

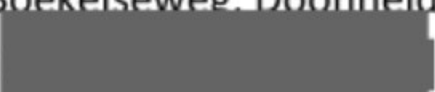

 - MEMO


DATUM 21 oktober 2021
KENMERK 20191330_0001LtH
VAN 

PROJECT Doonheide II Gemert BP en OND
OPDRACHTGEVER Gemeente Gemert-Bakel

PLANSCHADERISICOANALYSE DOONHEIDE II TE GEMERT

1. AANLEIDING


Aan de noordzijde van Gemert, tussen de Boekelseweg, Doonheide en de Noord-om is ruim 13 hectare aan landbouwgrond gelegen. Deze gronden zijn in het bezit van . De eigenaar van de gronden is voornemens om op deze locatie de uitbreidingswijk Doonheide II te ontwikkelen. Met het oog op deze ontwikkeling hebben de gemeente Gemert-Bakel en  in december 2019 een intentieovereenkomst met oog op de realisatie van maximaal 270 woningen. De intentieovereenkomst en het bijbehorende programma van eisen zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan. Met het stedenbouwkundig plan voor Doonheide II wordt aangesloten op de structuur van het naastgelegen Doonheide I Noord. Op basis van de huidige plannen moet de ontwikkeling van Doonheide II ruimte bieden aan 288 woningen en een gezondheidscentrum.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' (vastgesteld op 29 juni 2011) en 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' (vastgesteld op 27 mei 2010) hebben deze gronden een agrarische bestemming. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden op deze locatie zeer beperkt. Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie is daarom in strijd met de geldende bestemmingsplannen.  werkt daarom aan een nieuw bestemmingsplan om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het genoemde stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Hiermee wordt niet enkel de realisatie van woningbouw en het gezondheidscentrum mogelijk, maar voorziet ook in de verplaatsing van volkstuinen. Daarnaast is het gebruik van de woning aan de Boekelseweg 12 als burgerwoning opgenomen in het bestemmingsplan. Dit gebruik is in het verleden via een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken al geformaliseerd.

De veranderingen in gebruiks- en bouwmogelijkheden die het gevolg zijn van dit nieuwe bestemmingsplan kunnen ertoe leiden dat er planschade ontstaat als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De voorliggende planschade-risicoanalyse gaat nader in op de kans dat planschade zal optreden als gevolg van de planologische wijziging. Het betreft een analyse die bedoeld is om mede te beoordelen of het bestemmingsplan economische en maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt deze analyse gebruikt als onderbouwing voor de te verhalen kosten voor planschade als onderdeel van het exploitatieplan.

2. WETTELIJK KADER

Schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, kan voor een gedeeltelijke vergoeding in aanmerking komen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze sinds 1 juli 2008 van kracht is, vormt de wettelijke basis voor een mogelijke tegemoetkoming in planschade.



2.1 Schadeoorzaak

Op basis van artikel 6.1, lid 2, onder a van de Wro is een bepaling van een bestemmingsplan aangemerkt als een zelfstandige schadeoorzaak. Hiervoor wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' d.d. 21 september 2021 vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' en 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'.

Voor het perceel aan de Boekelseweg 12 geldt dat er in het verleden een omgevingsvergunning is verleend voor het buitenplans afwijken van het destijds vigerende bestemmingsplan. Op basis van artikel 6.1, lid 2, onder c van de Wro is een omgevingsvergunning voor afwijken van het geldende bestemmingsplan aangemerkt als een zelfstandige schadeoorzaak. Het formaliseren van het gebruik van deze woning als burgerwoning is daarmee geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse.

2.2 Directe en indirecte schade

Bij planschade wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte planschade. Bij indirecte planschade gaat het om schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging die ontwikkelingen in de naaste omgeving van zijn perceel mogelijk maakt. Directe planschade betreft de schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging op het eigen perceel. Bij deze ontwikkelingen is hiervan geen sprake. Deze planschade-risicoanalyse behandelt het risico op indirecte planschade.

2.3 Normaal maatschappelijk risico

Schade komt in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking als het schade in de vorm van inkomensderving of vermindering van waarde van een onroerende zaak betreft. Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Schade die tot het normale maatschappelijk risico wordt gerekend, komt voor rekening van de aanvrager van de planschade.

2.4 Aanvraagperiode

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit waarop de aanvraag betrekking had worden ingediend. Om voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking te komen, moet degene die vraagt om tegemoetkoming in schade in een planologisch nadeliger positie gekomen zijn als gevolg van de planologische wijziging. Om te kunnen bepalen of deze situatie zich voordoet, moet de maximale invulling op grond van de oude planologische situatie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.5 Voorzienbaarheid

Op grond van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag rekening te houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen c.q. te beperken.

2.6 Verhalen van planschade

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een overeenkomst mogen sluiten met de initiatiefnemer (de verzoeker van de planologische maatregel), waarin wordt geregeld dat tegemoetkoming in schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming

in de shade. Buiten het sluiten van een overeenkomst is het verhalen van planschade een verplicht te verhalen kostenpost in een exploitatieplan. Op basis van artikel 6.4a lid 3 Wro is degene die een financieel belang heeft bij een exploitatiebijdrage krachtens een exploitatieplan eveneens een belanghebbende.


3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plangebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het plangebied, zoals aangegeven met twee genummerde deelgebieden met een rode contour in figuur 1. Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Gemert en heeft een totale oppervlakte van ruim 13 hectare, verdeeld over 11 (gedeeltes van) kadastrale percelen. De Boekelseweg verdeelt het plangebied in twee deelgebieden (aangeduid met de blauwe stippellijn in figuur 1). Het grootste gedeelte, circa 10 hectare, is gelegen ten oosten van de Boekelseweg (deelgebied 1). Dit deelgebied wordt begrensd door een ecologische verbindingszone tussen de Peelsche Loop en de N605 (Noord-Om) aan de noordzijde en woningbouw aan de oost- en zuidzijde. De resterende gronden bevinden zich aan de westzijde van de Boekelseweg (deelgebied 2). Dit deelgebied is aanzienlijk kleiner dan het eerste deelgebied. Dit gedeelte van het plangebied wordt aan de noord- en westzijde omringd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde grenst het deelgebied aan de achterzijde van een aantal woonpercelen.



Figuur 1: Plangebied



In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen (zuiden en oosten) en agrarische (bedrijfs)percelen gelegen (noorden en westen). De woningen bestaan uit een combinatie van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van twee lagen met een kap. Het merendeel van de omliggende woningen is tien tot vijftien jaar oud.

3.2 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de feitelijke huidige situatie in het plangebied. De huidige feitelijke situatie is geen onderdeel van de planologische vergelijking die de basis voor de beoordeling van planschade vormt.

3.2.1 Bebouwing

Het plangebied is nagenoeg onbebouwd en wordt hoofdzakelijk als landbouwgrond gebruikt. Binnen deelgebied 1 is in de zuidwestelijke hoek een volkstuinencomplex aanwezig met een oppervlakte van circa 1 hectare. Op dit complex zijn kleine bouwwerken aanwezig ten behoeve van de volkstuinen. Ten noorden van het volkstuinencomplex, langs de Boekelseweg, is een lpg-vulstation aanwezig. Binnen deelgebied 2 is een agrarische bedrijfswoning met een agrarische schuur gelegen waarvan het gebruik van deze woning als burgerwoning in het verleden is geformaliseerd middels de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking. De overige gronden binnen dit deelgebied zijn onbebouwd.

3.2.2 Ontsluiting

Deelgebied 1 wordt in de huidige situatie aan de zuidzijde ontsloten door het historische lint Doonheide, aan de westzijde door de doorgaande Boekelseweg en de oostzijde door het Meizoentje. Er is geen verharding in het deelgebied zelf aanwezig. Landbouwvoertuigen hebben vanuit de omliggende wegen toegang tot het deelgebied. Deelgebied 2 is ontsloten door middel van de Boekelseweg/Vondellan aan de oostzijde en de Deelse Kampen aan de noordzijde. Landbouwvoertuigen hebben vanuit de omliggende wegen toegang tot het deelgebied. De twee deelgebieden worden doorkruist door de Boekelseweg. Deze weg verbindt de kern Gemert met de Noord-Om, het noordelijke gedeelte van de ringweg om Gemert die enkele jaren terug is ontwikkeld.


3.2.3 Groen


In het plangebied is geen openbaar groen aanwezig. Wel zijn er tussen de ontsluitingswegen en het plangebied groene bermen met bomen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied, rondom de Peelsche Loop, bevindt zich een ecologische zone.

3.3 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beoogde feitelijke toekomstige situatie in het plangebied. Deze beoogde toekomstige situatie is geen onderdeel van de planologische vergelijking die de basis voor de beoordeling van planschade vormt.

3.3.1 Bebouwing

Bij het sluiten van de intentieovereenkomst in 2019 zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en  over het woonprogramma. Middels deze overeenkomst zouden er maximaal 270 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het plangebied. Onderdeel van deze intentieovereenkomst is een vlekkenplan voor de inrichting van het gebied. Sinds het sluiten van de intentieovereenkomst zijn er namens de initiatiefnemer verschillende stedenbouwkundige ontwerpen voor de ontwikkeling van Doonheide II opgesteld, waarvan enkele zijn vastgesteld door het College van B&W van de gemeente Gemert-Bakel. De laatste versie van het stedenbouwkundig ontwerp dateert van 16 september 2021 en vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. In dit stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van de realisatie van 288 woningen en een gezondheidscentrum. De toekomstige bebouwing wordt geclusterd in 14 woonvelden. Twaalf



woonvelden zijn gelegen in het eerste deelgebied en twee woonvelden bevinden zich in het tweede deelgebied. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 2.

Binnen het plangebied worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om een combinatie van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De ruime meerderheid van de woningen wordt gerealiseerd in deelgebied 1. De ruimtelijke structuur binnen dit deelgebied komt overeen met de structuur die past bij een uitbreidingswijk. Hierbij is wel onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingskarakteristieken in dit deelgebied.

De woningen aan de noord-, en oostzijde en in het midden van het eerste deelgebied zijn gelegen in grotere woonvelden dan elders in de woonwijk. De woonvelden kenmerken zich door strakke rooilijnen en worden aan ten minste één zijde begrensd door groen. De vier meest zuidelijke ontwikkelvelden in deelgebied 1, parallel aan de Doonheide gelegen, worden gekenmerkt door een wat ontspannen verkaveling. De bebouwing aan de Boekelseweg heeft een meer landelijke uitstraling. Deze woningen vormen de dorpsrand van Gemert.

In dat deelgebied, ten oosten van de Boekelseweg, wordt tevens een vier bouwlagen tellend appartementencomplex gerealiseerd met een gezondheidscentrum in de plint. Op basis van de huidige plannen wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van circa 800 m² voor dit gezondheidscluster dat ruimte moet bieden aan bijvoorbeeld een huisarts, apotheek of fysiotherapeut. Boven op het gezondheidscentrum worden drie woonlagen gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan van september 2021 worden er 15 appartementen op deze drie verdiepingen gerealiseerd. Tevens worden aan de oostzijde van dit deelgebied, parallel aan het Meizoentje, gestapelde woningen gerealiseerd.

Het tweede deelgebied moet, conform het stedenbouwkundig plan, ruimte bieden aan 14 woningen. Deze woningen zijn verdeeld over twee ontwikkelvelden. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied wordt de structuur van een erf aangehouden. Deze structuur kenmerkt zich door de meer landelijke uitstraling. Deze uitstraling wijkt sterk af van de uitstraling van het oostelijke deelgebied. Dit landschappelijke karakter wordt versterkt doordat de bestaande volkstuinen in deelgebied 1 worden verplaatst naar de westzijde van dit deelgebied.

In deelgebied 2 is ten slotte een woning aan de Boekelseweg 12 gelegen. Dit betreft een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen. De bedrijfsactiviteiten op deze gronden zijn enkele jaren geleden komen te vervallen. Middels een omgevingsvergunning is in 2017 het nieuwe gebruik van deze woning als burgerwoning vastgelegd. De woning en bijbehorende gebouwen blijven gehandhaafd. Middels het bestemmingsplan voor Doonheide II krijgt deze woning een positieve woonbestemming. Daarnaast wordt de bijbehorende schuur, aan de Boekelseweg 12a, gesplitst van de woning. Deze schuur zal in de toekomst dienstdoen als opslagruimte van materiaal voor de volkstuinen.




Figuur 2: Stedenbouwkundig plan dd. 16 september 2021

3.3.2 Ontsluiting

De belangrijkste ontsluiting van het eerste deelgebied wordt gevormd door een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de kruising van de Boekelseweg met de Deelse Kampen naar het ten westen van Doonheide II gelegen Moederkruid. Deze nieuwe hoofdontsluiting loopt van west naar oost door het eerste deelgebied en kenmerkt zich door de laanstructuur. Acht van de twaalf woonvelden in het eerste deelgebied worden middels deze hoofdontsluitingsweg direct met de Boekelseweg ontsloten. Voor de meest westelijke woningen vindt de ontsluiting mede middels een te realiseren parallelweg naast de Boekelseweg plaats. De vier zuidelijke woonvelden in het eerste deelgebied worden niet ontsloten via deze nieuwe ontsluitingsweg, maar via het Meizoentje en de Doonheide. Een aantal van deze woningen wordt direct aan de omliggende wegen gesitueerd. Ten slotte komen er een aantal voet- en fietspaden in het oostelijke deel van het plangebied. Deze langzaam-verkeersroutes hebben een ontsluiting aan alle zijdes van het plangebied. Deelgebied 2 krijgt ontsluitingen op de Boekelseweg. Het nieuwe volkstuincomplex wordt ontsloten aan de noordzijde via de Deelse Kampen. Daarnaast krijgt het complex de beschikking over een eigen parkeerplaats. De bestaande doorgaande Boekelseweg blijft gehandhaafd.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat parkeren volledig binnen het plangebied opgelost moet worden. Het stedenbouwkundig plan, zoals weergegeven in figuur 2, plan geeft inzicht in de parkeeroplossingen per woonveld. In verschil-



lende woonvelden worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk aan de achterzijden van de woningen gelegen (deels op privaat) Voor de woningen op grotere kavels is het uitgangspunt dat één tot twee parkeerplaatsen op eigen perceel worden gerealiseerd. In het profiel van de nieuwe hoofdontsluitingsweg is rekening gehouden met de mogelijkheid voor langsparkeren. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk bedoeld voor bezoekers.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017.

3.3.3 Groen

In de toekomstige situatie is veel ruimte voor openbaar groen gereserveerd. In de in 2019 gesloten intentieovereenkomst is afgesproken dat er per woning 75 m² aan openbaar groen gerealiseerd moet worden. Hiermee wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid. Op basis van de intentieovereenkomst zou het voor de gehele ontwikkeling gaan om minimaal 20.250 m² aan openbaar toegankelijk groen. Het in 2021 vastgestelde stedenbouwkundige plan gaat in het totaal uit van 33.532 m² aan openbaar groen. Hiermee wordt ruimschoots aan de groennorm voldaan.

Het groene karakter van de uitbreidingswijk is goed terug te zien in de verschillende groenstroken die door het plangebied lopen. De belangrijkste groenverbinding is de, vanuit de ten oosten gelegen woonwijk, doorgetrokken groenstrook Lemmer. Deze groenstrook loopt vanuit het westen door tot de Boekelseweg en wordt vervolgens doorgetrokken door het tweede deelgebied richting het buitengebied. Ook het bestaande voet- en fietspad wordt doorgetrokken door het plangebied. Overige groenzones bevinden zich tussen de bestaande woonwijk aan de oostzijde en de nieuwbouwwijk, parallel aan het Meizoentje, rondom de nieuwe ontsluitingsweg en aan de noordzijde van het eerste deelgebied. Hier wordt de bestaande ecologische verbindingzone uitgebreid. De woonvelden in het eerste deelgebied zijn zo georiënteerd dat ze aan ten minste één zijde worden begrensd door openbaar groen. Hierdoor is er rondom de verschillende woonvelden veel groen aanwezig. Het openbaar groen in het tweede deelgebied bestaat uit de doorgetrokken Lemmer. Deze groenzone vormt de scheiding tussen de twee erven in dit deelgebied. Ten westen van de erven worden de nieuwe volkstuinen gerealiseerd.

Toekomstige waterberging vindt voornamelijk plaats door middel van aan te leggen wadi's binnen het openbaar groen. De wadi's maken onderdeel uit van de groenstructuur. Regenwater zal zoveel mogelijk afgevoerd worden richting deze wadi's waar het kan infiltreren. Parallel aan de Doonheide aan de zuidzijde, de Boekelseweg aan de westzijde van het eerste deelgebied en aan de noordzijde van het eerste deelgebied zijn bestaande waterlopen aanwezig. Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan is een waterhuiskundig plan opgesteld. Uit dit plan volgt een totale omvang van het waterbergend systeem van circa 4.330 m³.

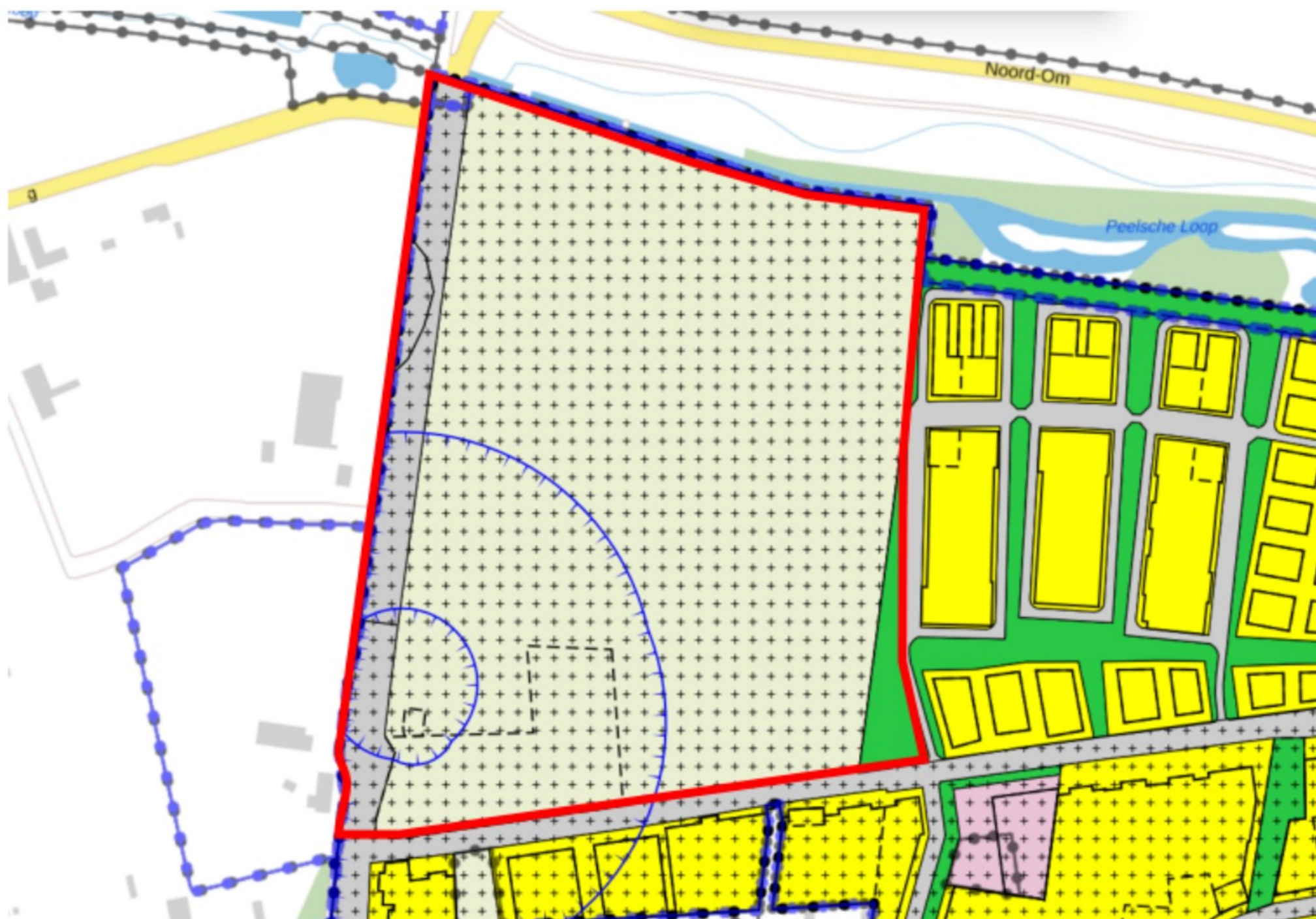
4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

4.1 Algemeen

Het plangebied maakt onderdeel uit van twee bestemmingsplannen. Deelgebied 1 is gelegen in het plangebied van 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' dat is vastgesteld op 29 juni 2011. Deelgebied 2 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' dat is vastgesteld op 27 mei 2010.

In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' opgenomen met in het rood de contour van deelgebied 1. Op 16 januari 2013 en 3 juli 2013 zijn er een drietal gerechtelijke uitspraken geweest over het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' aangezien een aantal partijen beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan. De gerechtelijke uitspraken volgend uit deze beroepschriften zijn niet relevant voor de planologische vergelijking, omdat deze betrekking hebben op percelen buiten het plangebied en/of ongegrond zijn verklaard.

Ter plaatse van deelgebied 1 geldt ook het bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel' (vastgesteld op 23 januari 2018). Daarnaast zijn er voor dit gedeelte van het plangebied twee voorbereidingsbesluiten genomen. Het gaat hierbij om het aanvullende voorbereidingsbesluit 'Beperkingen voor ontwikkeling voor geitenhouderijen' dat is vastgesteld op 29 november 2016 en het voorbereidingsbesluit 'Supermarkten - grootschalige detailhandel' dat is vastgesteld op 6 november 2017. Dit plan en deze voorbereidingsbesluiten zijn niet relevant voor deze planschade-risicoanalyse.



Figuur 3: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011' en contour plangebied (in rood)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor nagenoeg het gehele eerste deelgebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Tevens maken delen van de enkelbestemming 'Groen', aan de zuidoostzijde van het deelgebied, en de enkelbestemming 'Verkeer', aan de westzijde van het deelgebied, onderdeel uit van het eerste deelgebied. Daarnaast is het gehele eerste deelgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' 'Waarde – Archeologie 5'. In het zuidwestelijke gedeelte van het eerste deelgebied zijn een aantal gronden aangemerkt met de functieaanduiding 'volkstuin'. Het ten noorden gelegen vulpunt lpg is voorzien van de functieaanduiding 'vulpunt lpg'. Rondom dit vulpunt ligt de 'veiligheidszone lpg' (kleine contour) en 'veiligheidszone bevi' (grote contour).

Een uitsnede van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is weergegeven in figuur 4 ter plaatse van deelgebied 2. Ook hier is in het rood de contour van het plangebied weergegeven. Dit bestemmingsplan is na vaststelling op 27 mei 2010 gedeeltelijk onherroepelijk in werking getreden. Op 23 november 2011 en 22 februari 2012 zijn er gerechtelijke uitspraken over dit bestemmingsplan geweest. Een gedeelte van het bestemmingsplan is door de Raad van State vernietigd. De gerechtelijke uitspraken volgend uit deze beroepschriften zijn niet relevant voor de planologische vergelijking, omdat deze betrekking hebben op percelen buiten het plangebied en/of ongegrond zijn verklaard.

Op 9 november 2017 is het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' gepubliceerd. Op 5 juli 2018 is dit bestemmingsplan vastgesteld en deels in werking getreden. Het westelijke deel van Doonheide II is, met oog op de ontwikkeling van de woonwijk, uiteindelijk buiten het vastgestelde bestemmingsplan gehouden. Hierdoor is dit regime niet van toepassing op het plangebied en derhalve niet meegenomen in deze planschade-risicoanalyse.

Ter plaatse van deelgebied 2 geldt, net als voor deelgebied 1, het voorbereidingsbesluit 'Supermarkten - grootschalige detailhandel' dat is vastgesteld op 6 november 2017. Dit voorbereidingsbesluit is niet relevant voor de planologische vergelijking.




Figuur 4: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' en contour plangebied (in rood)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het zuidelijke gedeelte van het tweede deelgebied de enkelbestemming 'Agrarisch bedrijf' en voor de noordelijke gronden geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is het gehele tweede deelgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch bedrijf' zijn tevens voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden'. Ten slotte is het gehele tweede deelgebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'. Aan de zuidoostzijde van het tweede deelgebied is het perceel aan de Boekelseweg 12 gelegen. Middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is gebruik van deze woning als burgerwoning geformaliseerd. Dit gebruik is daarmee aanvullend op het gebruik van deze gronden als 'Agrarisch bedrijf' mogelijk.

In figuur 5 is de plankaart behorend tot het ontwerpbestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' opgenomen. Hierin zijn de spelregels uit het stedenbouwkundig plan vertaald.



Figuur 5: uitsnede toekomstig ontwerpbestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' d.d 5 oktober 2021



De veertien woonvelden zijn allen voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. Dit geldt ook voor de woning aan de Boekelseweg 12 in het tweede deelgebied. De locatie van het appartementengebouw aan de westzijde van het eerste deelgebied is voorzien van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'Wonen'. De nieuwe ontsluitingsweg in het eerste deelgebied is voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'. Overige wegen in het eerste deelgebied hebben de enkelbestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. De gronden tussen de woningen en wegen zijn voorzien van de enkelbestemming 'Groen'. Voor de noordelijke rand van het eerste deelgebied geldt de enkelbestemming 'Natuur'. In het tweede deelgebied komt, naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Groen' ook de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'Volkstuin' voor. Het gaat hierbij om de locatie van de toekomstige volkstuinten. Naast bovengenoemde functieaanduidingen worden volledigheidshalve ook alle overige functieaanduidingen genoemd:



- Bometeelt uitgesloten ter plaatse van de agrarische bestemming in deelgebied 2;
- Nutsvoorziening ter plaatse van het vulpunt lpg in deelgebied 1;
- Ontsluiting ter plaatse van de grens tussen de woonbestemmingen van de erven en de Boekelseweg;
- Parkeerterrein uitgesloten ter plaatse van een groot gedeelte van de groenbestemmingen;
- Specifieke vorm van groen – bomen ter plaatse van een deel van de groenbestemming aan de zuidwestzijde van deelgebied 1;
- Specifieke vorm van groen – haag ter plaatse van de zuidelijkste woonvelden met een woonbestemming in deelgebied 1;
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing ter plaatse van de verschillende enkelbestemmingen binnen beide deelgebieden;
- Specifieke vorm van groen – open corridor ter plaatse van de groenbestemming in deelgebied 2;
- Specifieke vorm van maatschappelijk – gilde ter plaatse van de schuur aan de Boekelseweg 12a;
- Specifieke vorm van verkeer – brandkraan ter plaatse van de kruising van de Deelse Kampen en de Boekelseweg;
- Specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de woon- en verkeersbestemming aan de zuidwestzijde van deelgebied 1;
- Waterberging binnen de bestemming 'Natuur'.

Een gedeelte van de noordzijde van het eerste deelgebied en het oostelijke gedeelte van het tweede deelgebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het meest westelijke gedeelte van het tweede deelgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Oude Akker'. Naast de dubbelbestemmingen komen er ook een viertal gebiedsaanduidingen voor in het plangebied. Het gaat hierbij om een 'vrijwaringszone – waterloop' aan de noordzijde van het eerste deelgebied en de 'veiligheidszone – bevi', 'veiligheidszone – lpg' en de 'veiligheidszone – circulair' rondom het lpg vulpunt. De contouren van de 'veiligheidszone – bevi' en de 'veiligheidszone – lpg' zijn vergelijkbaar met de contouren uit het bestaande bestemmingsplan.

Ten slotte is ieder woonveld voorzien van een maximum aantal woningen, maximale aantal parkeerplaatsen binnen de woonbestemmingen en specifieke bouwaanduidingen, welke veelal refereren naar de te realiseren typologie conform het stedenbouwkundige plan. De aanduiding voor het maximale aantal parkeerplaatsen hebben betrekking op de private parkeerhoven binnen de bestemming wonen.

4.2 Gebruiksmogelijkheden

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Doonheide II resulteert in een aantal spelregels voor de toekomstige ontwikkeling. Deze spelregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan en vertaald in enkelbestemmingen met bijbehorende functie- en bouwaanduidingen. Het nieuwe bestemmingsplan leidt ertoe dat de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied wijzigen van agrarisch gebruik naar wonen, verkeer, groen, maatschappelijk en natuur. Voor een klein gedeelte

van de gronden blijft de agrarische bestemming gelden. Deze gronden worden nagenoeg volledig voorzien van de functieaanduiding 'Volkstuinen'. De toekomstige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Oude akker' zijn voor de verdere planologische vergelijking niet van belang. Daarnaast worden de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – bevi' en 'veiligheidszone – lpg' uit het vigerende bestemmingsplan (nagenoeg) ongewijzigd overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt de 'veiligheidszone – circulair' aan het eerste deelgebied toegevoegd. Deze gebiedsaanduidingen zijn eveneens niet van belang voor de verdere planologische vergelijking. De gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied worden als volgt gewijzigd:

- De bestemming 'Agrarisch' in het eerste deelgebied komt geheel te vervallen;
- De functieaanduiding 'volkstuin' in het eerste deelgebied komt geheel te vervallen;
- De functieaanduiding 'vulpunt lpg' in het eerste deelgebied wordt gewijzigd in 'nutsvoorziening' en neemt in oppervlakte toe;
- De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' het tweede deelgebied komt geheel te vervallen;
- De bestemming 'Agrarisch' in het tweede deelgebied komt gedeeltelijk te vervallen;
- De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen' uit het vigerende bestemmingsplan komt geheel te vervallen;
- De bestemmingen 'Wonen' (al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit), 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Natuur' worden aan het eerste deelgebied toegevoegd;
- De bestemmingen 'Wonen' (al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit) en 'Groen' worden aan het tweede deelgebied toegevoegd;
- De woning aan de Boekelseweg 12 wordt eveneens voorzien van een woonbestemming ¹;
- De enkelbestemmingen in het eerste deelgebied worden onder andere gecombineerd met de functieaanduiding 'ontsluiting', 'specifieke vorm van groen – haag' en 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' ter plaatse van een deel van de bestemming 'Wonen', de functieaanduidingen 'parkeerterrein uitgesloten' en 'specifieke vorm van groen – bomen' ter plaatse van een deel van de bestemming 'Groen', de functieaanduiding 'waterberging' ter plaatse van de toekomstige bestemming 'Natuur', de functieaanduiding 'wonen' ter plaatse van de maatschappelijke bestemming en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' ter plaatse van diverse enkelbestemmingen.
- De enkelbestemmingen in het tweede deelgebied worden gecombineerd met de functieaanduidingen 'bomenteelt uitgesloten' en 'volkstuin' ter plaatse van het westelijke gedeelte van de agrarische bestemming, de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brandkraan' ter plaatse van de kruising van de Boekelseweg en de Deelse Kampen, de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gilde' ter plaatse van de schuur aan de Boekelseweg 12a, de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' ter plaatse van de doorgetrokken groenzone de Lemmer tussen de twee woonerven in en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' ter plaatse van diverse enkelbestemmingen.
- Aan de noordzijde van het eerste deelgebied wordt de 'vrijwaringszone – waterloop' toegevoegd;
- De veertien ontwikkelvelden uit het bestemmingsplan worden ieder voorzien van een maximumaantal wooneenheden. Dit resulteert in de realisatie van maximaal 274 woningen in deelgebied 1 en 14 woningen in deelgebied 2.

¹ Middels een verleende omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken is dit gebruik al mogelijk. Middels dit bestemmingsplan komt het voorheen toegestane gebruik (agrarisch bedrijf) te vervallen

4.3 Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden binnen het plangebied worden als volgt gewijzigd:

- Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen bouwvlakken in het plangebied aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan voegt ter plaatse van de woonbestemmingen, maatschappelijke bestemming en de agrarische bestemmingen enkele bouwvlakken toe, verspreid over de twee deelgebieden;
- Het bouwvlak in het eerste deelgebied tegenover, Meizoentje 4 tot en met 24, wordt voorzien van een maximale bouwhoogte van 13,5 meter;
- De resterende bouwvlakken binnen een woonbestemming in het eerste deelgebied worden voorzien van een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Het bouwvlak in het eerste deelgebied tegenover, Meizoentje 4 tot en met 24, wordt voorzien van een maximale goothoogte van 10,5 meter;
- De resterende bouwvlakken binnen een woonbestemming in het eerste deelgebied worden voorzien van een maximale goothoogte van 4,5 meter aan de zuid- en westelijke rand van het deelgebied en 6 meter binnen de resterende bouwvlakken;
- Het bouwvlak binnen de bestemming 'maatschappelijk' wordt voorzien van een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- De erven in het tweede deelgebied worden voorzien van een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- De verschillende bouwvlakken worden voorzien van verschillende bouwaanduidingen. Deze bouwaanduidingen komen overeen met de typologieën uit het stedenbouwkundig plan;
- De bouwmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en een agrarische bedrijfswoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf in deelgebied 2 komen te vervallen. Op deze gronden is één vrijstaande woning toegestaan. Op deze gronden geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het perceel. De maximale bouw- en goothoogtes worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet verruimd;
- Binnen het plangebied wordt de realisatie van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mogelijk op gronden met de bestemming 'Wonen'. De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per perceel mag maximaal 80 m² (en 100 m² bij kavels groter dan 1.000 m²) bedragen. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdbouwwerk met een maximum van 7 meter;
- Binnen de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Wonen' wordt de realisatie van bouwwerken van openbaar nut mogelijk met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m²;
- Binnen het plangebied neemt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe van 1,5 meter voor hekwerken en 2,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, naar maximaal 12 meter (voor antennes) en 3 tot 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Maatschappelijk' en 'Wonen'.
- Binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch' en ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning wijzigt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet.

5. RISICOGEOVOELIGE OBJECTEN

Rondom het plangebied is sprake van acht clusters van risicogevoelige objecten. Deze zijn gemarkeerd in figuur 6. De ligging van het plangebied is indicatief rood omljnd.



Figuur 6: risicogevoelige objecten rondom het plangebied

Het gaat om de volgende risicogevoelige objecten:

1. De woningen aan het Moederkruid 23, 36 en 38, aan het Meizoentje 4 t/m 24 (even) en 1, aangegeven met lichtblauw;
2. De woning aan de Doonheide 37, aangegeven met donkergroen;
3. De woningen aan de Doonheide 36 t/m 44 (even), aangegeven met lichtgroen;
4. De woningen aan de Boekelseweg 9 en de Doonheide 46 t/m 56 (even), aangegeven met geel;
5. De woningen(a) en de agrarische bedrijven(b) aan de Deel 82 t/m 92 (even), aangegeven met zwart;
6. De bedrijfswoning(a) en het agrarische bedrijf(b) aan de Deelse Kampen 1, aangegeven met donkerblauw;
7. De woningen aan de Deelse Kampen 11 en 15 en aan de Groenesteeg 6, aangegeven met wit;
8. De bedrijfswoning aan de Boekelseweg 14, aangegeven met paars.

6. BEOORDELING

De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door verschillende schadefactoren. De schadefactoren die hier voor de woningen (in clusters 1 t/m 8) kunnen spelen, zijn beperking van het uitzicht, schaduwhinder, privacy vermindering, geluid- en lichthinder, wijziging van de verkeerssituatie en een verminderde ligging c.q. situeringswaarde. De schadefactoren die hier voor bedrijfsfuncties (in clusters 5b en 6b) kunnen spelen zijn een wijziging van de verkeerssituatie, een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden en een verminderde ligging.

In tabel 1 wordt per schadefactor aangegeven of en, zo ja, voor welke risicogevoelige objecten er sprake kan zijn van plan-schade. Hierbij is gekeken naar positieve en negatieve aspecten in de gewijzigde gebruiks- en bouw mogelijkheden. De tabel geeft weer welke schadefactoren bij welke objecten een negatieve (-), beperkte negatieve (-/0), neutrale/geen (0), beperkte positieve (0/+), of positieve (+) rol spelen. Per risicogevoelig object wordt een saldobenadering toegepast, waarbij positieve en negatieve aspecten tegen elkaar mogen worden weggestreept. Per schadefactor wordt op hoofdlijnen een beknopte toelichting gegeven.

Tabel 1: beoordeling van de risicogevoelige objecten (zie voor nummering paragraaf 5) aan de hand van de schadefactoren


	1	2	3	4	5a	5b	6a	6b	7	8
Beperking van uitzicht	-	-	-	-/0	0	n.v.t.	-/0	n.v.t.	0	0
Schaduwhinder	-/0	0	0	0	0	n.v.t.	0	n.v.t.	0	0
Vermindering van privacy	- of -/0	-/0	-/0	-/0	0	n.v.t.	-/0	n.v.t.	0	0
Geluidhinder	-/0	-/0	0	0	0	n.v.t.	-/0	n.v.t.	0	0
Lichthinder	- of -/0	- of -/0	- of -/0	- of -/0	0	n.v.t.	-	n.v.t.	0	0
Wijziging verkeerssituatie	-/0	-/0	-/0	-/0	0	0	0	0	0	0
Beperking van uitbreidingsmogelijkheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.	0	n.v.t.	0
Verminderde ligging c.q. situeringswaarde	-	-	-	-	0	0	-/0	0	0	0

6.1 Beperking van het uitzicht

Voor het aspect beperking van het uitzicht zijn de extra bouw mogelijkheden en de zicht mogelijkheden vanuit de woningen op die extra bouw mogelijkheden relevant. In deelgebied 1 is er een toename van maximaal 274 woningen. Grotendeels gaat het om een toename van de bouwhoogte van 11 meter. Aan de westzijde wordt een appartementencomplex gerealiseerd met een bouwhoogte van 15 meter en aan de oostzijde van het eerste deelgebied is gestapelde woningbouw tot maximaal 13,5 meter mogelijk. In deelgebied 2 nemen de bouw mogelijkheden in beperkte mate af van agrarische bedrijven met een maximale bouwhoogte van 11 meter naar gedeeltelijke woningbouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De woningen in clusters 1 t/m 3 en 6a kijken in de huidige planologische situatie uit op agrarische gronden en hebben daarvoor een vrij uitzicht met lange zichtlijnen. Door de toevoeging van de extra bouw mogelijkheden in deelgebied 1 en op een relatief korte afstand, neemt het uitzicht voor deze woningen af. Hierdoor is sprake van een planologisch nadeel. Omdat de woning in cluster 6a een bedrijfswoning is en bepaalde schadefactoren voor bedrijfswoningen minder bepalend zijn voor de waarde, wordt voor deze woning uitgegaan van een beperkt planologisch nadeel.

De woningen in cluster 4 kijken in de huidige planologische situatie uit op agrarische gronden met de functieaanduiding 'volkstuint'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is het bij een maximale planologische invulling aannemelijk dat er



sprake is van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 2,5 meter hoog. Dit geeft in de huidige planologische situatie al enige beperking van het uitzicht. De toevoeging van de extra bouwmogelijkheden in deelgebied 1 op een relatief korte afstand, resulteren in een beperktere afname van het uitzicht. Hierdoor is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

Voor de woningen in clusters 5a, 7 en 8 is de afstand tot de extra bouwmogelijkheden dusdanig groot, dat geen significante afname van het uitzicht optreedt. Van een planologisch nadeel is geen sprake.

6.2 Schaduwhinder

Voor het aspect schaduwhinder zijn de extra bouwmogelijkheden en de ligging van de woningen ten opzichte van deze extra bouwmogelijkheden relevant. Er is geen schaduwstudie beschikbaar om de analyse voor deze schadefactor uit te voeren.


Uitsluitend voor de woningen in cluster 1 kan een beperkte toename van de schaduwhinder, zonder schaduwstudie, niet worden uitgesloten. De extra bouwmogelijkheden kunnen in de namiddag, tijdens bepaalde seizoenen, extra schaduw geven op de voor- en/of zijgevels. Een schaduwstudie kan uitwijzen of de afstand tussen de woningen in dit cluster en de extra bouwmogelijkheden wel of niet voldoende is. Vooralsnog wordt, worst-case, uitgegaan van een beperkt planologisch nadeel.

De ligging van woningen in de andere clusters is zodanig dat geen toename van de schaduwhinder verwacht wordt. Deze woningen liggen zuidelijk van de extra bouwmogelijkheden of hebben een dusdanige afstand tot de bouwmogelijkheden dat geen schaduwhinder zal optreden. Voor deze woningen is geen sprake van een planologisch nadeel.

6.3 Vermindering van privacy

Voor de eventuele vermindering van de privacy zijn zichtlijnen en zichtmogelijkheden vanuit het plangebied op de omliggende woningen van belang. De mate van zichtmogelijkheden vanuit het plangebied hangt af van de afstand tot en de ligging ten opzichte van de omliggende woningen. Bovendien is de aanwezigheid van personen binnen het plangebied relevant. Immers, hoe meer personen (langdurig) aanwezig zijn binnen het plangebied, hoe meer de privacy van bewoners kan worden geschaad. In het geldende planologische regime zijn agrarische activiteiten toegestaan. Op basis van deze bestemming zal er hoogstens een gering aantal personen gelijktijdig in het plangebied aanwezig en dan met name ter plaatse van het volkstuintencomplex. In de nieuwe situatie zal het aantal personen binnen het plangebied toenemen vanwege de toevoeging van 288 woningen. Daarnaast kunnen in principe op elk willekeurig moment personen aanwezig zijn.

De woningen in clusters 1 t/m 4 grenzen direct aan het plangebied. De afstand tussen deze woningen en de nieuwe woningen in het plangebied is zodanig dat een vermindering van privacy niet is uit te sluiten. In de toekomstige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit grondgebonden woningen binnen een ruim opgezette verkaveling. Parallel aan het Meizoentje is gestapelde woningbouw beoogd. Met name de gestapelde woningbouw zal leiden tot een vermindering van de privacy. Er ontstaan veel directe zichtlijnen vanaf de voorgevel van de gestapelde woningen richting de voorgevels van een deel van de woningen in cluster 1. Voor met name de woningen aan het Meizoentje 4 tot en met 24 zal dit leiden tot een vermindering van de privacy en een planologisch nadeel. Voor de resterende woningen in cluster 1 en de woningen in cluster 2 tot en met 4 is hooguit sprake van een beperkte vermindering van de privacy. Zichtlijnen richting deze woningen zijn voornamelijk afkomstig van voor- en zijgevels van grondgebonden woningen die ruim verkaveld zijn. Dit resulteert in aanzienlijk minder zichtlijnen dan vanuit de gestapelde woningbouw. Dit resulteert voor deze cluster in een beperkt planologisch nadeel.



De bedrijfswoning in cluster 6a grenst eveneens aan het plangebied. Nabij deze woning wordt het appartementencomplex met een plint en drie bouwlagen met woningen gerealiseerd. Dit betekent dat relatief meer personen vanuit het plangebied zicht hebben op de bedrijfswoning. Doordat het hier een bedrijfswoning betreft en bepaalde schadefactoren voor bedrijfswoningen minder bepalend zijn voor de waarde, wordt voor deze woning uitgegaan van een beperkt planologisch nadeel.

De afstand tot de andere omliggende woningen en de extra bouwmogelijkheden is dusdanig groot dat er geen vermindering van de privacy optreedt. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

6.4 Geluidhinder

Voor de eventuele toename van geluidhinder wordt gekeken naar het geluid vanuit het plangebied en wegverkeerslawaaai voor de risicogevoelige objecten door de nieuwe planologische mogelijkheden.

Ten opzichte van de geldende planologische situatie, met geluid vanuit de volkstuin en incidenteel geluid van agrarische activiteiten, wordt het plangebied met 288 woningen in de toekomstige planologische situatie intensiever gebruikt. Dit gebruik kenmerkt zich binnen het plangebied vooral door stemgeluid, huiselijke activiteiten in de tuinen en geluid van motorvoertuigen die gebruik maken van de erven binnen het plangebied. Per saldo wordt meer geluid vanuit het plangebied gemaakt. Daar staat tegenover dat tussen het plangebied en de omliggende woningen bestaande wegen liggen, waar ook geluid geproduceerd wordt. Bovendien is de aard van het geluid passend bij de omliggende woonwijken. Vandaar dat wordt aangenomen dat deze geluidstoename een te verwaarlozen planologisch nadeel geeft. Dit wordt gelijkgesteld aan geen planologisch nadeel.


Verder is het duidelijk dat er meer motorvoertuigen van en naar het plangebied gaan rijden in de toekomstige planologische situatie. Het verkeer naar het eerste deelgebied zal voornamelijk gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Boekelseweg. Het verkeer naar het eerste deelgebied zal voornamelijk ter plaatse van de woning in cluster 6 tot een beperkte toename aan geluidhinder leiden. De overige clusters zullen nauwelijks geluidhinder ervaren als gevolg van het verkeer naar het eerste deelgebied. Daarentegen zullen ook bewoners van de bestaande woonwijk aan de oostzijde gebruik maken van deze nieuwe ontsluitingsweg in plaats van de bestaande route over de Doonheide. Hierdoor neemt de hoeveelheid motorvoertuigen rondom het Meizoentje en Moederkuid toe. Voor de woningen in cluster 1 en cluster 2 zal er sprake zijn van een beperkte toename aan geluidhinder. Doordat de zuidelijke woonvelden in het eerste deelgebied middels de Doonheide ontsloten worden, zal de Doonheide een belangrijke ontsluitingsfunctie houden. De verwachting is daarom dat de hoeveelheid motorvoertuigen op de Doonheide niet significant afneemt. Voor de woningen in cluster 3 en 4 is daarom geen sprake van een toe- of afname van geluidhinder als gevolg van motorvoertuigen.

De erven in het tweede deelgebied worden direct ontsloten op de Boekelseweg. Ter plaatse van de woning in cluster 6 zal ten slotte sprake zijn van een beperkte toename van geluidhinder door de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg. Voor woningen met een grotere afstand tot deze wegen en het plangebied treedt geen planologisch nadeel op.

6.5 Lichthinder

Bij de schadefactor lichthinder gaat het om de lichtuitstraling vanuit het plangebied en om het licht van koplampen van de weg opdraaiende auto's.

De lichtuitstraling vanuit het plangebied kan komen door binnenverlichting in de woning en straatverlichting. In de verkaveling is met groenstroken enige ruimte gecreëerd tussen de extra bouwmogelijkheden en de, voornamelijk ten oosten gelegen, omliggende woningen. De verkaveling is bovendien ruim, met ruimte tussen de woningen. De bouwmogelijkheden



bestaan in hoofdzaak uit twee bouwlagen met een kap. Enkel het appartementencomplex heeft een afwijkende hoogte met vier bouwlagen. Op basis hiervan is de verwachting dat de binnenverlichting waarneembaar zal zijn vanuit de omliggende woningen. Deze toevoeging op de bestaande planologische situatie (met al mogelijkheden voor straatverlichting d.m.v. lantaarnpalen) is echter niet zodanig dat de lichtuitstraling hinderlijk is. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

Het licht van koplampen van de weg opdraaiende auto's kan bij de ontsluitingen van het plangebied wel hinder geven. Hiervan kan voornamelijk aan de west- en oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg door deelgebied 1 sprake zijn. Aan de westzijde zal verkeer vanaf deze ontsluitingsweg naar de Boekelseweg voor lichthinder kunnen zorgen bij de woning in cluster 6. Aan de oostzijde zullen voornamelijk de woningen in cluster 1 met huisnummers 23 en 36 te maken kunnen hebben met lichthinder. Voor deze drie woningen treedt een planologisch nadeel op. Vanwege de situering van overige verblijfswegen wordt er voor de overige woningen in cluster 1 en de woning in cluster 2 een beperkt planologisch nadeel verwacht.

Voor de woningen in cluster 3 en cluster 4 gaat het om lichthinder als gevolg van de weg op draaiende auto's vanuit de zuidelijke woonvelden. De zuidelijke woonvelden krijgen in de toekomstige situatie namelijk drie ontsluitingen op de Doonheide. Er zal voornamelijk sprake zijn van lichthinder van koplampen ter plaatse van de woningen aan de Doonheide met huisnummers 40 t/m 50 (even). Voor deze woningen zal sprake zijn van een planologisch nadeel. Voor de oostelijke woningen in cluster 3 en de westelijke woningen in cluster 4 zal de toename van lichthinder beperkt zijn.

6.6 Wijziging verkeerssituatie

Vanwege de planologische wijzigingen zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal rondom het plangebied toenemen. De nieuwe invulling van het plangebied zal naar verwachting leiden tot 2.296 motorvoertuigen per etmaal. In de huidige situatie is dit (nagenoeg) 0 motorvoertuigen per etmaal. Het is de bedoeling dat het toekomstige verkeer grotendeels via de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied wordt ontsloten op de Boekelseweg. Een gedeelte van het plangebied wordt direct via de Boekelseweg ontsloten of wordt via de Doonheide met de Boekelseweg ontsloten. De capaciteit van de Boekelseweg en de Noord-om is dusdanig groot dat de toevoeging van woningbouw niet tot knelpunten leidt. Daarnaast wordt er elders rondom het plangebied geen toename van knelpunten verwacht. Het extra verkeer zou dan ook niet leiden tot problemen in de verkeerssituatie. Het is echter niet planologisch uitgesloten dat het verkeer vanuit de meest oostelijke bouwvlakken alsnog via de Doonheide richting de Boekelseweg verplaatst. Een toename aan verkeersstromen rondom de clusters 1 tot en met 4 is daarom niet uitgesloten. Voor de woningen in deze clusters is er sprake van een beperkt planologisch nadeel. Voor de woningen in de andere clusters is er geen sprake van een planologisch voor- of nadeel. Bestaande knelpunten worden niet opgelost en er worden geen aanvullende problemen in de verkeerssituatie verwacht.

Met betrekking tot het toekomstig parkeren heeft de gemeente afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Hierbij is afgesproken dat deze ontwikkeling moet aansluiten op het gemeentelijk parkeerbeleid en de gehele parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost moet worden. Deze afspraken zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan waarbij de totale parkeerbehoefte bepaald is op 562 parkeerplaatsen. Elk ontwikkelveld is voorzien van eigen parkeervoorzieningen, veelal op binnenterreinen. Het gaat hierbij om een combinatie van openbare en private parkeerhoven. Daarnaast vindt parkeren plaats achter de woningen, in hofjes, tussen de woningen, op straat en op eigen terrein (veelal bij de duurdere woningen). In het stedenbouwkundig plan is per ontwikkelveld de parkeerbalans inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. De wijze van parkeren is ook op deze wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van deze bepalingen kan ervan uitgegaan worden dat de ontwikkelingen binnen het plangebied niet zorgen voor toename van parkeeroverlast en daarom niet leiden tot knelpunten voor omliggende clusters.

6.7 Beperking van uitbreidingsmogelijkheden

Rondom het plangebied zijn enkele functies aanwezig die (mogelijk) beperkt kunnen worden in de uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat om agrarische functies in clusters 5b en 6b. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van deze clusters teeltbedrijven en bestaande veehouderijen toegestaan. Aangezien er op deze locatie geen veehouderijen gevestigd zijn, zijn enkel activiteiten met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' geldt hiervoor een minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Het toevoegen van woningen op enige afstand van deze clusters zal voor deze clusters de uitbreidingsmogelijkheden niet beperken. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

6.8 Verminderde ligging c.q. situeringswaarde

Met de ontwikkeling van Doonheide II wordt het gebruik binnen het plangebied gewijzigd van agrarisch naar hoofdzakelijk wonen. Dit leidt ertoe dat clusters van woningen die direct rondom het plangebied liggen, meer ingebouwd komen te liggen. Daarnaast wordt de omgeving van de omliggende clusters verder verstedelijkt. Woningen aan de rand van het stedelijk gebied komen daardoor in het midden van een (nieuwe) woonwijk te liggen. Voor de woningen in cluster 1 tot en met 4 is hierdoor sprake van een verminderde situeringswaarde. Voor deze woningen is sprake van een planologisch nadeel. Voor de bedrijfswoning in cluster 6 is sprake van een beperkte verminderde situeringswaarde en daarmee een beperkt planologisch nadeel. Voor de resterende omliggende clusters wordt geen vermindering van de ligging c.q. situeringswaarde verwacht. Van een planologisch nadeel is ter plaatse van deze clusters geen sprake.


7. VOORZIENBAARHEID EN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

7.1 Voorzienbaarheid

Bij voorzienbaarheid van planschade gaat het er om of het door de eigenaar van een betreffend object voorzienbaar was geweest dat de nu planologisch mogelijk te maken ontwikkeling zou plaatsvinden. Dit dient bij een formele aanvraag om tegemoetkoming te gebeuren op basis van object specifieke criteria. Bij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade, moet ten aanzien van de beoordeling van de hoogte van eventuele planschade rekening worden gehouden met dit aspect.

De wens om dit gedeelte van Gemert tot ontwikkeling te brengen, bestaat al geruime tijd. In 2004 is de locatie van Doonheide II al aangemerkt als mogelijkheid voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de daaropvolgende jaren is er onder andere een gebiedsvisie en een structuurplan opgesteld, maar concrete documentatie over het planvoornemen ontbreekt. Zo was, bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011', in 2011 de woningbouwontwikkeling van de wijk ten oosten van het plangebied nog gaande. In dit bestemmingsplan wordt daarnaast de beoogde ontwikkeling van Doonheide II niet als dusdanig genoemd. In de structuurvisie 2011-2020 wordt het exploitatiegebied 'Doonheide-Boekelseweg' als ontwikkeling voor wonen genoemd, maar een nadere toelichting van dit exploitatiegebied ontbreekt. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hiermee de ontwikkeling ten zuiden van de Doonheide bedoeld. Deze ontwikkeling vond pas plaats in 2015. Uit de structuurvisie volgt daarmee onvoldoende voorzienbaarheid. Dit geldt ook voor de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Gemert-Bakel. Op basis hiervan lijkt de noodzaak voor de ontwikkeling van Doonheide II te zijn verminderd ten opzichte van de jaren direct na de eeuwwisseling. Hierdoor bieden de beleidsdocumenten uit 2004 en de daaropvolgende jaren als onvoldoende houvast om voorzienbaarheid te creëren voor de ontwikkeling van Doonheide II zoals nu in voorbereiding is.

De ontwikkeling van Doonheide II kan wel als voorzienbaar aangemerkt worden sinds maart 2018. Op dat moment heeft het college van Gemert-Bakel de gemeenteraad, middels een raadsinformatienota, op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkeling, het voornemen tot het sluiten van een intentieovereenkomst en het starten met de planvorming voor deze



locatie. Daarnaast wordt er in maart 2018 gesproken over de realisatie van 275 woningen binnen het plangebied. Dit is iets minder dan het daadwerkelijke aantal woningen dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, maar voldoende om het plan als voorzienbaar aan te merken.

7.2 Normaal maatschappelijk risico

Voor rekening van de aanvrager (indiener aanvraag tot tegemoetkoming planschade) blijft in ieder geval de schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% (het normaal maatschappelijk risico) van de waarde van de onroerende zaak en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend:

- Een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.
- De ruimtelijke structuur van de omgeving.
- De aard en omvang van de oorzaak die planschade veroorzaakt.
- Beleidstukken ter beschrijving van het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid.

De realisatie van een woonwijk op deze locatie kan gezien worden als een uitbreidingslocatie en niet als een inbreidingslocatie. Het vaststellen van de hoogte van het normaal maatschappelijke risico is bovendien uiteindelijk aan het bestuursorgaan. Het is daarom verstandig om voor deze situatie uit te gaan van het standaard normaal maatschappelijk risico van 2% en niet van een hoger percentage.

8. CONCLUSIE

8.1 Kwalitatieve beoordeling


Op basis van de in deze planschade-risicoanalyse gehanteerde uitgangspunten wordt geconcludeerd dat voor de volgende objecten sprake is van een planologisch nadeel:


- De woningen aan het Moederkruid 23, 36 en 38, aan het Meizoentje 4 t/m 24 (even) en 1 (cluster 1);
- De woning aan de Doonheide 37 (cluster 2);
- De woningen aan de Doonheide 36 t/m 44 (even) (cluster 3);
- De woningen aan de Boekelseweg 9 en de Doonheide 46 t/m 56 (even) (cluster 4);
- De bedrijfswoning aan de Deelse Kampen 1 (cluster 6a);

Voor de volgende objecten is geen sprake van een planologisch nadeel:

- De woningen en de agrarische bedrijven aan de Deel 82 t/m 92 (even) (clusters 5a en 5b);
- Het agrarische bedrijf aan de Deelse Kampen 1 (cluster 6b);
- De woningen aan de Deelse Kampen 11 en 15 en aan de Groenesteeg 6 (cluster 7);
- De bedrijfswoning aan de Boekelseweg 14 (cluster 8).

8.2 Kwantitatieve beoordeling

Op basis van voorliggende planschade-risicoanalyse is door  door middel van taxaties een kwantitatieve waardering van de planschaderisico's gemaakt. Als peildatum voor de waardevermindering wordt de datum van opname, zijnde oktober 2021, aangehouden.




Deze waardering is uitgevoerd als een zogenaamde "bureautaxatie" waarbij slechts is gekeken naar de onderhoudstoestand en bouwkundige toestand zoals beoordeeld kan worden met voorhanden zijnde informatie, en zijn de objecten vanaf de straatkant bekeken. Er is geen contact met omwonenden opgenomen noch zijn er objecten van binnen getaxeerd. Waarde beïnvloedende elementen die vanaf de straat niet zichtbaar zijn, zijn derhalve niet meegenomen in de taxatie. Ook is er een inschatting van de inhoud en oppervlakte gemaakt, welke kan afwijken van de exacte inhoud en oppervlakte. De waardering moet derhalve ook als indicatief worden geïnterpreteerd. De waardeverminderingen zijn bepaald aan de hand van bureautaxaties, waarbij de objecten alleen vanaf de straatzijde zijn bekeken.

Bij een daadwerkelijk verzoek om een tegemoetkoming in planschade zal er een taxatie uitgevoerd worden waarbij de woning volledig (van binnen en buiten) zal worden opgenomen en er zal tevens diepgaander onderzoek plaatsvinden. De getaxeerde waarden kunnen in dat geval ook afwijken van de indicatieve waarden zoals in deze risicoanalyse genoemd.

De taxateur heeft geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen/materialen in grond en/of grondwater, of naar stoffen /materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest, of naar stoffen/materialen die de waarde kunnen beïnvloeden. Bij de waardering is met de aanwezigheid van dergelijke stoffen/materialen geen rekening gehouden.

In het kader van de kwantitatieve waardering geldt voor 28 woningen een schadepercentage hoger dan het normaal maatschappelijk risico. Hieruit volgt tevens dat bij toepassing van het standaard normaal maatschappelijk risico van 2%, de totale omvang van de planschade wordt ingeschat € 550.550,-.

Bij de berekening van de totale omvang van de planschade moet opgemerkt worden dat uit het uitwisselingsstelsel van de NVM blijkt dat twee woningen na maart 2018 zijn verkocht. Hiermee hadden de huidige eigenaren van deze woningen rekening kunnen houden met de beoogde ontwikkeling. Het gaat hierbij om de volgende woningen:

- Moederkruid 38 transactiedatum: 
- Doonheide 36 transactiedatum: 