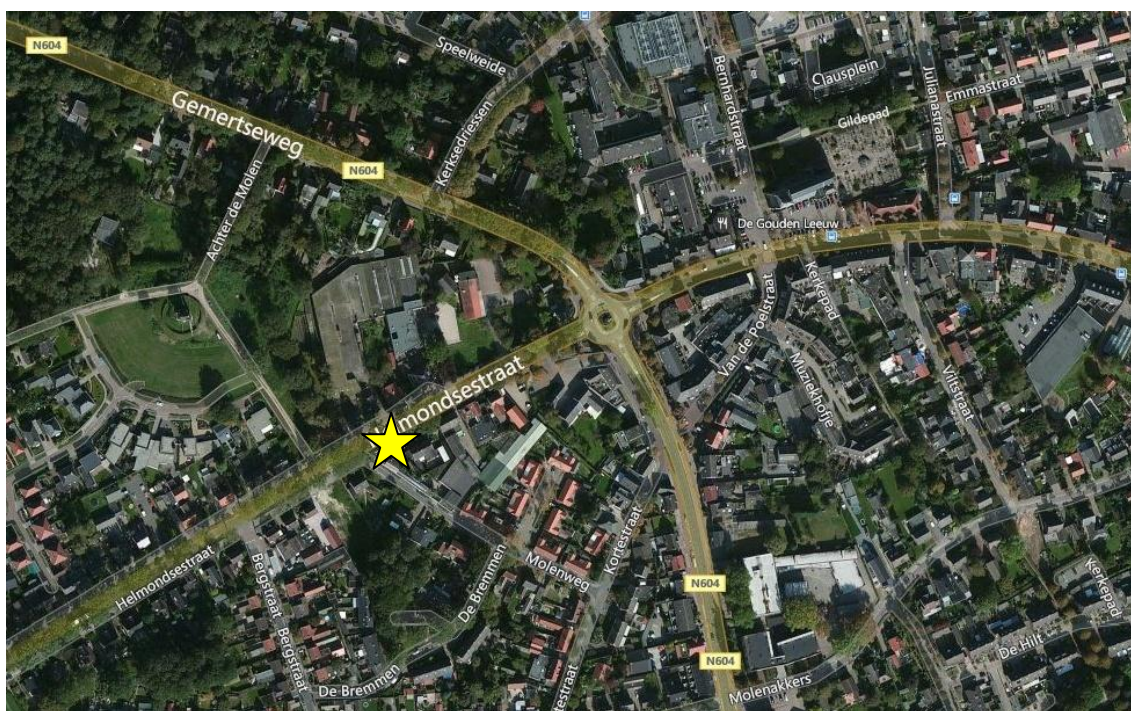
1.1 Aanleiding en doel

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013', dat op 1 juli 2013 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Helmondsestraat 29 te Bakel. Met toepassing van deze bevoegdheid wordt de bestemming 'Bedrijf – B' die op het perceel rust, gewijzigd in een woonbestemming.

Van Hoof's Holding B.V. heeft het voornemen de bedrijfsbebouwing te verwijderen, op de vrijkomende ruimte met name gelegen aan de Molenweg een woonbestemming te realiseren. Hier kan een twee-onder-een-kap woning of één of twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ook de bestaande bedrijfswoning en annexen krijgen een woonbestemming. Voorliggend wijzigingsplan maakt bovenstaande en een gewijzigde bestemming van de bestaande bedrijfswoning mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de Bakelse dorpskern en in de nabijheid van de molen Sint Willibrordus. Het plangebied ligt op de hoek van de Helmondsestraat en Molenweg aan de westkant van het dorpscentrum.



Afbeelding 1: Luchtfoto met daarop het plangebied aangegeven (bron: BingMaps)

1.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Gronden met de bestemming 'Bedrijf – B' zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven. Deze gronden zijn ook bestemd voor één bedrijfswoning, voor zover vergund. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan bevoegd

de bestemming te wijzigen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' kan de bestemming 'Bedrijf – B' worden gewijzigd in een woonbestemming, mits:

1. de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
2. middels een bodemonderzoek wordt aangetoond, dat geen voor de functie als hotel onaanvaardbare verontreiniging aanwezig is;
3. middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat geen geluidbelemmeringen aanwezig zijn;
4. wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 2: Het bestemmingsplan met het roodgearceerde besluitgebied (bron: Ruimtelijke plannen)

1.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder wordt de procedure stapsgewijs toegelicht.

Het voorontwerp wijzigingsplan wordt voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap, provincie en andere diensten die betrokken zijn bij dit plan. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijk ordening. Na het vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging, de termijn hiervan bedraagt 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

Binnen een termijn van acht werken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt zowel de huidige situatie als het plan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet, dat wordt gevormd door Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling relevant zijn. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet waarbij de verbeelding en de planregels worden besproken. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De kern Bakel is van oorsprong een kern-kransakkerdorp. Dit betekent dat er vanuit een centraal gelegen nederzetting akkercomplexen werden geëxploiteerd en er vervolgens weer kleine nederzettingen aan de randen van deze akkers werden ontwikkeld. Door de grote sociale en culturele betekenis van de kern bleef de verbinding hiermee van groot belang. Hierdoor ontwikkelde zich een radiaal wegenpatroon met allereerst Helmondsestraat en Dorpsstraat en later Gemertseweg-Schoolstraat-Auerschootseweg. Deze wegen zijn nog steeds zeer nadrukkelijk aanwezig in Bakel. Aan deze structuur is vervolgens bebouwing ontstaan in de vorm van een lintdorp. De verdichting en intensivering die eerst in een gestaag tempo voltrok, raakt na 1950 in een stroomversnelling. Vanaf dan volstaat het (oude) radiale patroon niet langer. Na aanleg en benutting van straten waaronder de Molenweg, ontstonden in de jaren '60 van de vorige eeuw de eerste planmatige uitbreidingen. Gedurende de afgelopen 20 jaar zijn diverse kleinere locaties binnen de kern ingevuld.

Voor Bakel zijn de hoofdwegen structuurbepalend, die in de vorm van vier radialen de kern verdelen in even zoveel delen. De wegen lopen van rotonde tot rotonde en komen in het centrum als kruispunt samen. Het geheel vormt een duidelijke en heldere structuur en is bovendien uitgevoerd met forse eikenbomen. Zo bestaat de Helmondsestraat, waaraan het plangebied is gesitueerd, als hoofdvalsing vanuit Helmond uit grote eiken in een onverharde berm.

Het plangebied ligt aan de structuurbepalende Helmondsestraat en vormt de overgang tussen de daar ontstane lintbebouwing en het later ontwikkelde woongebied rondom de Molenweg. Daarnaast vormt het plangebied de overgang tussen het centrum van Bakel en de woonfunctie, die de westelijke helft van de Bakelse dorpskern domineert. Rondom de rotonde Gemertseweg/Helmondsestraat/Schoolstraat/Dorpsstraat bevinden zich naast woningen ook winkels en bedrijvigheid. Het huidige gebruik van het plangebied is daar een goede afspiegeling van: naast de bedrijfswoning is er lichte bedrijvigheid.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 *Bebouwing en functionele structuur*

Met dit wijzigingsplan blijft de reeds aanwezige bedrijfswoning behouden, wordt de bestaande bedrijfsbebouwing verwijderd en dit biedt ruimte voor de realisatie van vrijstaande woningen of een twee-onder-een-kap woning. De woningen zijn georiënteerd op de Molenweg, waar de te behouden woning gesitueerd is aan de Helmondsestraat. Deze bebouwing sluit aan op de huidige structuur van beide wegen. Het op deze locatie realiseren van woningen past bij het karakter van de Molenweg als woongebied. Daarnaast sluit de op te richten bebouwing qua dimensionering aan op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Ten einde te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte en deze tegelijkertijd een groen karakter te geven, zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente. Beide partijen hebben een overeenkomst gesloten waarmee is geborgd dat een haag wordt gerealiseerd en in stand gehouden op de erfgrens die parallel loopt aan de Molenweg. Zodoende wordt voldaan aan het geldend beleid ten aanzien van groene ruimte en ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Stedenbouwkundige voorwaarden

In het vigerend bestemmingsplan worden eisen gesteld aan woningen op de voor 'Wonen' aangewezen gronden. Specifieke regels worden gesteld voor aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee woningen te realiseren. Uiteindelijk zijn hier twee vrijstaande woningen mogelijk of een twee-aaneen gebouwde woning. Voor beide woontypen zijn in het bestemmingsplan specifieke bouwregels opgenomen. Zo geldt als bouwregel voor deze woningen dat ten minste één parkeerplaats op het eigen (bouw)perceel aanwezig behoort te zijn. Daarnaast dienen de woningen ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. In de regels en op de verbeelding van dit wijzigingsplan zijn de geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden verankerd overeenkomstig de bepalingen uit het moederplan. In het wijzigingsplan is tevens verankerd dat de nieuwe woningen op een afstand tot de Molenweg kunnen worden gebouwd, die gelijk is aan die van andere woningen aan deze weg.

2.2.3 Molenbiotoop Sint Willibrordus

Daarnaast ligt het plangebied binnen de molenbiotoop van de Sint Willibrordus molen, die zich ten noordwesten van het plangebied bevindt. In het vigerend bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – Willibrordus – molenbiotoop 2' opgenomen. Het begrip 'molenbiotoop' is als volgt gedefinieerd in het bestemmingsplan: "de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 m¹ rond de molenbelt". Een molenbelt is een kunstmatige heuvel waarop een molen is gesitueerd.

De hoogte van de molenbelt is circa 24,5 meter +NAP op basis van AHN2 (Actueel Hoogtebestand Nederland). De hoogte van het afgewerkt maaiveld van het perceel aan de Molenweg, waar nieuwe bebouwing mogelijk wordt, is gemiddeld circa 21,75 meter +NAP. De maximale bouwhoogte is de uitkomst van de formule (afstand tot de molen / 50) + 2,66. Hierbij moet rekening worden gehouden met het hoogteverschil met de molenbelt, dat hier 2,75 meter is. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de nieuw op te richten bebouwing en de molen bedraagt circa 185 meter en dit betekent een maximale bouwhoogte van circa 9,11 meter.

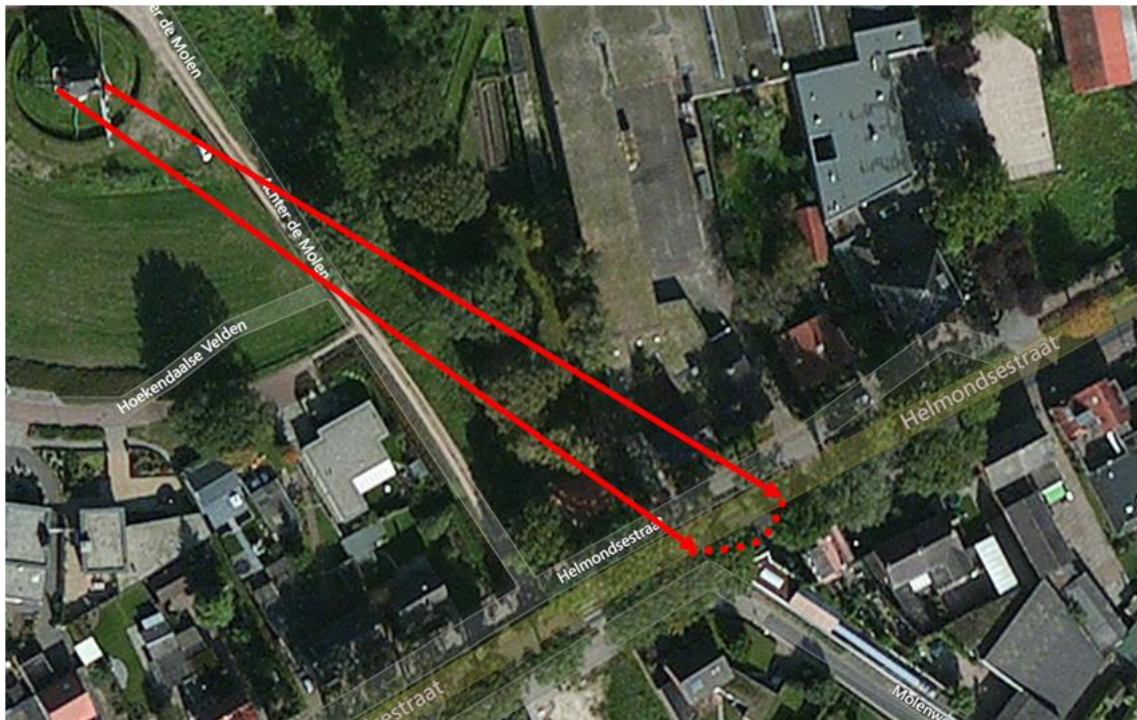
Binnen deze voorwaarde zijn volwaardige woningen moeilijk inpasbaar. Anticiperend op dergelijke situaties, is in het vigerend bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid geboden. Zo kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 29 lid 8 onder 3 van de planregels bij omgevingsvergunning afwijken en een grotere bouwhoogte toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (voor zover hier relevant):

"Het betreft een bouwwerk dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
- Het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken."

De op te richten woningen bevinden zich binnen een afstand van 10 meter van zowel de woning aan de Helmondsestraat 27 als de woning aan de Molenweg 1. Hierbij is de afstand aangehouden tussen enerzijds de grens van het bouwvlak, waarbinnen de te realiseren woningen mogelijk zijn, en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woningen aan de Molenweg 1 en Helmondsestraat 27, zoals die volgens het geldend bestemmingsplan mogelijk zijn. Bovendien bevinden beide woningen zich ook in de feitelijke bestaande situatie op een afstand kleiner dan 10 meter.

Daarnaast wordt de zichtlijn vanuit de molen op het plangebied onderbroken door bestaande bebouwing aan de Helmondsestraat 26 alsmede de te behouden bedrijfswoning. Zo ligt de bebouwing op de Helmondsestraat 26 op een afstand van 110 meter tot de molen en kent een bouwhoogte van circa 8 meter. Gezien de afmetingen van de nieuwe bebouwing en de afstand tot de molenbiotoop, namelijk circa 185 meter, blijft de nieuwe bebouwing binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Bovendien bevindt zich een aantal hoge bomen en opgaande beplanting aan zowel de Helmondsestraat als Achter de Molen die het zicht op de molen verder beneemt.



Afbeelding 3: Mogelijke zichtlijnen vanaf molen tot plangebied (bewerking GoogleMaps)

Het verlenen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de voorschriften ten aanzien van de molenbiotop en een grotere bouwhoogte wordt toegestaan, leidt dan ook niet tot aantasting van de windvang of de waarde van de molen als landschapsbepalend element.



Afbeelding 4: Zicht vanaf Helmondsestraat t.h.v. Molenweg in richting van de molen (bron: GoogleMaps)

Vereniging De Hollandsche Molen is gevraagd advies uit te brengen over deze ontwikkeling. De vereniging heeft positief geadviseerd, aangezien er vanuit het molenbelang geen bezwaar is tegen de bouw van de beoogde woning(en).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN).

De 13 nationale belangen zijn niet van betekenis voor dit wijzigingsplan. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het plangebied zodoende zeer beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en regionaal en voornamelijk gemeentelijk beleid.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

De ladder van duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking hebben de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling' een centrale betekenis. In artikel 1.1.1 Bro is bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: "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". Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is als volgt omschreven: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Conclusie

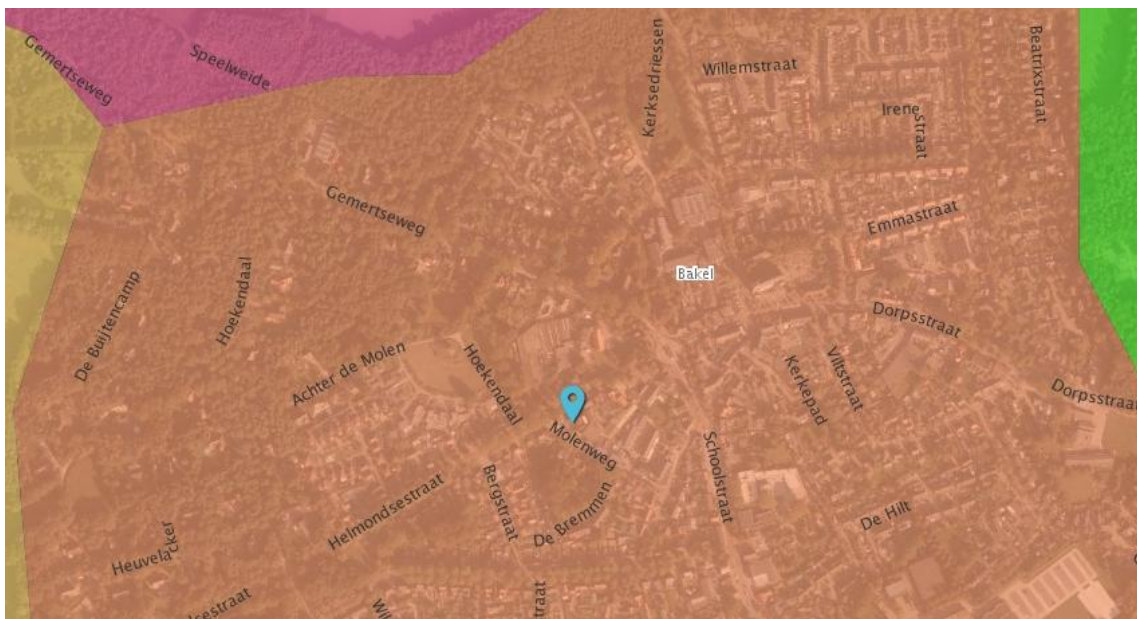
De ladder moet worden toegepast indien sprake is van 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Gelet op het feit dat voorliggende wijzigingsplan slechts een bestemmingswijziging omvat, waarbij maximaal twee extra woningen worden toegevoegd, kan niet worden gesteld dat het plan voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (zie hiervoor uitspraak ABRvS 11 juni 2014, 201306888/1/R2). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Bovendien ligt het wijzigingsplan binnen een bestaand woongebied en leidt niet tot nieuw ruimtebeslag. De bouw van maximaal twee nieuwe woningen past daarnaast binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt. Voor de kern Bakel is voor de komende jaren een nieuwbouwopgave neergelegd in het regionale woningbouwprogramma, waar deze ontwikkeling in past.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden en is een actualisatie van de visie, die in 2010 is vastgesteld. In de SVRO geeft de provincie Noord-Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Dit met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant. De structuurvisie bestaat uit twee delen en een uitwerking. Daarnaast zijn voor specifieke onderwerpen deelstructuurvisies opgesteld.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid en de provincie heeft daarin haar belangen bepaald en ruimtelijke keuzes gemaakt. De provincie staat voor een aantal grote maatschappelijke vraagstukken dat leidt tot ruimtelijke opgaven. Het gaat dan om de ruimtelijke opgaven die voortkomen uit bijvoorbeeld de veranderingen in het klimaat, de toenemende concurrentie tussen economische regio's, de groeiende mobiliteit en de afnemende bevolkingsgroei. Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Bij deze ruimtelijke keuzes, die zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen, hanteert de provincie twee leidende principes. Het gaat hier ten eerste om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en ten tweede om vestigings- en leefklimaat en gezondheid. De provincie heeft hierbij als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit'. Samen met andere overheden, private partijen en maatschappelijk organisaties geeft de provincie vorm aan de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, waarbij subsidiariteit en vertrouwen bepalend is.



Afbeelding 5: Structurenkaart SVRO: kernen in landelijk gebied (oranje)

In Deel B zijn 4 ruimtelijke structuren beschreven en voor iedere structuur heeft de provincie haar ambities en beleid geformuleerd. Het gaat hierbij om de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van de eerdere versie zijn van ondergeschikt en doorgaans technische aard. De Verordening stelt eisen aan door Noord-Brabantse gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten. De onderwerpen waar de Verordening regulerend optreedt, komen voort uit de provinciale structuurvisie.

Zoals is te zien op afbeelding 5, is het plangebied aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. Hieronder wordt ingegaan op de regels die de Verordening hiervoor stelt.

In artikel 2, eerste lid, sub a Verordening is bepaald dat de Verordening van toepassing is op wijzigingsplannen.

Kernen in landelijk gebied

In artikel 4, eerste lid Verordening is bepaald dat bestaand stedelijk gebied bestaat uit gronden die zijn aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied' of als 'stedelijk concentratiegebied'. Op grond van de Verordening mogen bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen wanneer deze plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder stedelijke ontwikkeling wordt nieuw ruimtebeslag verstaan dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van ruimtelijke functies. In de Verordening is bepaald dat wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat dan toepassing moet worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast zijn in artikel 4, lid 3, Verordening enkele aanvullende eisen opgenomen in het geval het bestemmingsplan de nieuwbouw van woningen mogelijk maakt. Zo moet ontwikkeling in overeenstemming zijn met de regionale woningbouwafspraken en de beschikbare plancapaciteit. In paragraaf 3.3. wordt nader ingegaan op deze afspraken.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo dient de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. Hieronder wordt in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid verstaan. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3, tweede lid, Verordening Ruimte 2014 is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegelicht. Aangezien hier sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied geldt hiervoor enkel een tweetal onderdelen van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Allereerst moet worden aangetoond dat de uitbreiding van het ruimtebeslag noodzakelijk is aangezien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te laten plaatsvinden. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot een uitbreiding van het ruimtebeslag. Het wijzigingsplan voorziet enkel in een bestemmingswijziging, waarmee een woonbestemming wordt mogelijk gemaakt en de vigerende bedrijfsbestemming verdwijnt. Dit maakt het uiteindelijk planologisch mogelijk bestaande bedrijfsbebouwing te verwijderen en één of twee woningen te realiseren. Met het verdwijnen van de bedrijfsfunctie en –bebouwing krijgt het plangebied het karakter en de ruimtelijke uitstraling die past bij de Molenweg als woongebied. Er zijn tevens afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente over het realiseren en in stand houden van een haag ter plaatse van de erfgrans die parallel loopt aan de Molenweg. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving wordt hiermee dan ook versterkt. Daarnaast maakt het wijzigingsplan een binnenstedelijke ontwikkeling mogelijk en sluit het aan bij het overheidsbeleid zo min mogelijk

buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Er is dan ook toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten tweede dient toepassing te zijn gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, oftewel de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening is de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit wijzigingsplan reeds aan bod gekomen.

Tot slot zijn in artikel 3, derde lid, Verordening Ruimte 2014 vereisten opgenomen voor de in bestemmingsplannen opgenomen verantwoording ten aanzien van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze vereisten zijn als volgt:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Een uitvoerige verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt met betrekking tot de aanwezige waarden, milieuaspecten en de verkeersafwikkeling en -aansluiting wordt gegeven in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen

Op 16 december 2015 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant (hierna: RRO) een nieuwe Regionale Agenda Wonen vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel maakt onderdeel uit van dit regionaal overleg. De Regionale Agenda Wonen is opgesteld door de provincie Noord-Brabant, samen met de Regio Zuidoost-Brabant.

De Regionale Agenda Wonen bestaat uit twee delen. Deel A wordt door regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven opgesteld en Deel B is algemeen van aard, op heel Brabant gericht met onderwerpen die overal actueel zijn. De provincie stelt zelfstandig deel B op en is een algemeen deel dat de achtergrond schetst van de provinciale woningmarkt. In Deel A van de Regionale agenda wordt ingegaan op de volgende thema's:

- Actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt;
- Kwalitatieve regionale opgaven wonen;
- Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken;
- Opgaven 2016.

In het kader van de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg voor de eerste tienjaarsperiode. In de Regionale Agenda Wonen is per gemeente aangegeven welke woningbouwopgave voor de komende tienjaarsperiode is afgesproken. Jaarlijks wordt bekeken of het programma aansluit op de wensen en behoeften van de regionale woningvraag. Indien dit niet het geval is, dan wordt het programma bijgesteld. Voor de 21 gemeenten samen gaat het om de bouw van ruim 31.000 woningen in de periode 2015-2025. Dit aantal betreft de netto toename van de woningvoorraad en dus exclusief vervangende woningbouw door sloop.

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt de afspraak dat in de periode 2015 tot en met 2024 netto 1.230 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit houdt in dat nog te realiseren woningen mogelijk zijn binnen vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. Voorkomen moet worden dat de harde plancapaciteit en 'zachte' woningbouwplannen tezamen de hoeveelheid netto toe te voegen woningen overschrijdt. Uit de Regionale Agenda Wonen volgt dat in de gemeente Gemert-Bakel slechts 26 procent van de woningbouwopgave momenteel vastligt in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. De woningbouw die mogelijk is op grond van voorliggend wijzigingsplan past dan ook binnen de regionale woningbouwafspraken.

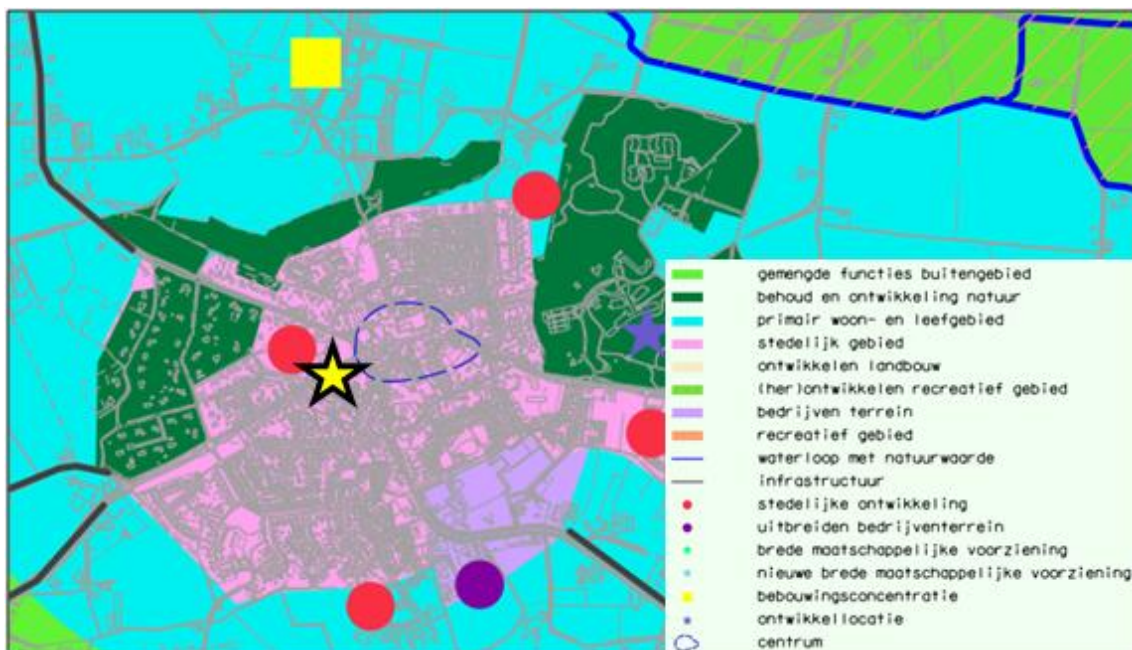
3.3.2 Regionaal woningbouwprogramma

De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Het regionaal woningbouwprogramma is op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente Gemert-Bakel. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad, zowel in kwaliteit (type woningen, prijsklasse) als in aantal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ 2011-2021 is op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De structuurvisie is een beoordelingskader voor ontwikkelingen. Het doel van de structuurvisie is uiteindelijk oplossingen te creëren voor vraagstukken die spelen in de gemeente op uiteenlopende beleidsterreinen.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Structuurvisie met daarop het plangebied aangeduid (gele ster)

De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn samen te vatten als: het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. De hoofdlijnen van de structuurvisie worden bepaald door een viertal aspecten:

- Regionale samenwerking met als doel de positie van gemeente en regio te versterken;
- Inspelen op de toegenomen stedelijke invloed;
- Bundeling en concentratie van maatschappelijke voorzieningen;
- Verbetering en ontwikkeling van bestaande karakteristieken en structuren.

In de structuurvisie wordt verder ingegaan op de ambities voor een aantal beleidsvelden, zoals natuur, cultuurhistorie, wonen en recreatie.

Het plangebied is op de kaart van de Structuurvisie aangewezen als stedelijk gebied in de nabijheid van het eveneens aangeduide Bakelse centrum. Om de kernen leefbaar te houden heeft de gemeente de taak de woningbehoefte en -voorraad op elkaar af te stemmen. Dit programma wordt afgestemd binnen de regio. Daarbij is het doel een gezonder woon- en leefklimaat te bieden en de goede toeristisch-recreatieve potenties beter te benutten. Ruimtelijk gezien zijn de woonkernen Gemert en Bakel de hardste groeiers, maar ook daar wordt gezocht naar locaties waar met minimale aanpassingen woningen kunnen worden gerealiseerd.

3.4.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

Op 31 mei 2016 is de Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvalers 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 zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes zijn gemaakt 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

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn. 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. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- Ouderen en zorgbehoevenden;
- Starters;
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners.

3. *Duurzaamheid*

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. *Gezonde woonomgeving*

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze 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.

3.4.3 *Welstandsnota gemeente Gemert-Bakel*

In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen waaraan bouwvoornemens moeten worden getoetst. De nota kent een drietal welstandszones. Het besluitgebied valt binnen welstandszone 2 en de als zodanig aangeduide bebouwing en ruimtelijke kwaliteit is kenmerkend voor het binnengebied. In zone 2 worden bouwplannen getoetst aan de opgestelde ontwerprichtlijnen voor karakteristieke dorpsgebieden. Deze criteria zien op plaatsing en situering, massa en vorm, gevelopbouw, materiaal en kleur. Hieruit komt naar voren dat nieuwbouw aansluiting moet vinden bij het gebiedskarakter en belendende bebouwing. De geldende ontwerprichtlijnen richten zich met name op de zichtbare gevels (zicht = plicht). Gezien het belang van de Helmondsestraat en de daaraan gelegen veelal gedetailleerde bebouwing, is het gewenst dat de nieuwbouw zich als vanzelfsprekend voegt naar de omgeving. De niet-zichtbare gevels hebben een grotere vormgevingsvrijheid. Bij de uitvoering wordt het welstandsbeleid geborgd en het ontwerp hiermee in lijn gebracht.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich een goede kwaliteit van het leefmilieu tot doel. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreatie anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen dan wel beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstand wordt gebruikgemaakt van de algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor een groot aantal milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het gevoelig gebied is voor deze milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de lijst gelden voor het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Dit is een gebied met een variatie aan functies. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot dit omgevingstype.

4.1.1 Betekenis voor het wijzigingsplan

Het gebied rond het besluitgebied kan vanwege de verscheidenheid aan functies: wonen, winkels en bedrijvigheid, aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Vandaar dat de aan te houden afstanden kunnen worden gecorrigeerd en een kleinere afstand kan worden aangehouden dan in een rustige woonwijk. In onderstaand overzicht is de bedrijvigheid in de nabijheid van het besluitgebied opgenomen. De te realiseren woningen komen op een afstand van meer dan 30 meter. De aan te houden afstand van 50 meter kan namelijk worden gecorrigeerd tot 30 meter, gezien de ligging van het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'. De milieuzonering van bestaande bedrijven levert geen beperkingen op voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Adres	Omschrijving (SBI 2008)	Afstand
Bergstraat 1 A	Handel in auto's en motorfietsen (SBI 501/502/504)	30 m
Helmondsestraat 4	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders (SBI 1561)	50 m
Helmondsestraat 18 A	Overige zakelijke dienstverlening (kantoren) (SBI 74)	10 m
Helmondsestraat 19	Detailhandelvoor zover N.E.G. (SBI 52)	10 m
Helmondsestraat 22	Aannemersbedrijf (SBI 45)	50 m
Helmondsestraat 41	Brandstoffenverkooppunt zonder LPG (SBI 505 - 3)	30 m

Tabel 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

4.2 Geluid

4.2.1 Relevant kader

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee rekening gehouden dient te worden bij de vaststelling van ruimtelijke plannen: wegverkeers- railverkeers- en

industrielawaai. De Wgh benoemt situaties wanneer onderzoek nodig is naar geluidhinder en bevat normen voor de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen. Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook inzicht worden gegeven in de indirecte akoestische gevolgen van het plan bij omliggende bestaande woningen, zoals de akoestische gevolgen van eventuele verkeersaantrekkende werking.

4.2.2 *Betekenis voor het wijzigingsplan*

Onderzoek naar geluidhinder is vanuit de Wgh nodig indien een nieuwe geluidbron wordt gerealiseerd of een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan maakt met de twee te realiseren woningen een geluidgevoelige bestemming mogelijk. In de nabijheid van het besluitgebied bevinden zich geen geluidsbronnen van industrie- en railverkeerslawaai. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Zowel de Helmondsestraat als de Molenweg zijn ter hoogte van het plangebied 30-km wegen. De Helmondsestraat is vanaf de rotonde Benthem/Aarle-Rixtelseweg tot aan de rotonde in het dorpscentrum aangewezen als 30-km zone. Ook de ventweg van de Helmondsestraat is een 30-km weg.

Het plangebied ligt zodoende niet in een onderzoekszone van een weg. Bovendien wordt het plangebied afgeschermd door aanliggende bebouwing aan de Helmondsestraat. Een wegverkeerslawaaionderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

De verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving en de toekomstige parkeersituatie dienen inzichtelijk te zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.1 *Verkeer*

De ontsluiting van de twee te ontwikkelen woningen verloopt via de ventweg van de Helmondsestraat. Deze weg heeft uitsluitend een verblijfsfunctie en kent zeer geringe verkeersintensiteiten. Deze weg sluit aan op de lokale hoofdwegenstructuur, oftewel de Helmondsestraat.

De gewenste ontwikkeling heeft een beperkte omvang en komt daarnaast in plaats van de verkeer dat voorheen werd aangetrokken door de bedrijfsfunctie. Er kan dan ook worden aangenomen dat er geen of beperkte effecten zijn op de verkeersafwikkeling op de Helmondsestraat en de bijbehorende ventweg.

4.3.2 *Parkeren*

Eén van de voorwaarden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de geldende parkeernorm van 1,7 parkeerplaats in acht genomen dient te worden bij nieuwbouw van een woning. In ieder geval één parkeerplaats dient op grond van het bestemmingsplan op het eigen perceel te worden gerealiseerd. In het bouwplan wordt dan ook voor elke woning een parkeerplaats gerealiseerd. Een gedeelte van de parkeernorm wordt opgevangen in de openbare ruimte.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 *Relevant kader*

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu en waarin in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is dat de luchtkwaliteit niet (in betekende mate) verslechtert of dat de ontwikkeling onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In artikel 5.16 Wm is een aantal ruimtelijke besluiten opgenomen waarbij de luchtkwaliteit moet worden beoordeeld. Een wijzigingsbevoegdheid is daarbij niet genoemd. Vanuit het beginsel

van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook bij gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.2 *Betekenis voor het wijzigingsplan*

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt niet in betekenende mate bij als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Een woningbouwlocatie met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg is daarin als categorie opgenomen. Vandaar dat kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de realisatie van twee woningen. Op basis hiervan hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 *Relevant kader*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

- Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt;
- Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.5.2 *Betekenis voor het wijzigingsplan*

Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen met een extern veiligheidsrisico. Op het perceel Helmondsestraat 41 bevindt zich een benzinepomp. Aangezien hier geen LPG-tankstation aanwezig is, vormt deze benzinepomp geen risicobron met een extern veiligheidsrisico.

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2007 van de provincie Noord-Brabant is in 2008 een inventarisatie voor de gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd. Het doel hiervan is om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen. Daarnaast wordt gekeken welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen. Binnen de gemeente vormt de Helmondsestraat een van de belangrijkste transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De inventarisatie is als Bijlage 1 opgenomen bij dit wijzigingsplan.

In de gemeente is er op basis van de geïnventariseerde transportstromen en -frequenties geen sprake van een overschrijding of benadering van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico is er een tweetal aandachtspunten, waaronder de Helmondsestraat. Over deze straat vinden LPG-transporten plaats. Bij tweezijdige bebouwing dreigt een overschrijding

van de oriënterende waarde van het groepsrisico, zodra de dichtheid groter is dan ongeveer 52 personen per hectare (uitgaande van een weg binnen de bebouwde kom).

Het weghalen van de bedrijfsbebouwing betekent een afname van personendichtheid. Daar staat tegenover dat hier twee woningen voor in de plaats komen. Per saldo blijft de personendichtheid naar verwachting nagenoeg gelijk en zal daarmee het groepsrisico niet toenemen.

4.6 Bodem

4.6.1 Inleiding

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe ontwikkeling mag pas worden vergund als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het wijzigingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn voor de ontwikkeling.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar. Daarnaast geldt dat de gemeente Gemert-Bakel bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

4.6.2 Betekenis voor het wijzigingsplan

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te bepalen van de grond waar de nieuwbouw van woningen is toegestaan, is onderzoek uitgevoerd door Lankelma Ingenieursbureau. Het verkennend bodemonderzoek, gedateerd 26 april 2016, is opgenomen als Bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat er plaatselijk sprake is van lichte verhogingen aan diverse metalen, PAK en minerale olie. Deze lichte verhogingen wijken niet af van hetgeen doorgaans wordt aangetroffen in bebouwd gebied. Van de sterke verhoging aan minerale olie is aannemelijk dat deze verband houdt met de voormalige opslag van olievaten. Hoewel formeel geen specifiek asbestonderzoek is uitgevoerd, blijkt op basis van de terreinspectie dat in de vrijkomende grond en op het maaiveld geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Tot slot bevinden zich in het grondwater licht verhoogde gehalten barium en natrium. Deze gehalten overschrijden echter niet de interventiewaarden en hangen waarschijnlijk onder meer samen met een verhoogde achtergrondgehalte.

Formeel wordt nader bodemonderzoek ter plaatse van de voormalige opslag van vaten vanuit milieuhygiënisch oogpunt verplicht gesteld. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt dit echter niet zinvol geacht, aangezien de verontreiniging in horizontale richting is ingekaderd. De omvang van is dermate klein en bedraagt minder dan 25 m³ dat derhalve geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijke vervolgstappen dienen in het kader van feitelijke sloop- en bouwwerkzaamheden te worden genomen in samenspraak met het bevoegd gezag, oftewel de gemeente Gemert-Bakel. Er bestaat dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het plangebied of de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 Relevant kader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten.

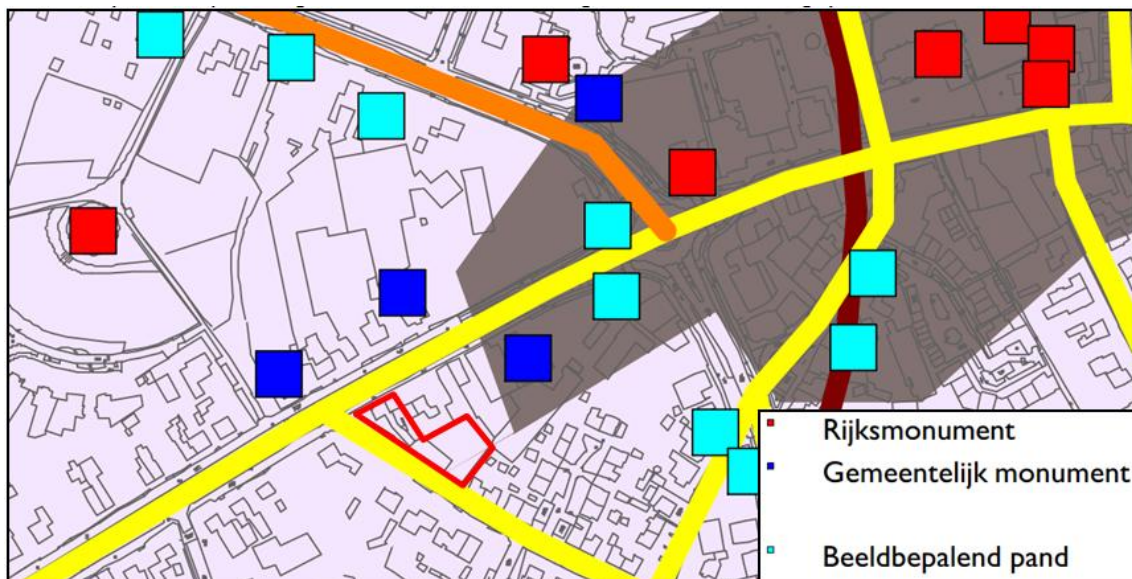
Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Daarmee zijn gemeenten verplicht in een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in een plangebied en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden die in een plan verankerd worden.

De verschillende cultuurhistorische waarden en verwachtingen binnen de gemeente Gemert-Bakel zijn inzichtelijk gemaakt op de cultuurhistoriekaart. Deze kaart is vervolgens verankerd in de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen voor het buitengebied. Op deze kaart zijn de beeldbepalende panden, gemeentelijke en Rijksmonumenten weergegeven. Ook andere historisch-geografisch waardevolle structuren zijn hierin opgenomen.

4.7.2 Betekenis voor het wijzigingsplan

Het plangebied ligt aan de structuurbepalende Helmondsestraat en vormt de overgang tussen de daar ontstane lintbebouwing en het later ontwikkelde woongebied rondom de Molenweg. Voor Bakel zijn de hoofdweegen structuurbepalend, die in de vorm van vier radialen de kern verdelen in even zoveel delen. De wegen lopen van rotonde tot rotonde en komen in het centrum als kruispunt samen. Het geheel vormt een duidelijke en heldere structuur en is bovendien uitgevoerd met forse eikenbomen. Met voorliggend wijzigingsplan blijft deze structuur behouden en wordt het woonkarakter ervan verder versterkt.

Er bevinden zich binnen het besluitgebied geen historisch waardevolle gebouwen en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de nabijgelegen gemeentelijke monumenten.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 'Historische bebouwing met het plangebied rood omkaderd'

Het plangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van de Sint Willibrordus molen. Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven, raakt de op grond van dit wijzigingsplan op te richten bebouwing geen molenbelang. Met dit wijzigingsplan blijft de functie en landschappelijke waarde van de molen dan ook beschermd.

4.8 Archeologie

4.8.1 Relevant kader

Gemeenten hebben op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Een archeologiebeleidsplan en -kaart zijn op 28 januari 2010 vastgesteld door

de gemeenteraad van Gemert-Bakel. De kaart met daarop de archeologische verwachtingswaarden weergegeven, is vervolgens integraal opgenomen in de bestemmingsplannen.

4.8.2 *Betekenis voor het wijzigingsplan*

In lijn met het archeologiebeleidsplan kent het plangebied in het moederplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De gronden binnen het plangebied zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende archeologische waarden. Dit houdt in dat voor het bouwen van bouwwerken een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders, indien deze een oppervlakte groter dan 100 m² beslaan en dieper dan 0,40 m onder maaiveld reiken.

Bij het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt de bodem niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld geroerd, met uitzondering van de bij voorkeur rechtstandige verwijdering van de bestaande fundering, die merendeels uit poeren bestaat. Gezien deze zeer beperkte bodemroering ontbreekt de noodzaak bij de sloopwerkzaamheden volgens een Programma van Eisen te werken. Er is echter wel een afgevaardigde van de archeologische werkgroep aanwezig bij de start van de sloopwerkzaamheden. Zo kan de diepte van de archeologisch relevante laag worden bepaald. Deze informatie is tevens bruikbaar voor mogelijk noodzakelijk archeologisch onderzoek ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen. Indien bij de realisatie de geldende oppervlakte- en dieptegrenzen worden overschreden, dan is op grond van de in dit wijzigingsplan opgenomen dubbelbestemming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tot slot blijft de archeologische meldingsplicht van kracht op grond van artikel 53 Monumentenwet 1988. Deze plicht houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dat dit moet worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.9 **Natuur**

4.9.1 *Relevant kader*

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. De Boswet blijft hier buiten beschouwing, aangezien het plangebied zich niet buiten de bebouwde kom bevindt.

4.9.1.1 Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet (verder: Ffw) is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. De wet kent een algemene zorgplicht, omvat daarnaast een reeks van verbodsbepalingen en heeft een groot aantal soorten (verdeeld over verschillende categorieën) als beschermd aangewezen. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding van soorten worden voorkomen. Een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen is op grond van de Ffw verboden.

Op grond van artikel 75 Ffw kunnen ontheffingen van de verboden worden verleend en op grond van de ex artikel 75 Ffw vastgestelde AMvB (het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet) gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Welke voorwaarden verboden zijn aan de ontheffing of vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij wordt volgens de wettelijke kaders onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

- *Algemene soorten*

Voor de algemene soorten die zijn genoemd in tabel 1 bij de AMvB geldt de lichtste vorm van bescherming.

- *Overige soorten*

De overige soorten, genoemd in tabel 2 bij de AMvB, genieten een zwaardere bescherming. Voor deze soorten geldt voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

- *Soorten genoemd in bijlage IV Habitatrichtlijn en bijlage 1 AMvB ex artikel 75*

Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB ex artikel 75 Fw geldt de zwaarste bescherming. Het hangt van de precieze aard van de werkzaamheden en van de betrokken soort(en) af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of dat een ontheffing noodzakelijk is.

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Voor verstoring van vogels en vogelnesten door ruimtelijke ontwikkelingen kan geen ontheffing worden verleend. Van een (beperkt) aantal vogels is de nestplaats jaarrond beschermd. Voor de overige vogelsoorten geldt dat verstoring van broedende exemplaren is verboden.

4.9.1.2 Gebiedsbescherming

Naast de soortenbescherming wordt de gebiedsbescherming geregeld binnen de Natuurbeschermingswet (in de Natura 2000-gebieden) en binnen de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland).

4.9.2 *Betekenis voor het wijzigingsplan*

4.9.2.1 Soortenbescherming

Sweco Nederland B.V. heeft onderzoek uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling op beschermde soorten planten, dieren en natuurgebieden. Dit onderzoek is erop gericht inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op soorten beschermd op grond van de Flora- en faunawet. Het rapport, gedateerd 17 december 2015, is opgenomen in Bijlage 3.

Uit het onderzoek volgt dat enkel de bestaande bedrijfswoning in potentie een vaste rust- of verblijfplaats biedt voor vleermuissoorten als gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Aangezien deze woning behouden blijft en gelet op de voorgenomen ontwikkeling, zijn effecten op strikt beschermde vleermuizen uit te sluiten. Het plangebied heeft geen essentiële functie voor overige zwaarder beschermde soorten of vogels met jaarrond beschermd leefgebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor de voorgenomen ontwikkeling en er is geen noodzaak tot aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag.

Wel dient bij de uitvoering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels in plangebied. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd en verstoring is niet toegestaan. Door in de planning rekening te houden met het broedseizoen - globaal lopend van half maart tot augustus - dan wel het tijdig treffen van maatregelen kan worden voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar wordt gewerkt. Door de bomen en hagen buiten het broedseizoen te verwijderen, wordt voorkomen dat vogels gaan broeden in het plangebied en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet.

4.9.2.2 Gebiedsbescherming

Het voorgenomen plan leidt niet tot effecten op buiten Bakel gelegen Natura 2000-gebieden en/of Beschermde Natuurmonumenten. Er is geen nader (effect)onderzoek nodig en er hoeft geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 te worden aangevraagd. Het voorgenomen plan is derhalve uitvoerbaar op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Daarnaast vinden de voorgenomen ontwikkelingen plaats buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Nadere toetsing is niet noodzakelijk, aangezien de provincie Noord-Brabant geen externe werking heeft verbonden aan NNN. Overigens kunnen significante effecten op het NNN in nabijheid van het plangebied in algemene zin worden uitgesloten.

4.10 Water

4.10.1 Watertoets

Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening hanteert. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt toegepast bij locatiekeuzen en bij inrichtingsplannen. De uitkomst van de watertoets is een advies van de waterbeheerder, dat door de initiatiefnemer wordt meegewogen met andere belangen en wordt vertaald in de waterparagraaf. Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen.

4.10.2 Beleidskader

4.10.2.1 Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan (PWP) 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot eind 2015. Deze 6-jarige beleidscyclus is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Het PWP bevat het strategische waterbeleid van provincie en het beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het PWP geeft daarnaast de uitgangspunten aan voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten en hiermee toetst de provincie ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciaal beleid.

De volgende hoofddoelstelling is geformuleerd voor het waterbeleid in Noord-Brabant: "De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen". Dit is vertaald in drie maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater;
- Adequate bescherming tegen hoogwater;
- Geen waterschaarste en ook geen wateroverlast.

Op grond van de Waterwet fungeert het PWP tevens als structuurvisie. Voor een zevental doelstellingen zijn in het PWP de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vastgelegd en de provincie streeft ernaar dat deze worden verankerd in bestemmingsplannen. Overeenkomstig de aanwijzing in de SVRO heeft het plangebied de waterhuishoudkundige functie 'water in het stedelijk gebied'.

4.10.2.2 Gemeentelijk Watertakenplan

Op 18 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Gemeentelijk Watertakenplan vastgesteld. Dit is het beleidsplan van de gemeente op het gebied van water en riolering in de periode 2013-2016. In deze periode ligt de focus op uitvoering van maatregelen:

- Tegen wateroverlast/waterhinder, conform landelijke afspraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Ter verbetering van de waterkwaliteit conform de Kader Richtlijn Water (KRW);
- Ter bestrijding van droogte waarbij een integrale visie op de klimaatverandering wenselijk is.

Voor bestaand stedelijk gebied, waar ook het plangebied onderdeel van uitmaakt, heeft de gemeente beleidsuitgangspunten geformuleerd. Zo is bij de herbouw van bestaande bebouwing de verplichting tot het verwerken van regenwater op particulier terrein, bijvoorbeeld met infiltratiekratten, wadi en poel, mits de grondwaterstand dit mogelijk maakt. Het grondwater staat in Bakel 2 tot 4 meter onder het maaiveld. De zanderige bodem leent zich over het algemeen goed om water door te laten. Het vasthouden van water en infiltratie is dan ook mogelijk.

4.10.3 Betekenis voor het wijzigingsplan

In de bestaande situatie is het plangebied volledig bebouwd dan wel verhard. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning, bedrijfsruimten en bijbehorende verharding. Voorliggend wijzigingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waarmee de verharding afneemt en daarmee op voorhand een negatief effect op de afwatering van het hemelwater is uitgesloten.

Voor kleinschalige plannen met beperkte relevantie op het gebied van water voorziet het Waterschap Aa en Maas in een digitale watertoets. De digitale watertoets van het Waterschap Aa en Maas is doorlopen op 11 november 2015 en als Bijlage 2 opgenomen bij dit wijzigingsplan. Uit de digitale toets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of –afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. In lijn met de wens van het waterschap wordt zoveel mogelijk afgezien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen, zoals zink en kopen in daken, gevels, goten en leidingen. De gemeente Gemert-Bakel is bevoegd gezag voor de verwerking van afvalwater. In lijn met het Gemeentelijk Waterplan wordt regenwater verwerkt en vastgehouden binnen het plangebied en wordt infiltratie toegepast. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Daarin heeft het waterschap te kennen gegeven akkoord te zijn met de wateraspecten van voorliggend wijzigingsplan.

4.11 Geurhinder

4.11.1 Relevant kader

Bij planologische ontwikkelingen nabij veehouderijen speelt in en nabij het buitengebied in Nederland het aspect geur meestal een rol. Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was voor landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden met het primaat natuur en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren voor de rest van Nederland:

- de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996;
- de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en;
- het Cumulatierapport.

Met de Wgv geldt nu één toetsingskader voor heel Nederland. De Wgv bevat (afstands)normen (uitgedrukt in odour units respectievelijk meters) die in acht moeten worden genomen. De geurbelastingnorm wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OU_e/m³).

Bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Volgens jurisprudentie geldt dat bouwen binnen stank- en geurcirkels niet toelaatbaar is. In het belang van een zorgvuldige besluitvorming dient ook de verwachte geurhinder in het plangebied in relatie tot de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mee te wegen. De geurhinder in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per bedrijf, de zogenaamde voorgrondbelasting, ook bepaald door de totale geurbelasting.

4.11.2 Betekenis voor het wijzigingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen aanwezig. De indicatieve achtergrondbelasting bedraagt tussen de 3 en 7 OU_e/m³. Volgens het vigerende gemeentelijke beleids mag de achtergrond belasting maximaal 11 OU_e/m³ bedragen. Op grond hiervan is aannemelijk dat geen geuroverlast optreedt in het plangebied als gevolg van nabijgelegen veehouderijen. Er is dan ook geen belemmering het plan te realiseren.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Indeling regels

Het wijzigingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk wordt aangesloten bij de kaders van het moederplan, bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013'.

Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en verbeelding anderzijds aan te geven. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. De begrippen van het moederplan zijn hierbij bepalend en de begrippen die worden gehanteerd in dit wijzigingsplan zijn hierin opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten wordt. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de gronden, die voorheen de bestemming 'Bedrijf – B' hadden en met dit plan zijn gewijzigd in 'Wonen'. In deze bestemming is de woonfunctie toegeestaan. Er zijn tevens bepalingen opgenomen ten aanzien van het maximum aantal wooneenheden, het woontype dat mag worden gerealiseerd alsmede de maximale goot- en bouwhoogte.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 beschermt de archeologische waarden binnen het plangebied. Binnen Waarde – Archeologie 2 is de kans aanwezig dat archeologische resten worden gevonden. Binnen deze bestemming geldt dan ook een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden over een gebied groter dan 100 m² én dieper dan 0,40 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In de algemene regels is een anti-dubbeltelregeling opgenomen conform de vereisten vanuit het Bro. Met de anti-dubbeltelregeling wordt voorkomen dat dezelfde grond meerdere malen in aanmerking wordt genomen bij de beoordeling van bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een afwijking op de algemene bouwregels opgenomen. Deze afwijking geldt ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrens, voorgevelrooilijn of bestemminggrens voor tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen, indien de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 m.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop van de Sint Willibrordus molen opgenomen. De gebiedsaanduiding beperkt de bebouwingsmogelijkheden binnen de molenbiotoop ten einde de functie en landschappelijke waarde van de molen te beschermen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels voor de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid zijn opgenomen in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 11 Overgangsrecht

Om te voldoen aan de regels die vanuit de Wro en het Bro gelden voor het wijzigingsplan, is in hoofdstuk 4 het overgangsrecht opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

Deze regel geeft aan op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een bouwplan is. De ontwikkeling, zoals die met dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt gezien als een bouwplan in de zin van deze bepaling. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art. 6.2.1a Bro).

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gemert-Bakel is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd. Beide partijen hebben bovendien afspraken gemaakt over de gewenste inrichting van het plangebied. Zo is overeengekomen een haag aan de Molenweg te realiseren en in stand te houden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Het voorontwerp wijzigingsplan wordt ook voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap, provincie en andere diensten die betrokken zijn bij dit plan. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen.

6.2.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De volgende reacties zijn ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

De samenvatting van de reacties en een reactie hierop van het bevoegd gezag is opgenomen in bijlage 5.

6.2.2 Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd. Eenieder wordt zodoende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp plan. Vervolgens worden de ingebrachte zienswijzen in overweging genomen en waar nodig zal het plan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast worden, alvorens vaststelling plaatsvindt.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn in totaal [PM], waarvan [PM] unieke, zienswijzen over het ontwerp plan naar voren gebracht. Zie de antwoordnota zienswijzen [PM] voor een overzicht van de behandeling van de zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen is in de separate bijlage X [PM, volgt bij vaststelling] opgenomen.