

Onderstaande planbeschrijving is afkomstig uit de Raadsinformatienota met betrekking tot bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015' (partiële herziening).

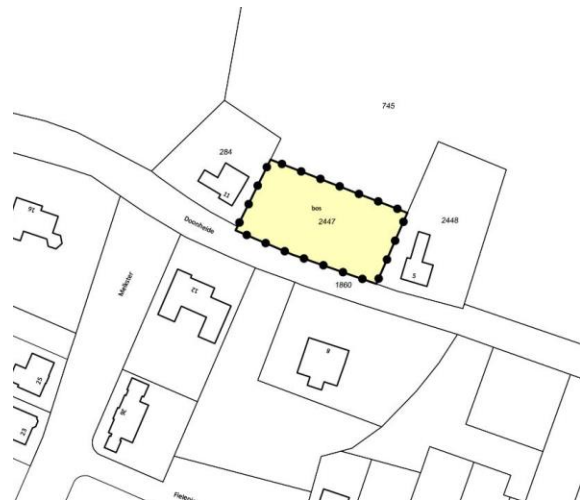
1.1 Doonheide ongen. in Gemert

1.1.1 Planbeschrijving

• **Initiatief**

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

Omdat het binnen de geldende regelgeving niet is toegestaan woningen toe te voegen, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



• **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2447. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.584 m².

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het oprichten van maximaal twee woningen conform artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

• **Planbeschrijving**

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Gemert en bestaat volledig uit bomen met ondergroei. Ten noorden van het plangebied ligt agrarisch grasland. Het plangebied zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ieder circa 790 m². Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd.

BELEIDSKADER

• **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro): 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;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): 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 eist de verordening dat een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Het project voorziet in de kwaliteitsbijdrage doordat ten minste 20% van de oppervlakte van

de nieuwe woonbestemmingen met groen wordt ingericht. De bijgevoegde inrichtingstekening voldoet hieraan;

- Ladder duurzame verstedelijking: 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.
- **Gemeentelijk beleid**
 - Structuurvisie+: 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;
 - Woningbouwprogramma: het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid;
 - Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Daarnaast is op het perceel een specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' opgenomen;
 - Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is het 'rapport Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel' van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: het perceel beschikt over een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 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 en waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² bedraagt. Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project;
- Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan;
- HOOR¹: het project voldoet niet rechtstreeks aan het 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 het HOOR;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: het project betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Ook ligt het project niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
 - o Bodem: om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat de onderzoeklocatie als "onverdacht" beschouwd mag worden en dat er geen aanwijzingen gevonden zijn die een bestemmingswijziging zouden kunnen belemmeren;
 - o Externe veiligheid: 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. Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.
 - o Geluid: Het plangebied ligt binnen de onderzoekzones van de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-Om. Daarnaast komen de nieuwe woningen dichtbij Doonheide (30 km/uur) te staan. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te

1. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:

- de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-Om niet wordt overschreden en dientengevolge geen beperkingen 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.
- o Geur: aan de Handelseweg 6 is een veehouderij gevestigd. Ten behoeve hiervan heeft Amitec een geuronderzoek uitgevoerd (bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - de totale cumulatie van de veehouderijen in een straal van 2 km, geen overschrijding van de geurnorm (5,0 ouE/m³) veroorzaakt. De geurbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 1,7 ouE/m³. De omliggende veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad;
 - de voorgrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ouE/m³, waarmee het percentage geur gehinderden minder dan 5% bedraagt;
 - De achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ouE/m³, waarmee het percentage geur gehinderden eveneens minder dan 5% bedraagt.Het aspect geurhinder veehouderijen vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
- o Luchtkwaliteit: 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. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
- o MER: het project is niet m.e.r.(-beoordeling)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen;
- Natuurwaarden: door Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - o het project mogelijk invloed heeft op algemeen voorkomende soorten zoals amfibieën en grondgebonden zoogdieren, waarvoor een algehele vrijstelling geldt;
 - o het project mogelijk invloed heeft op in het plangebied voorkomende vogels, tenzij het rooien/snoeien van bomen en struiken buiten het broedseizoen gebeurt;
 - o het project geen invloed heeft op vleermuizen;
- Verkeer:
 - o Ontsluiting: 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;
 - o Verkeersbewegingen: 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;
 - o Parkeren: conform het gemeentelijke beleid moeten bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Er is voldoende ruimte op de woonpercelen om hier aan te voldoen;
- Water: 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. Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het project 42 m³. Voor onderhavig project is gekozen voor het aanleggen van een waterbergingsloot 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.

1.1.4 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten. Eventuele planschades kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.