

Toelichting

Vergroten bestemmingsvlak Egelmeer 7-9-11, Milheeze

1. Inleiding

In het nieuwe gehucht Egelmeer nabij de Bocht in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor een aantal nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. De basis voor dit plan is gelegen in het plan "Milheeze-Noord", planologisch vastgelegd in 2010. Daarna is in 2012 het bestemmingsplan deels herzien om aanpassingen in het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Het betrof een wijziging van de begrenzingsen. Nu heeft de eigenaar van de kavels geconstateerd dat de grootte van de bouwkavels niet voldoet aan de afspraken die hierover zijn gemaakt ten tijde van de totstandkoming van Milheeze-Noord. Een tweede herstelactie is daarom nodig, om de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen te vergroten voor de adressen Egelmeer 7, 9 en 11. In rood is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 1. De locatie waarop ook reeds nieuwe bebouwing van gehucht Egelmeer is gerealiseerd.

2. Milheeze-Noord

Het plan "Milheeze Noord" is erop gericht om een aantal grootschalige agrarische complexen op strategische locaties op te heffen en weer terug om te vormen tot in het oorspronkelijke beeld passende onderdelen die in samenhang het plangebied weer een stuk van zijn bijzondere eigen karakter teruggeven.

Het toevoegen van nieuwe bebouwing (woningen en langs de rand van het dorp bedrijfsbebouwing) werd ingezet als financiële compensatie voor de sloop van de storende bebouwing en het op passende wijze (her-)inrichten van de locaties. De bebouwing is zodanig ingepast dat deze refereert aan de oorspronkelijke karakteristiek van het plangebied. Dit is nagestreefd door deze bebouwing karakteristiek vorm te geven en te clusteren tot nieuwe gehuchten, zoals ook vroeger de boerderijen op kruisingen van wegen en paden bij elkaar gegroepeerd stonden. De nieuwe gehuchten hebben ieder een eigen vorm en structuur en volgen daardoor variatie en een nieuwe impuls toe aan het vlakke beeld dat nu overheerst. De nieuwe gehuchten bestaan niet alleen uit bebouwing en de infrastructuur die nodig is om deze te bereiken, maar ook uit brinken, gezamenlijke erven en landschapselementen die de verweving met de omgeving meer bijzonder maken (poelen, paden, boscomplexen).

De achterliggende financiële compensatieregeling (BIO - Buitengebied In Ontwikkeling) ging uit van het realiseren van bouwkavels van 500 m² ter compensatie van de sanering van de agrarische bedrijven. Het aantal kavels was afhankelijk van de saneringsopgave.

Het plangebied is binnen "Milheeze-Noord" aangeduid als locatie "Bocht". Inmiddels heeft het nieuwe gehucht de (straat)naam Egelmeer gekregen. Naar nu blijkt hebben de woonpercelen in het plan een kleinere oppervlakte dan 500 m². Dit strookt niet met de uitgangspunten van het plan "Milheeze-Noord". Daarom heeft de eigenaar van de kavels verzocht om aanpassing van het bestemmingsvlak.

Het gaat om de kavels Egelmeer 7-9 (beiden 500 m²) en de kavel Egelmeer 11, die bij aanvang van het plan als 2 kavels van 500 m² bedoeld was maar later is samengevoegd tot 1 bouwtitel. Dit bestemmingsvlak dient volgens de afspraken derhalve vergroot te worden tot 1.000 m².

Hieronder een afbeelding van de huidige verbeelding van het bestemmingsplan en de nieuwe verbeelding.



Afbeelding 2. Huidige en nieuwe verbeelding bestemmingsplan.

2. Rijks- en provinciaal beleid

Voor een omschrijving van het rijksbeleid en het provinciaal beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de planologische basis voor het nieuwe gehucht is vastgelegd. Daaruit komt naar voren dat de ontwikkeling invulling geeft aan de beleidsvoornemens die zijn opgenomen in de Nota Belvédère van het Rijk en de Structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. De voorgestelde aanpassing in de bestemmingsvlakgrootte is van geen nationaal of provinciaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Inmiddels is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen toegevoegd aan het instrumentarium. Hierdoor wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden 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;
- indien uit stap 2 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 middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

De voorgenomen vergroting van het bouwvlak is geen stedelijke ontwikkeling, omdat er geen woningbouwlocatie wordt ontwikkeld. De woningen zijn immers al planologisch onherroepelijk en er worden geen woningen toegevoegd. Daarmee hoeft de ladder niet toegepast te worden.

3. Gemeentelijk beleid

Het gehucht Egelmeer is een van de gehuchten die in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn ontstaan in het gebied Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan hiertoe is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld (bestemmingsplan "Milheeze-Noord"). Het is de weerslag van een bijzonder en ambitieus plan dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van cultuurhistorische patronen maar wel met een eigentijdse invulling. De woningen zijn volgens een hoevetyperologie gegroepeerd rond binnenplaatsen en hebben zowel eigen als gezamenlijke tuinen. Het gehucht Egelmeer (Bocht) is een van de vier nieuwe gehuchten die in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" planologisch zijn verankerd.

De voorgestelde aanpassingen in de verbeelding doet aan de opzet van dat plan niets af, indien een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht wordt genomen.

4. Gebieds- en planoriëntatie

In deze paragraaf wordt beschreven binnen welke context het project zich bevindt en hoe het project zich verhoudt tot de milieuhygiënische aspecten.

Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing

Het gehucht Egelmeer/Bocht kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet een aantal clusters van woningen, waar voorheen 4 grote agrarische complexen het landschappelijk beeld overheersten.

Naast genoemde woningen zijn ook kleinere percelen ten behoeve van starters ingebed in het plan, alsmede een aantal woon-werkkavels.



Afbeelding 3. Oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gehucht Egelmeer/Bocht

De stedenbouwkundige opzet van het plan verandert door dit bestemmingsplan niet. De situering van de woningen blijft hetzelfde en ook de bouwvlakken worden niet vergroot. Het gaat enkel om een vergroting van de tuinen aan de achterzijde, gezien vanaf de weg Egelmeer. Daardoor blijven de bouw kavels ook ingebed in het landschap zoals beoogd in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor "Milheeze-Noord".

Vanuit de gemeente zijn de volgende randvoorwaarden hieromtrent nog meegegeven:

- Aangezien de bestemming "Bos" wordt vervangen door "Wonen" dient er 'bos' (b.v. in de waarde groen) gecompenseerd te worden;
 - een inrichtingsplan wijst uit dat de bestemmingsvlakwijziging past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
 - de erfafscheidingen dragen bij aan het landschappelijk karakter van het gehucht Egelmeer.
- Deze randvoorwaarden dienen bij de uitwerking van het plan in acht te worden genomen.

Flora en Fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is door Staro Natuur en Buitengebied een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er bleken geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. De voorgestelde wijziging in de verbeelding geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of een andere conclusie op dit punt.

Water

Een uitgebreide watertoets maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Hieruit kwam als conclusie voor het gehucht Egelmeer naar voren dat met de inrichting van het watersysteem, waarin onder andere bermsloten, een wadi of poel zijn opgenomen, kon worden voldaan aan de uitgangspunten van het beleid.

Door de wijziging in de verbeelding neemt het te bebouwen oppervlak niet toe en dus is het ook niet noodzakelijk extra hemelwater van dakvlakken te bergen.

Archeologie en cultuurhistorie

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" zijn een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC bv. Voor het gehucht Egelmeer is hierin het volgende geconcludeerd: *In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Vanwege het feit dat de bodem in bijna de gehele planlocatie verstoord is tot in de C-horizont van de dekzandafzettingen, is de kans op de aanwezigheid van archeologische resten of een intacte vindplaats zeer klein.*

Het plangebied is vrijgegeven wat betreft archeologisch onderzoek. De voorgestelde wijziging in de verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht door Archimil BV. Voor het gehucht Egelmeer/Bocht is het onderzoek met rapportnummers 0329R255), 0329R256) en 0329R248 uitgevoerd. Hieruit bleek geen aanleiding om nader onderzoek in te stellen. De voorgestelde wijziging in de verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

Geluid

Het aspect wegverkeerslawaai vormde bij de ontwikkeling van het gehucht geen belemmering. Die situatie verandert niet door de wijziging van de verbeelding. Het snelheidsregime op het erf is maximaal 30 km/u.

Luchtkwaliteit

De wijziging in de verbeelding heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Er zijn geen belemmerende objecten nabij het plangebied gelegen.

Vliegverkeer

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter niet zodat onderzoek niet nodig is.

Onderhavig plangebied is ook gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Voor onderhavig geval geldt dat een maximale bebouwingshoogte van 72 meter + NAP is toegestaan.

De planregels laten een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toe.

Parkeren

Uitgangspunt was en is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig, ook als de wijziging van de verbeelding is doorgevoerd. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

5. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Financieel

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel voor rekening van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van het project worden verhaald op de aanvrager. Daartoe wordt een exploitatie-overeenkomst gesloten. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijk

Over de totstandkoming van de nieuwe gehuchten in het kader van de gebiedsontwikkeling "Milheeze-Noord" is uitvoerig gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De voorgestelde wijziging in de verbeelding is niet van dien aard dat een aantasting van het draagvlak verwacht wordt. De bouwlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van bestaande woningen.

6. Afweging en conclusie

De voorgestelde wijziging van de bestemmingsvlakken in het gehucht Egelmeer doet recht aan de afspraken en planuitgangspunten die aan het moederplan "Milheeze-Noord" ten grondslag lagen. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van het gehucht Egelmeer: noch de situering van de bebouwing noch de verkaveling wordt erdoor veranderd. De nadere randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld waarborgen de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit ook. De aanpassing van het bestemmingsplan is minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieuhygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Het vaststellen van dit bestemmingsplan getuigt derhalve van een goede ruimtelijke ordening.