toelichting bestemmingsplan

DOONHEIDE ONG, GEMERT

21 april 2016

BUREAUVERKUYLEN

toelichting bestemmingsplan

DOONHEIDE ONG, GEMERT

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1652.Doonheideong-
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	21 april 2016
projectnummer	14115036A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**11**
Hoofdstuk 3	**Projectbeschrijving**	**13**
3.1	Bouwplan	13
3.2	Verkeer en parkeren	13
3.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**15**
4.1	Nationaal niveau	15
4.2	Provinciaal niveau	16
4.3	Gemeentelijk niveau	19
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**23**
5.1	Milieu	23
5.2	Waarden	28
5.3	Waterparagraaf	30
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	34
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**35**
6.1	Behoefte	35
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.3	Conclusie	36
Hoofdstuk 7	**Motivering**	**37**
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**39**
8.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	39
Bijlagen		**41**
Bijlage 1	**Inrichtingsschets**	**41**
Bijlage 2	**Historisch bodemonderzoek**	**41**
Bijlage 3	**Geuronderzoek**	**41**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek**	**41**
Bijlage 5	**Flora- en faunaonderzoek**	**41**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

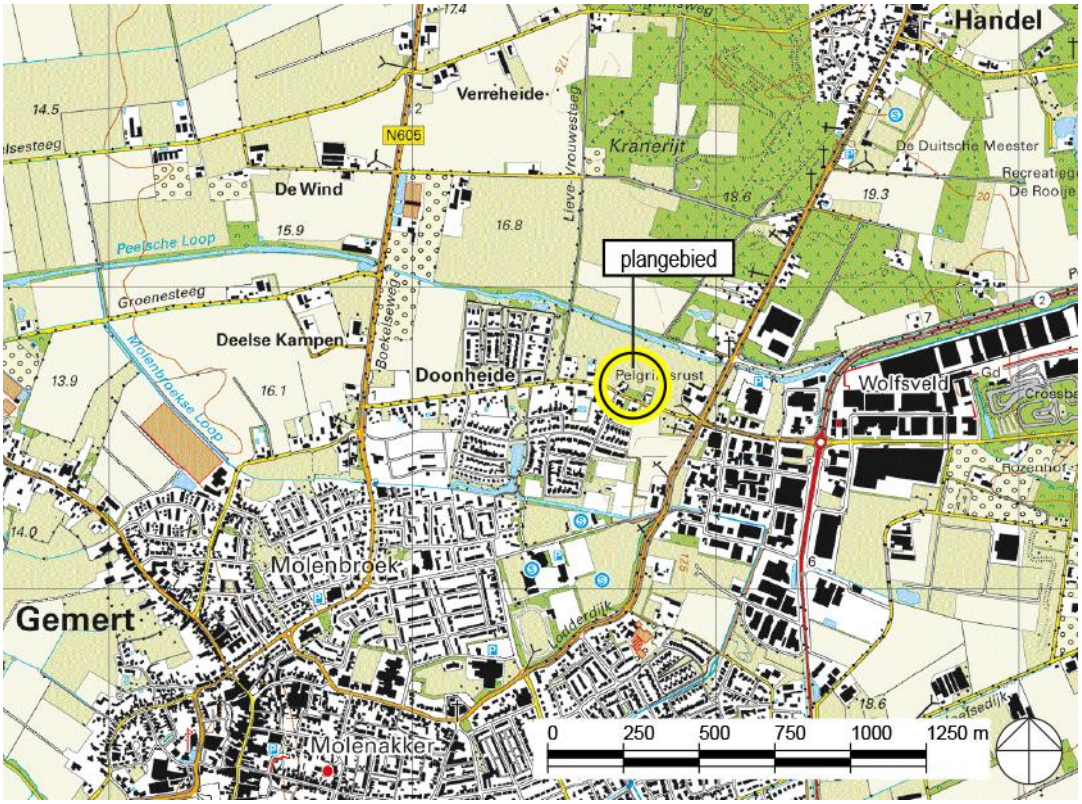
Op het adres Doonheide 5 staat een vrijstaande woning op een ruim perceel. De langgerekte zijtuin ligt evenwijdig aan de straat Doonheide. Initiatiefnemer Financieel Advies B.V. uit Erp wenst de zijtuin af te splitsen met als doel het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Hoewel de zijtuin reeds een woonbestemming heeft, is het toevoegen van woningen niet toegestaan. Het initiatief kan derhalve niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door dit op te nemen in een nieuw bestemmingsplan.

Voorliggende toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan, waarin een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging zijn opgenomen. Het initiatief c.q. het bouwplan wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.



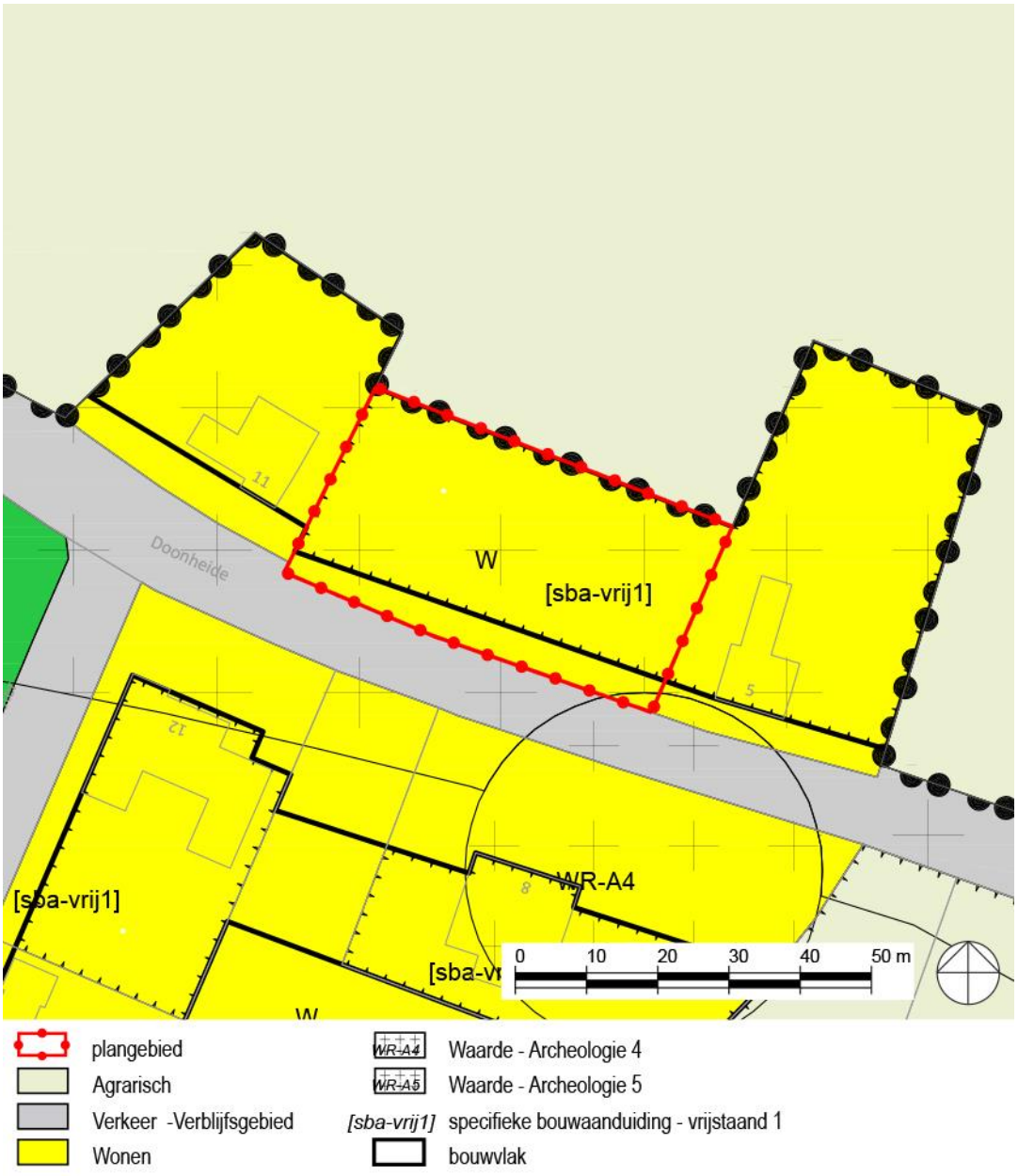
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2447.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.584 m². De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer Financieel Advies B.V.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2011.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak, dat tevens de woning Doonheide 5 omvat, is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Het realiseren van twee nieuwe woningen is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

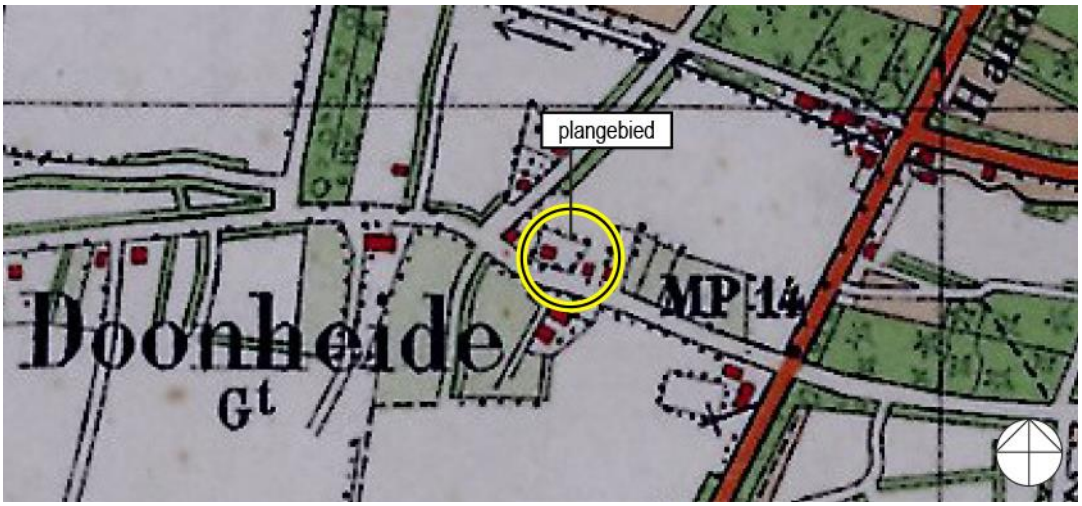
Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Gemert. Hoewel het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan voor het woongebied van Gemert, ligt het niet binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gebied dat wordt begrensd door de Doonheide, Handelseweg, Peelse Loop en Lieve Vrouwesteeg is aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

De Doonheide is van oorsprong een historisch lint met verspreide bebouwing. Onderstaande afbeelding toont de topografische situatie van omstreeks 1900. Daarop is dit lint duidelijk herkenbaar. Bovendien is te zien dat toentertijd binnen het plangebied reeds twee gebouwen stonden.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE 1900

Hoewel de Doonheide inmiddels op meerdere plekken is ingeklemd tussen planmatige uitbreidingen van Gemert, is het nog steeds als dorpslint herkenbaar.

Het plangebied zelf bestaat volledig uit bomen met ondergroei. De boomlaag bestaat voornamelijk uit algemene soorten als berk, beuk en esdoorn. Er staan geen waardevolle bomen. In de onderlaag staan zaailingen van deze bomen, hulst en brandnetel. Midden in het bosje is een open plek. Ook op de omliggende percelen Doonheide 5 en 8 is een stevige bomenlaag met ondergroei aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt agrarisch grasland.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het project opgenomen. Achtereenvolgens komen aan de orde: bouwplan, verkeer en parkeren, groen en water. De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt op de inrichtingsschets, zoals weergegeven op kaartbijlage 1.

3.1 Bouwplan

Het plangebied zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ieder circa 790 m². Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Er is nog geen ontwerp van de woningen beschikbaar. De woningen zullen voldoen aan de volgende kenmerken:

- bouwtype: vrijstaand
- afstand tot voorste en zijdelingse perceelgrenzen: minimaal 5 meter
- goothoogte: maximaal 6 meter
- bouwhoogte: maximaal 9 meter

Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan die moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- gezamenlijke oppervlakte per woning: 80 m²
- goothoogte: maximaal 3,3 meter
- bouwhoogte: maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw

De planregels van het vigerende bestemmingsplan zullen van toepassing blijven op voorliggend plangebied.

3.2 Verkeer en parkeren

Beide nieuwe woonpercelen zullen rechtstreeks worden ontsloten op de Doonheide. Gezien het karakter van de straat en de intensiteit van het verkeer is dit verkeerstechnisch aanvaardbaar.

De twee woningen zullen leiden tot gemiddeld twaalf extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is goed te verwerken door de Doonheide en de omliggende straten.

Parkeren

Conform het gemeentelijke beleid moeten bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Op de inrichtingsschets is te zien dat hiervoor voldoende ruimte is op de woonpercelen. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

3.3 Groen en water

Het plangebied bestaat thans geheel uit bomen met ondergroei. Ter plaatse van de geplande woningen, bijgebouwen en inritten zullen de bomen gerooid worden. Ook ten behoeve van de tuin bij de woningen zullen bomen gekapt worden.

Uitgangspunt is dat aan de noordzijde van de percelen en ook tussen de woningen zoveel mogelijk beplanting behouden blijft, waardoor de nieuwe woonpercelen direct zijn voorzien van een volwassen landschappelijke afscherming. Indien gewenst kan ondergroei verwijderd worden, zodat een zicht op het achterliggende open landschap kan ontstaan. Daarnaast zal er in de tuinen nieuwe erfbeplanting geplant worden.

Aan de straatzijde van de woonpercelen wordt een sloot gerealiseerd ten behoeve van de benodigde waterberging.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor het project is het belang 'militaire objecten en terreinen' aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt in een gebied waarop het Barro van toepassing is, en wel het gebied rondom het militaire vliegveld Volkel.

Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn er beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. In paragraaf 5.4 wordt het project aan deze beperkingen getoetst.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het project. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren; de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - dat de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Projecten die minder dan negen woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkelingen gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Het plangebied is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies kunnen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving ontwikkelen, maar in beginsel is de vestiging van nieuwe functies alleen toegestaan op vrijkomende locaties.

Het plangebied ligt daarnaast in een zone met de nadere aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking'. Ter plaatse is een transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Analyse
Het plangebied is een geschikte locatie voor woningbouw, omdat er kan worden aangesloten op de huidige stedenbouwkundige structuur en op bestaande infrastructuur. Deze beperkte transformatie wordt als passend ervaren.

Conclusie
Het project past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

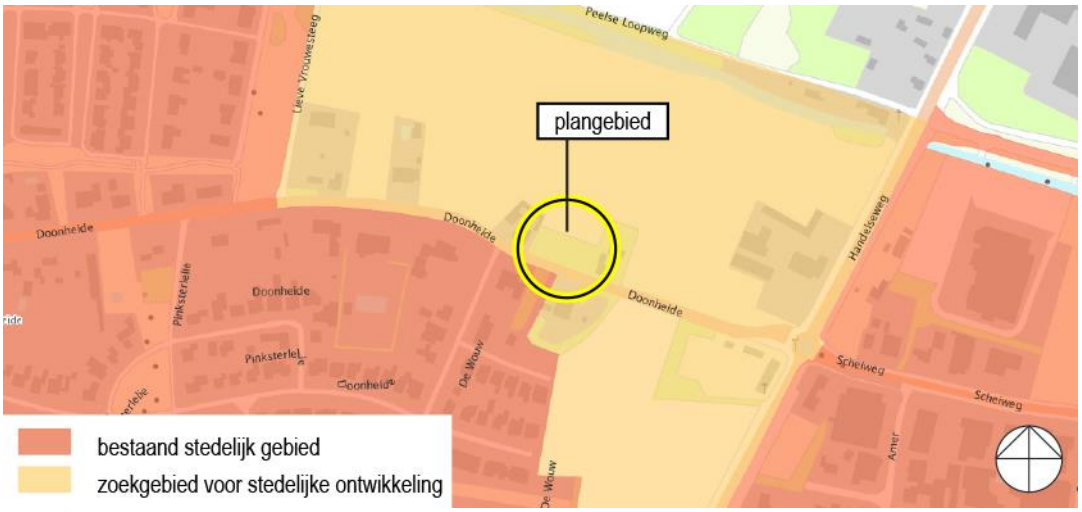
4.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De structuren zijn provinciedekkend. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen. Het plangebied ligt binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan de orde. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt de eis dat een bijdrage moet worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 8 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014.



VERORDENING RUIMTE 2014 - STEDELIJKE ONTWIKKELING

Binnen een zoekgebied zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk die aansluiten op het bestaande stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuw cluster van bebouwing. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de aanwezige kwaliteiten en structuren in het gebied zelf.
Aanvullend gelden bepalingen ten aanzien van de wijze waarop de nieuwe woningen zijn vervat in de regionale afspraken.

Het project omvat de bouw van twee woningen in het bebouwingslint Doonheide, op een locatie waar eerder twee gebouwen hebben gestaan. Het project past derhalve in de structuur van het gebied.
Het project past bovendien in het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.3.2) en daarmee binnen de regionale afspraken.

Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied eist de verordening dat een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn afspraken gemaakt over de manier waarop aan dit beleid invulling kan worden gegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen worden in drie categorieën ingedeeld.
Het realiseren van woningen is een categorie 3-ontwikkeling (ontwikkelingen met grote impact), waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing én een kwaliteitsbijdrage aan het landschap.

Het project voorziet in de kwaliteitsbijdrage doordat ten minste 20% van de oppervlakte van de nieuwe woonbestemmingen met groen wordt ingericht. De in hoofdstuk 3 opgenomen inrichtingstekening voldoet hieraan.

Conclusie
Het project voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ wordt gehanteerd als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Met betrekking tot het wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:

- De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd.
- Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Analyse
Het project omvat de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Doonheide. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, want de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn dus slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie
Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

4.3.2 Woonvisie 2009-2015 Gemert-Bakel

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de "Woonvisie 2009-2015 Gemert-Bakel". De algemene visie luidt: *"Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving"*. Daarbij is een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt noodzakelijk.

Analyse
Het project omvat het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad. Op basis van gegevens uit de woningmarkt wordt aangenomen dat deze woningen een positief effect hebben op het genoemde evenwicht.

Conclusie
Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.3.3 Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte

De Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR) vormt een leidraad voor kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente. In de HOOR komen de verschillende onderdelen van de openbare ruimte aan de orde, waaronder het groen.

De algemene groennorm in de gemeente is 100 m² openbaar groen per woning. Daarbij moet worden voorkomen dat snippergroen ontstaat, door het aanbrengen van aaneengesloten structuren.

Analyse
De gemeentelijke groennorm is bedoeld om in een aangename leefomgeving te voorzien. De groennorm is daarbij niet zozeer maatgevend voor kwantiteit, maar meer voor kwaliteit. Het is niet de bedoeling om 100 m² groen aan te leggen. Door clustering van groen worden aangename verblijfsplekken gecreëerd.

Het plangebied grenst aan het buitengebied waar veel groen aanwezig is. In het kader van de verplichte kwaliteitsbijdrage aan het landschap wordt een flinke hoeveelheid (zij het niet openbaar) groen aangelegd. Qua beleving is het groen goed vertegenwoordigd en wordt ruim voldaan aan de kwaliteit die de groennorm voorstaat.

Het aanleggen van een kleine, openbare groenvoorziening binnen het plangebied is niet gewenst, omdat deze niet aansluit bij de aanwezige groenstructuren. De groenvoorziening zou geïsoleerd komen te liggen, hetgeen niet gewenst is.

De kwaliteit van de leefomgeving blijft behouden, zonder dat openbaar groen wordt toegevoegd. Hiermee wordt aan de doelstelling van de HOOR voldaan.

Conclusie

Het project voldoet niet rechtstreeks aan de HOOR. Middels het aanleggen van groen op de nieuwe woonpercelen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt echter op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec uit Uden een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725), Project: Doonheide 7&9 te Gemert" (29 mei 2015, nr. 15.709-NEN.01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Amitec concludeert naar aanleiding van het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd mag worden en dat er geen aanwijzingen gevonden zijn die een bestemmingswijziging zouden kunnen belemmeren.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op project

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het project ligt derhalve niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het project omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland toont de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daaruit blijkt dat in de omgeving van het project geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

5.1.4.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Op het adres Handelseweg 6 is een veehouderij gevestigd. Amitec uit Uden heeft de geursituatie van dit bedrijf en de overige omliggende bedrijven beoordeeld: rapport "Geuronderzoek, Project: Doonheide 7 & 9 te Gemert" (29 mei 2015, nr. 15.910-GEUR.01). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd

Amitec komt tot de volgende conclusies:

- De totale cumulatie van de veehouderijen in een straal van 2 km, veroorzaakt geen overschrijding van de geurnorm (5,0 ou_E/m^3). De geurbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 1,7 ou_E/m^3. De omliggende veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.
- De voorgrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ou_E/m^3, waarmee het percentage geurgehinderden minder dan 5% bedraagt. De achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ouE/m^3, waarmee het percentage geurgehinderen eveneens minder dan 5% bedraagt. De huidige milieukwaliteit is zeer goed.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-om. Daarnaast komen de nieuwe woningen dichtbij de Doonheide (30 km/uur) te staan. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft DPA Cauberg-Huygen uit Eindhoven een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek Doonheide 7 & 9 te Gemert" (20 mei 2015, nr. 20150479-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat:

- de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-om niet wordt overschreden en dientengevolge geen restricties worden gesteld aan de realisering van de woningen;
- de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Doonheide zodanig hoog is (tot 56 dB) dat in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning een aanvullend gevelisolatieonderzoek moet worden uitgevoerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.
Het project omvat twee woningen en is daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het project ligt niet in de nabijheid van zware industrie, een concentratie van meerdere intensieve veehouderijen of zeer drukke wegen. Daarom kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het project valt onder de activiteit D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

In het kader van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente Gemert-Bakel eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op de bijbehorende beleidskaart is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 cm waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² bedraagt.

Ongeacht de vrijstelling blijft de meldingsplicht als genoemd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988 van toepassing.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat projecten buiten Natura 2000-gebieden wel vergunningplichtig zijn indien zij een negatief effect hebben op deze gebieden.
Gezien de aard en de beperkte omvang van het project, en de afstand (>12 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Deurnsche Peel & Mariapeel) kan er geen sprake zijn van negatieve effecten van het project op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Door Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd: notitie "Toets flora en fauna, Doonheide 7-9 te Gemert" (29 mei 2015, nr. 15-0103). De notitie is als bijlage 5 bijgevoegd.

Staro concludeert dat:

- het project mogelijk invloed heeft op algemeen voorkomende soorten zoals amfibieën en grondgebonden zoogdieren, waarvoor een algehele vrijstelling geldt;
- het project mogelijk invloed heeft op in het plangebied voorkomende vogels, tenzij het rooien/snoeien van bomen en struiken buiten het broedseizoen gebeurt;
- het project geen invloed heeft op vleermuizen.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
  Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015
  Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2010-2015
  Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur
  Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

   benodigde compensatie (in m³) =
   toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'
  De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend project:
  1. Wateroverlastvrij bestemmen
  2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  3. Voorkomen van vervuiling
  4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
  5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
  6. Meervoudig ruimtegebruik
  7. Water als kans
  8. Waterschapsbelangen

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Infiltratiecapaciteit

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Ter plaatse is sprake van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is redelijk goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 80 tot 100 cm -mv (bron: Wateratlas Noord-Brabant).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals Keur, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Het plangebied is thans onverhard en onbebouwd. Als gevolg van de bouw van de twee woningen zal de bebouwing/verharding toenemen met circa 350 m² per woonperceel. In totaal is sprake van een toename van het verhard oppervlak van circa 700 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Hoewel er het waterschap geen eisen stelt aan de verwerking van het hemelwater,moet dit wel goed gebeuren. Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel (gevoeligheidsfactor = 1) bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het project 42 m³.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Voor onderhavig project is gekozen voor het aanleggen van een waterbergingssloot aan de voorzijde van de woningen. De sloot heeft een lengte van circa 44 meter, is 2 meter breed en 1 meter diep en zorgt derhalve voor een bergingscapaciteit van 44 m³, voldoende voor onderhavig project.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Doonheide geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Voor een goed functioneren van het militaire vliegveld Volkel zijn er beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. Daarbij gelden diverse zoneringen. Gezien de grotere afstand van het plangebied tot het vliegveld is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing.

Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 10 km tot het radarsysteem en daarmee op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 93 meter boven NAP (ofwel 76 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft een aantal aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

De economische uitvoerbaarheid beschrijft het 'realiteitsgehalte' van het project, ofwel of het realistisch is dat het project gedurende de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) kan worden gerealiseerd.

De initiatiefnemende makelaar geeft aan dat het reëel is dat het project gedurende de planperiode kan worden gerealiseerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Het project behoort tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden binnen het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. De twee nieuwe woningen passen binnen de structuur van het bebouwingslint Doonheide.

2. Binnen het plangebied hebben voorheen ook al twee gebouwen gestaan.

3. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

4. Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

5. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

6. Er worden geen waarden aangetast.

7. Het project is economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure op grond van artikel 3.9a Wro. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
2. Vaststelling door gemeenteraad
3. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als onderdeel van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" van 5 oktober tot en met 13 november 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze in gekomen. Het bestemmingsplan zal als afzonderlijk plan worden vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**

Bijlage 2 **Historisch bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Geuronderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 5 **Flora- en faunaonderzoek**

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL