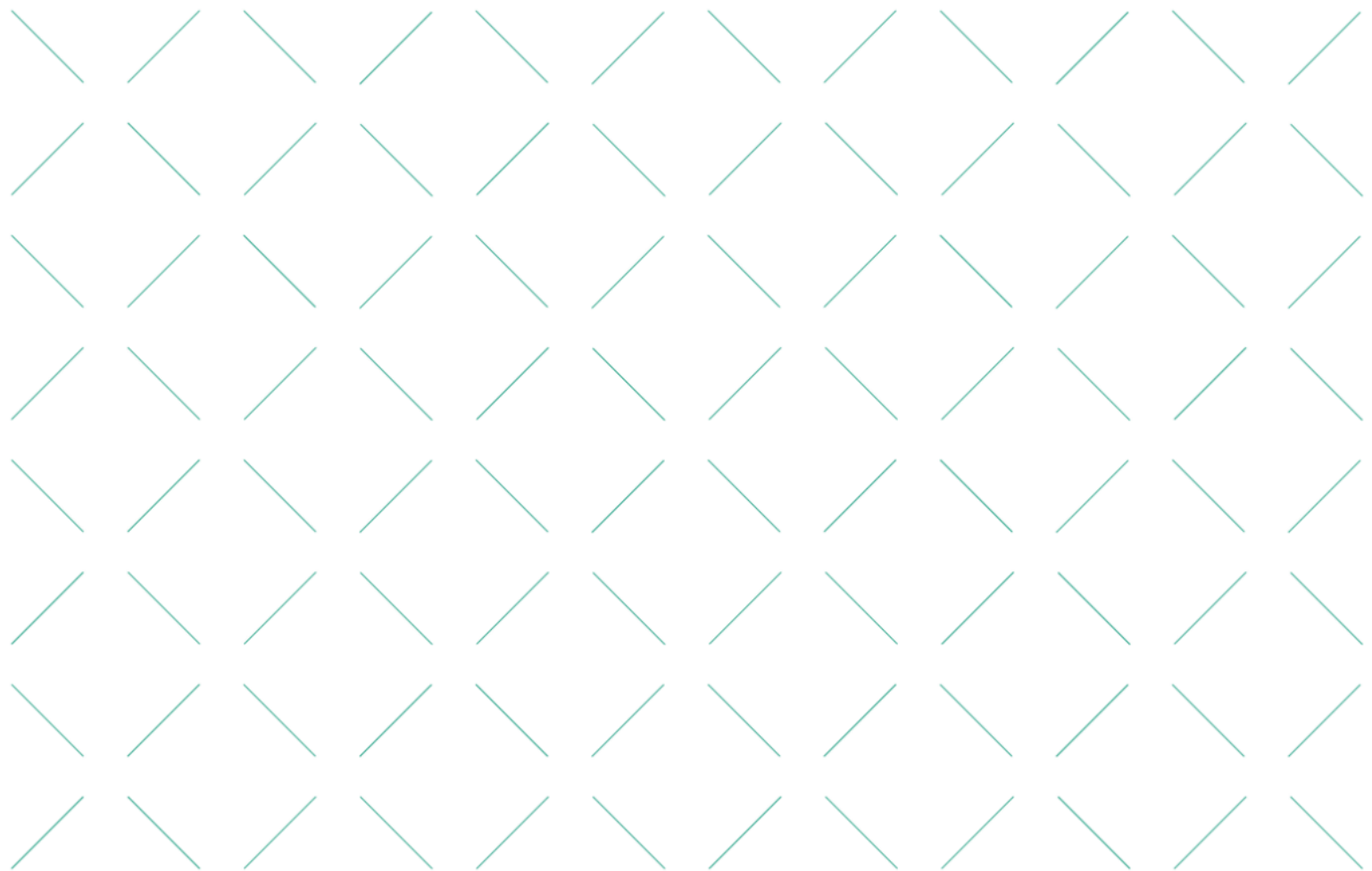


ruimtelijke onderbouwing

HEUVEL 35-37, GEMERT

ontwerp 7 juli 2016



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

HEUVEL 35-37, GEMERT

opdrachtgever	de heer A.C.A. van den Tillaart
documentstatus	ontwerp
documentversie	1
datum	7 juli 2016
projectnummer	14114035A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

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	9
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Bouwplan	14
3.2	Verkeer en parkeren	14
3.3	Groen en water	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	20
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	23
5.1	Milieu	23
5.2	Waarden	29
5.3	Waterparagraaf	32
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	36
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Behoefte	39
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.3	Conclusie	40
Hoofdstuk 7	Motivering	41
Bijlagen		43
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	43
Bijlage 2	Toets flora en fauna	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Heuvel 35-37 staat een voormalig bedrijfsgebouw met woning. Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse bedrijfsactiviteiten toe tot en met bedrijfscategorie 2. Het bedrijfsgebouw is al lange tijd niet in gebruik en verkeert bouwkundig in een vervallen staat.

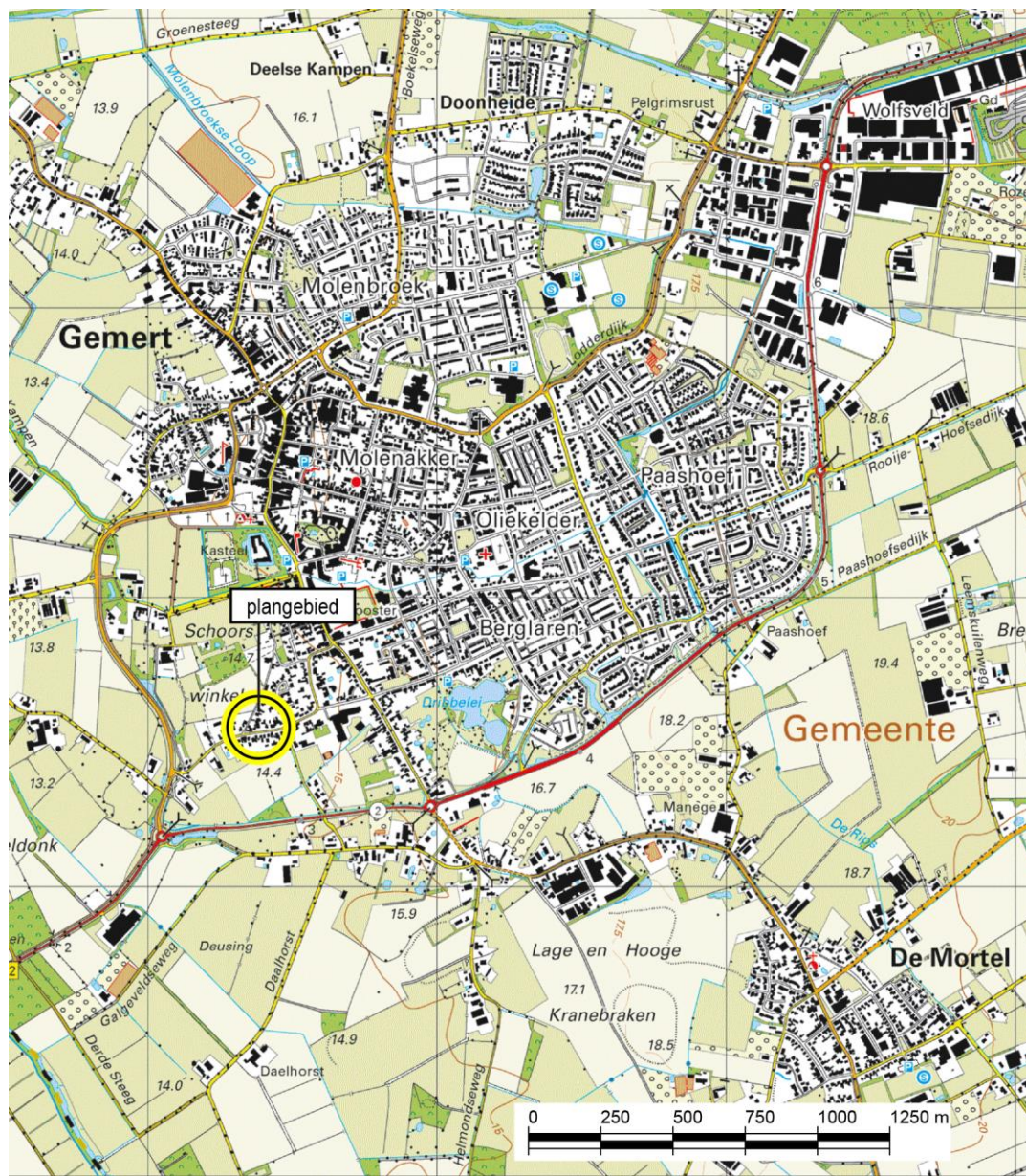
Initiatiefnemer de heer A.C.A. van den Tillaart wenst de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse twee halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) te realiseren. Dit past functioneel ook beter aan de Heuvel, die overwegend het karakter van een woonstraat heeft. De bouw van twee woningen is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door het op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan voor het woongebied van Gemert.

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

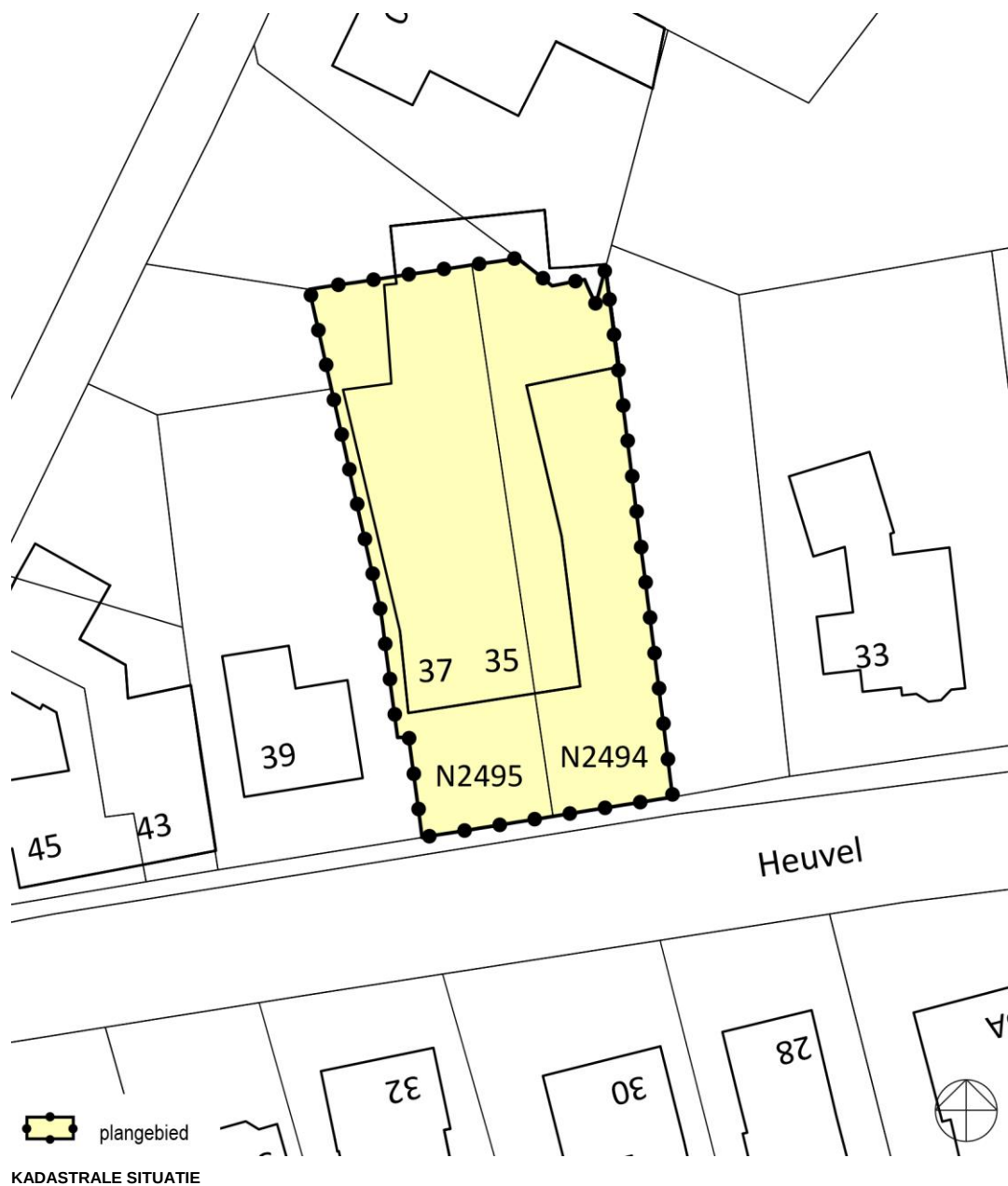
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

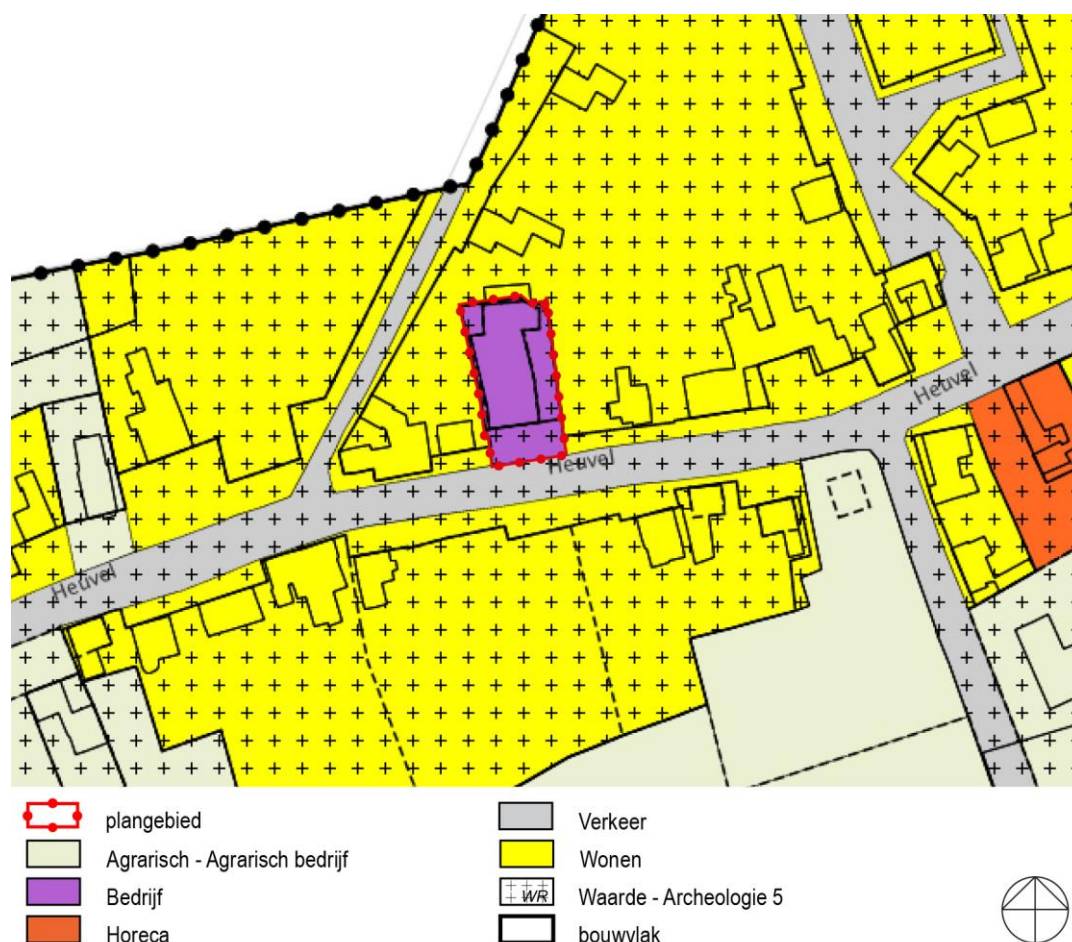
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie N, nummers 2494 en 2495. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 750 m². De gronden zijn eigendom van de heer A.C.A. van den Tillaart.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld door de gemeenteraad op 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 heeft de bestemming 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor gebruik voor *"industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven"*. Voorts is één bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De panden zijn voorts aangeduid als 'beeldbepalend pand'.

Ter plaatse van de gronden buiten het bouwvlak geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', die een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m².

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en de directe omgeving. Onderstaande afbeeldingen en foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING EN PLANGEBIED



BEBOUWING IN PLANGEBIED



BEBOUWING NOORDZIJDE HEUVEL



BEBOUWING ZUIDZIJDE HEUVEL

Ontsluiting

Het plangebied is rechtstreeks op de straat Heuvel ontsloten. De Heuvel is de oorspronkelijke verbinding tussen Gemert en het gebied ten zuidwesten van de kern. Thans vormt de Heuvel een van de verbindingen tussen het centrum van Gemert en de gebiedsontsluitingsweg West-Om.

Bebouwing en functies

De Heuvel heeft nog steeds het karakter van een historisch bebouwingslint. Langs de straat staan vrijstaande panden op individuele percelen. De panden dateren uit verschillende tijdsperioden en hebben een eigen uitstraling.

De oudere (boerderij)gebouwen bestaan uit één bouwlaag en zijn voorzien van een zadeldak evenwijdig aan de straat. De meer recente bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen. Deze panden zijn eveneens voorzien van zadeldaken, evenwijdig aan of haaks op de straat.

Het afwisselende beeld van de straat wordt mede bepaald door de verschillende afstanden van de panden tot de straat. In de directe omgeving van het plangebied variëren die afstanden van 1 tot 9 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn in de afgelopen decennia de (agrarische) bedrijfsfuncties verdwenen. Er is alleen nog sprake van de woonfunctie.

Groen en water

De Heuvel heeft een groen karakter, dat wordt gevormd door de groene voortuinen (met her en der volwassen bomen en de vele hagen op de perceelsgrenzen) en het blokgroen met bomen aan de noordzijde van de straat.

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is het project beschreven. Aan de orde komen het bouwplan, verkeer en parkeren, en groen en water. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het bouwplan en de inrichting van het omliggende terrein weer.



INDICATIEVE SITUERING BOUWPLAN

3.1 Bouwplan

Er is thans nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Voorgaande afbeelding geeft de eerste ideeën weer. Het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan moet voldoende ruimte voor flexibiliteit bieden.

Het bouwplan bestaat uit een blok van twee halfvrijstaande woningen. De woningen mogen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak; goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter. Hiermee sluit de woning aan op de bestaande woningen aan de Heuvel.

Elke woning heeft een vrijstaand bijgebouw dat achter de woning is gesitueerd. Het bijgebouw kan worden gebruikt als garage/berging.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project omvat het verwijderen van een bedrijf met bedrijfswoning en het toevoegen van twee woningen. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen bedraagt gemiddeld 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan zonder meer via de bestaande Heuvel worden afgewikkeld.

Parkeren

Om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen is de werkwijze gehanteerd uit de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (21 november 2013).

Conform de Parkeerbeleidsnota moet voor alle nieuwbouwwoningen uitgegaan worden van 2,2 parkeerplaatsen per woning: 1,0 p.p. op eigen terrein, en 1,2 p.p. in het openbaar gebied.

De beide woningen beschikken elk over twee parkeerplekken op eigen terrein. Hiermee wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Er is bovendien sprake van een afname van de parkeerdruk in vergelijking met de bestaande situatie.

3.3 Groen en water

De in het plangebied aanwezige erfbepanting wordt verwijderd. Na realisatie van de woningen wordt nieuwe erfbepanting aangebracht.

Tevens wordt vóór de woonpercelen een nieuwe boom geplant, die de bestaande laanstructuur aan de noordzijde van de Heuvel aanvult/versterkt.

In het plangebied en de directe omgeving ligt geen oppervlaktewater.

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 onderhavig project is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde, gezien de relatief korte afstand tot het militaire vliegveld Volkel. Het 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. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden hoogtebeperkingen zoals beschreven in paragraaf 5.4. Het bouwplan blijft ruim onder de maximaal toegestane hoogte, zoals bedoeld in artikel 2.6.9 Barro. Het project vormt geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project voldoet aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

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.

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

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

Analyse

Het plangebied ligt in Gemert, een 'kern in het landelijk gebied'. Conform het structuurvisiebeleid moeten een dergelijke kern voorzien in de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar locaties binnen het bestaande ruimtebeslag van de betreffende kern.

Het project omvat het toevoegen van twee woningen in de vorm van inbreiding. De lokale behoefte in aangetoond in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3.2.

Conclusie

Het project voldoet aan 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 'Bestaand stedelijk gebied'. Er zijn geen aanduidingen aan de orde.

Conform artikel 4.3 van de Verordening moet bij de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden verantwoord dat het bouwplan past binnen de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het bouwplan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in het regionaal ruimtelijk overleg aan de orde is gekomen.

Met het vervangen van vervallen bedrijfsgebouwen door nieuwe woningen en de aanvulling van de laanstructuur in de straat wordt invulling gegeven aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals genoemd in artikel 3 van de Verordening.

Conclusie

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

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 halfvrijstaande woning aan de Heuvel. De woningen passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, waarbij wordt 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 kan worden geconcludeerd 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 75 m² openbaar groen per woning. Door middel van aaneengesloten structuren moet worden voorkomen dat snippergroen ontstaat.

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 binnen het plangebied 2x75 m² openbaar groen aan te leggen. Door clustering van groen worden aangename verblijfsplekken gecreëerd.

Het plangebied is onderdeel van een dorpse woonbuurt waar naar verhouding al veel groen aanwezig is. Qua beleving is het groen in dit deel van Gemert goed vertegenwoordigd en wordt ruim voldaan aan de kwaliteit die de groennorm voorstaat.

Binnen het plangebied is thans geen openbaar groen aanwezig. Omdat op de aangrenzende gronden wel openbaar groen staat, blijft de kwaliteit van de leefomgeving behouden, zonder dat nieuw groen wordt toegevoegd. Door het aanplanten van een extra boom ter versterking van de laanstructuur wordt aan de doelstelling van de HOOR voldaan.

Conclusie

Het project voldoet aan de doelstelling van de Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte.

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 huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Milon uit Schijndel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek aan de Heuvel 35-37 te Gemert" (13 mei 2015, nr. 20151259). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Tijdens het onderzoek heeft Milon twee vormen van vervuiling aangetroffen:

- Ten zuiden van het gebouw zijn bijmengingen met puin, bakstenen en/of kolengruis aangetroffen. Er is geen sprake van asbestverdacht materiaal. Deze bijmengingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.
- Op de noordzijde van het perceel is een verhardingslaag met zinkassen aangetroffen. Milon adviseert om middels een nader bodemonderzoek vast te stellen wat de mate, ernst en omvang van de verontreiniging is. Dit onderzoek (al of niet gevolgd door sanering) zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. De uitvoerbaarheid van het project is niet in gevaar.

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

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving (straal 100 meter), de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt- afstand	werkelijke afstand
Groenendaal 1: aspergekwekerij	011, 012, 013	2	30 m	55 m
Heuvel 18: (afhaal)restaurant	561	1	10 m	95 m
Heuvel 51-51a: agrarisch bedrijf	0141, 0142	3.1	100 m	90 m

Het plangebied ligt binnen de richtafstand van het bedrijf Heuvel 51-51a alwaar conform het vigerend bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn. Het betreft een meldingsplichtig opengrond tuinbouwbedrijf. Een dergelijke meldingsplicht heeft over het algemeen voorschriften op de dichtstbijgelegen woningen. De omliggende woningen zullen daarom de nieuw op te richten woningen voldoende beschermen. Het project vormt geen nadere belemmering voor dit 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 geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daarop is te zien 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 plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat twee nieuwe woningen en daarmee nieuwe geurgevoelige objecten. De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld: "Geurverordening Gemert-Bakel 2013" (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014) en de onderliggende "Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013" (27 augustus 2013).

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Het plangebied ligt in het gebied waar middels de geurverordening is vastgesteld dat de geurbelasting 2 OuE/m^3 mag bedragen. In de wijdere omgeving van het plangebied liggen een aantal intensieve veehouderijen. De dichtstbijzijnde ligt op een afstand van ruim 500 meter. Voor alle veehouderijen geldt dat er reeds woningen op kleinere afstand liggen. De nieuwe woning vormt derhalve geen nadere belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering. Een nader onderzoek is niet nodig.

Beoordeling woon- en leefklimaat

In de geurgebiedsvisie is de achtergrondbelasting voor de gehele gemeente bepaald. Het plangebied ligt in twee zones met een achtergrondbelastingen van $0,0$ tot $3,0 \text{ OuE/m}^3$ en $3,1$ tot $7,4 \text{ OuE/m}^3$, hetgeen respectievelijk overeenkomt met de leefklimaten "zeer goed" en "goed". Bij deze leefklimaten is sprake van minder dan 10% geurgehinderden. Gezien het feit dat er sprake is van een uitbreiding met twee woning en het feit dat een toekomstige bewoner ervoor kiest in een dorpse omgeving te gaan wonen, mag dit als acceptabel worden gezien.

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 verkeerslawaaai en industrielawaaai. 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.

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van wegen. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. 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 betreft 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 directe nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Er mag worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

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 2.000 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 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) 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.

Het plangebied heeft een omvang van circa 750 m², waarmee bodemingrepen te allen tijde kleiner dan 2.500 m² zullen zijn. Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk. Het project kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemming blijft evenwel behouden.

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.

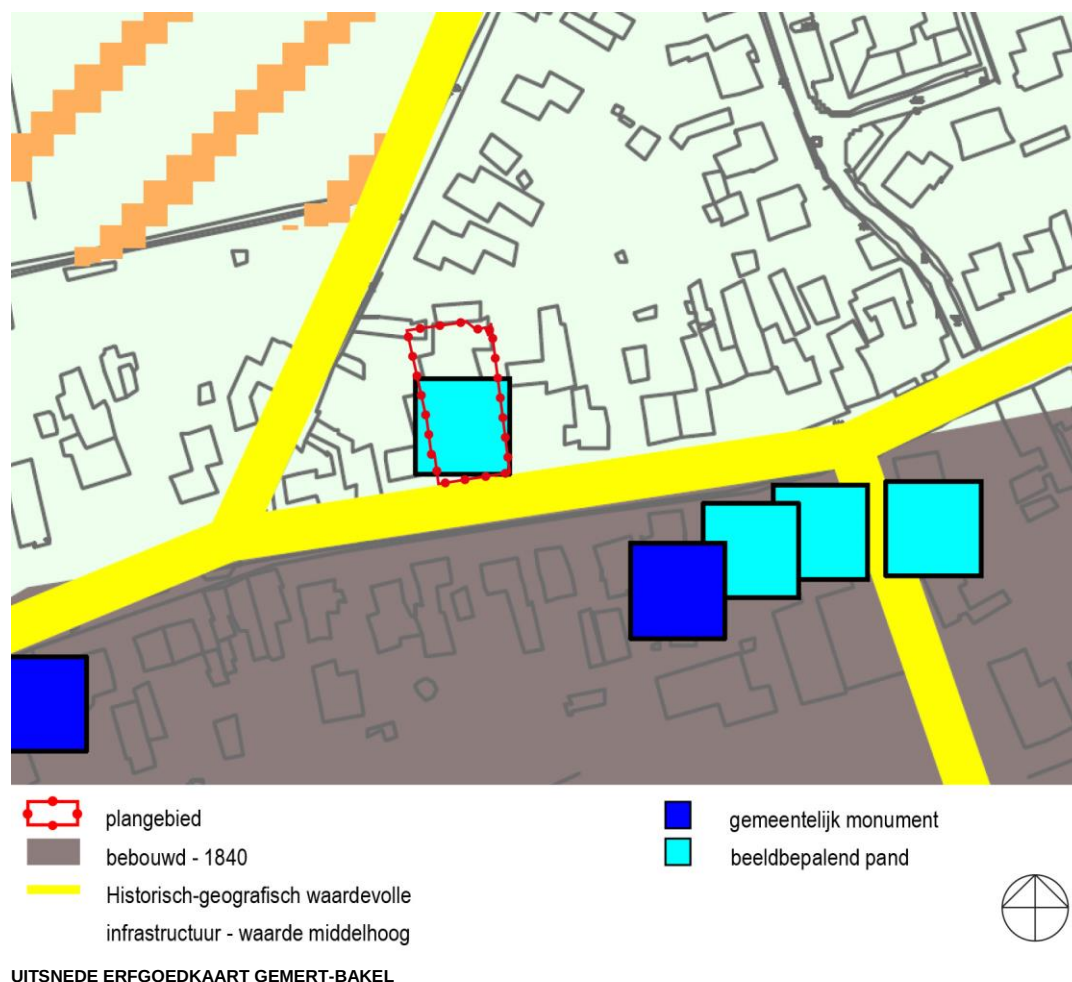
5.2.2 Cultuurhistorie

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

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Erfgoedkaart opgesteld, waarop informatie over de kwaliteiten en waarden van het landschap en de bebouwing(sstructuren) zijn opgenomen. Hieronder is een uitsnede van de Erfgoedkaart.



Het bestaande bedrijfsgebouw is zowel op de Erfgoedkaart als in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als beeldbepalend pand. De procedure voor intrekking van deze waardering moet nog worden gevoerd. De monumentencommissie zal te zijner tijd hierin haar advies uitbrengen.

Het project omvat de sloop van het bedrijfspand. Het vigerende bestemmingsplan staat dit ook toe als in redelijke mate vaststaat dat nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het pand wordt gesloopt om ruimte te maken voor twee halfvrijstaande woningen. Er wordt derhalve in nieuwbouw voorzien, waarmee aan de bepaling uit het bestemmingsplan wordt voldaan.

Binnen het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel ligt het plangebied aan een historisch-geografisch waardevolle lijn, met waardering middel hoog. De weg Heuvel is een oude doorgaande weg uit de oude historische kern. Onderhavig plan zal echter geen negatieve invloed hebben op de structuur van deze historisch-geografisch waardevolle lijn.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

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. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Hiervoor geldt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In de PAS is rekening gehouden met een autonome economische groei van 2,5% per jaar. De bouw van woningen behoort tot de autonome groei. Een nadere toetsing aan de PAS is niet nodig. Het project heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft beoordeeld of het project mogelijk kan leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet: rapport "Toets flora en fauna Heuvel 35-37 te Gemert" (19 mei 2016, nr. 16-0177), zie bijlage 2.

Staro concludeert dat niet uit te sluiten is dat in het woonhuis verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en adviseert een vervolgonderzoek te doen om dat nader vast te stellen. Voorts geeft Staro aan dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt als leefgebied van algemeen voorkomende soorten, waarvoor geen mitigerende maatregelen hoeven te worden genomen.

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen zal in het kader van de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd, waarna eventueel compenserende of mitigerende maatregelen worden genomen.

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 2016-2021 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 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. 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 2016-2021

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:

$\begin{aligned} \text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} &= \\ \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} \end{aligned}$
--

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 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

5.3.2.4 Gemeentelijk niveau

- Watertakenplan

In dit plan wordt het beleid beschreven hoe er om gegaan wordt met hemelwater. Het doel is om de waterkwaliteit te verbeteren en overlast te verminderen door minder schoon regenwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie af te voeren dan nu het geval is. Daarnaast moet verdroging tegengaan worden door regenwater vast te houden in het gebied. De gemeente streeft ernaar om invulling te geven aan deze zorgplicht, waarbij onderscheid wordt gemaakt in bestaand stedelijk gebied, nieuw stedelijk gebied en het buitengebied.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

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

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied bedraagt meer dan 140 cm onder maaiveld (bron: Wateratlas Noord-Brabant).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

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

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding) in de huidige en nieuwe situatie.

type	bestaande situatie	nieuwe situatie
bebouwing	380 m ²	150 m ²
verharding	150 m ²	290 m ²
totaal	530 m ²	440 m ²

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Omdat de toename van het verharde oppervlak minder is dan 2000 m² stelt het waterschap geen eisen aan de wijze van verwerking van het hemelwater. Het gemeentelijk beleid is hier wel van toepassing. Omdat er sprake van herbouw/nieuwbouw en de GHG op meer dan 1,40 m- MV zit, moet het regenwater worden vastgehouden op eigen perceel. Voor de berging wordt gerekend met 43 mm/m² verharding. De bergingscapaciteit wordt als volgt berekend:

$$440 \text{ m}^2 \times 0,043 \text{ m}^1 = 19 \text{ m}^3.$$

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

In de bestaande situatie wordt het hemelwater als volgt verwerkt:

- Het hemelwater vanaf de daken van de bebouwing wordt opgevangen en via de hemelwaterafvoer naar de riolering in de Heuvel geleid.
- Het hemelwater vanaf de oppervlakteverharding stroomt af naar het openbaar gebied van de Heuvel alwaar het in de straatkolken wordt opgevangen.

In de nieuwe situatie wordt het hemelwater als volgt verwerkt:

- Het hemelwater vanaf de daken van de gebouwen wordt via een hemelwaterafvoer opgevangen in een daarvoor aangelegd systeem (infiltratiekratten, wadi, of poel). Enkel de (nood)overstort van de hemelwaterberging kan worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Nabij de erfgrans moeten deze leidingen worden gekoppeld

zodat in de toekomst de hemelwateroverstort op een toekomstig openbaar hemelwaterstelsel kan worden aangesloten.

- Het hemelwater vanaf de oppervlakteverharding stroomt af naar de tuin, alwaar het opgenomen zal worden in de bodem. Mocht dit tot problemen leiden dan kan het hemelwater ook worden aangesloten op de hier boven beschreven hemelwaterafvoer.

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 Heuvel 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 in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. Voor het project is uitsluitend het radarverstoringsgebied aan de orde.

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot 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 circa 12 km tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 101 meter boven NAP (ofwel circa 85 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 twee 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: 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

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

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 deze 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 de 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 in 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 het 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 nieuwe woningen passen in de stedenbouwkundige structuur van het historische bebouwingslint Heuvel.
2. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
3. Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
5. Er worden geen waarden aangetast.
6. Het project is economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Toets flora en fauna



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

