

Ruimtelijke onderbouwing voor een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning

Voor het splitsen van een kavel
gelegen aan Kloosterweide ong. in
Milheeze



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Beschrijving plangebied	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2. Planomschrijving	5
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	7
3.1. Nationaal beleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1. Bodem	11
4.2. Water(toets)	11
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	14
4.4. Flora en Fauna	14
4.5. Milieuzonering en bedrijven	14
4.6. Luchtkwaliteit	14
4.7. Geluid	16
4.8. Geur	17
4.9. Externe veiligheid	18
4.8. Verkeer en parkeren	18
4.9. Groen	19
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid	20
5.1. Financiële haalbaarheid	20
5.2. Maatschappelijke haalbaarheid	20
Bijlage 1: Schetsontwerp	22
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	23

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn door de gemeente in de omgeving van de Kloosterweide verschillende kavels uitgegeven op basis van het bestemmingsplan 'Herziening Stedelijke gebieden, oktober 2011'. Het laatste te verkopen kavel gelegen aan Kloosterweide ong. is dusdanig groot dat de kavel lastig te verkopen is. Vandaar dat er voor wordt gekozen om middels een aanvraag uitgebreide procedure omgevingsvergunning het kavel op te splitsen.

1.2 Beschrijving plangebied

Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.340 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 28.582 inwoners (mei 2009, CBS). Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel naar de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van de Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van Bakel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

Ontwikkeling van de kern Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel

Milheeze bevindt zich ten oosten van de kern Bakel. De oorsprong van Milheeze kan worden herleid naar een oude wegenbundel uit de prehistorie. Deze wegenbundel lag op een dekzandrug en bestond uit meerdere oost-west routes. Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich langs de noordelijk tak van de wegenbundel bevonden. De eerste bebouwing was zuidelijker gelegen dan het huidige Milheeze, op het hoogste punt van de dekzandrug. Rond 1250 zijn de nederzettingen verplaatst en ontstond de huidige bewoningskern van Milheeze. Door opsplitsing van de hoeven ontstonden clusters van 2 à 3 boerderijen ('buurtschappen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen werden veelal op plekken gesitueerd waar de landschappelijke condities gunstig waren. De verschillende buurtschappen bevatten een rijke geschiedenis. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude landschappelijke kenmerken. Langs de hoofdstraat zijn de buurtschappen in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Voor de ingrijpende veranderingen in de landbouw, die aan het einde van de 19e eeuw zouden plaatsvinden, bestond Milheeze uit ruim 1100 ha bouwland, 900 ha grasland en 5500 ha woeste gronden: heideveen en stuifzand. De toepassing van kunstmest en het beschikbaar komen van goedkoop veevoer had tot gevolg dat het potstalsysteem in onbruik geraakte. Het accent in de landbouw werd verlegd in de richting van de veehouderij. Na de Tweede Wereldoorlog speelt vooral de schaalvergroting in de landbouw een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de ontmenging van het gemengde bedrijf, specialisatie in melkveehouderij, kippen- en varkensfokkerij en vergroting van de bedrijven. Traditionele landbouwgewassen verdwenen en werden vervangen door 'nieuwe' producten zoals maïs. Hierdoor vervaagden de visueel ruimtelijke verschillen tussen de oude bouwlanden op de akkercomplexen en het grasland. Op de open esgronden aan de zuidzijde van Milheeze vonden ook uitbreidingen

plaats. Al met al ging het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur verloren en maakte plaats voor een meer planmatige ontwikkeling.

Huidige karakteristiek

Zoals vrijwel overal in Nederland is ook het buitengebied van de kern Milheeze door de hierboven omschreven ontwikkelingen ingrijpend veranderd. Rondom Milheeze wordt het landschap gekenmerkt door een relatief fijnmazig karakter en een gegroeide samenhang (oude esdekken). Boerderijenlinten, bosjes en een onregelmatig verkavelingspatroon wisselen elkaar af. In de regio komen voornamelijk langgevelboederijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De kopse gevels zijn 'dode' gevels. De toegangen bevinden zich vrijwel altijd aan de lengtegevel. Aan de achterzijde bevindt zich het erf, dat vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien is. Het boerenerf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Tevens hadden veel van de karakteristieke beplantingen voor de boeren geen nut meer en zijn daardoor verdwenen. Op grotere afstand van het dorp is sprake van de relatief jonge ontginningsvlakten ten zuiden van de Stippelberg. Dit gebied is pas in het begin van de 20e eeuw ontgonnen en is relatief grootschalig en rationeel verkaveld.

1.3. Procedure

De initiatiefnemer wil middels een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan' een extra woning realiseren. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Om de gewenste woning te realiseren verzoekt de initiatiefnemer middels een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse ontheffing (art. 2.12 lid 1 onder 3 Wabo) medewerking. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding gegeven van het plan. Hoofdstuk 2 geeft een planomschrijving. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande milieu en omgevingsaspecten zoals milieu, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk vijf worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken en het rapport sluit af met een conclusie.

Hoofdstuk 2. Planomschrijving

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied van Milheeze. Rondom het perceel bevinden zich kavels met de bestemming 'wonen'. Een gedeelte aan de kloosterweide heeft de bestemming 'agrarisch'.



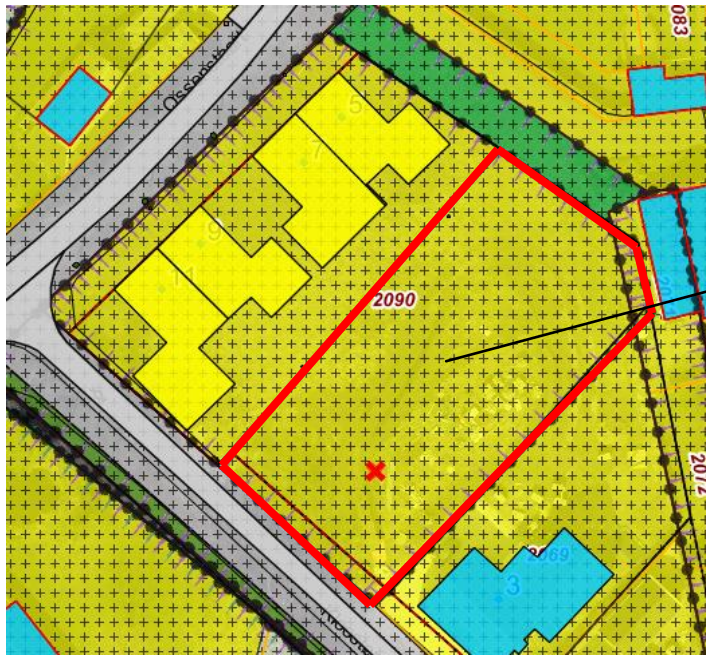
Figuur 1 Situatietekening

In 2011 is er een bestemmingsplanprocedure gevoerd voor het realiseren van 4 nieuwe woningen:



Figuur 2 ruimtelijke schets 2011

Het uitgangspunt van deze procedure was om te komen tot een versterking van de dorpsrand en de overgang van het dorp naar het buitengebied. Later bleken de kavels lastig verkoopbaar, en zijn op verschillende plaatsen kleinere kavels toegestaan. uitgangspunt is altijd geweest dat bij de verdichting rekening gehouden wordt met de gewenste beeldkwaliteit, zodat de woningen zich voegen in de wenselijke typologie, passend bij de rand van het dorp. Het voorliggende verzoek voorziet in het toevoegen van 1 woning.



Figuur 3 Bestemmingsplankaart

In het aangegeven bestemmingsvlak is momenteel 1 woning mogelijk. Het verzoek is om op het aangegeven kavel 2 wooneenheden toe te staan.

De initiatiefnemer is voornemens op het kavel een 2-onder-1 kapwoning te realiseren. Bijgevoegd het schetsontwerp van de te realiseren woningen (bijlage 1). De schetsen zijn enkel een opzet hoe het ontwerp er uit zou kunnen komen zien. Bij de uitwerking moet het plan voldoen aan de beeldkwaliteitseisen in het 'Gereedschapskist Gemert-Bakel'.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

Voor de genoemde ontwikkeling is onderzocht of het plan kan voldoen aan de geldende beleidskaders. In dit hoofdstuk een overzicht van de beleidskaders en een toelichting waarom het plan voldoet aan de gestelde kaders.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR): "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"¹ en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toelichting plan

SViR

Het plan is niet gelegen in een van de aangewezen gebieden. Voor dit plan zijn geen nadere regels van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend project betreft het toevoegen van 1 wooneenheid. Volgens vaste jurisprudentie wordt een plan tot 11 woningen niet aangemerkt als een stedenbouwkundige ontwikkeling in de zin van de ladder.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)²

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het oprichten van de wooneenheid is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Overeenkomstig de verordening is dit bij uitstek de ruimte waar verstedelijking zou moeten plaatsenvinden.

2. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

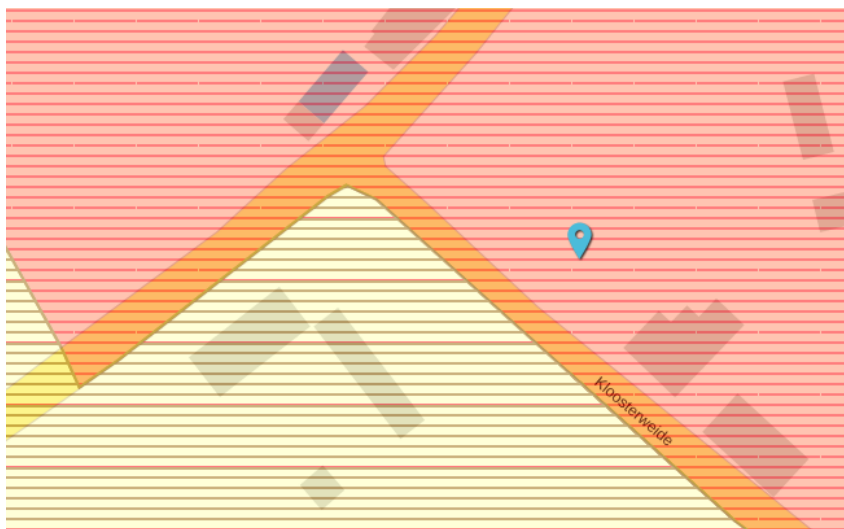
Verordening ruimte 2014

In Verordening ruimte (Vr) zijn de uitgangspunten vastgelegd die de provincie belangrijk vindt bij ruimtelijke initiatieven. Alle ontwikkelingen welke niet voldoen aan het bestemmingsplan dienen rekening te houden met de uitgangspunten (uitgezonderd de rechtstreeks werkende regels).

De Verordening ruimte heeft de gebieden opgesplitst in verschillende structuren:

- Bestaand stedelijk gebied;
- natuur Netwerk Brabant;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

Het uitgangspunt van de Verordening ruimte is dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd. De regeling biedt verschillende handvaten deze kwaliteitsverbetering met name in het buitengebied, te kunnen realiseren.



Figuur 4 Kaart Verordening ruimte

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

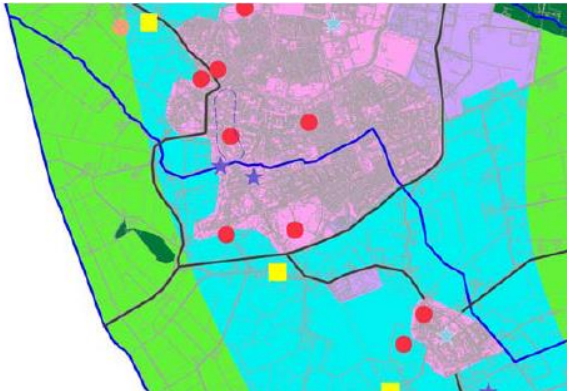
De kwaliteitsverbetering geldt niet voor stedelijke ontwikkelingen. Bij het ontwerp zal wel rekening gehouden worden met een passend ontwerp met wenselijke typologie, welke aansluit bij de omgeving.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+

De Structuurvisie+ (vastgesteld op 29 juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de

maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Het plan is gelegen stedelijke gebieden. De afwegingskaart geeft aan dat in dit gebied inbreiding voorstel is, mits wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woningbouwprogramma is afgestemd in de regio.

Woonvisie 2016-2020

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemen we in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:

Passende en betaalbare woningen

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning.

Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ☐ Ouderen en zorgbehoevenden
- ☐ Starters
- ☐ Statushouders
- ☐ Arbeidsmigranten
- ☐ Woonwagenbewoners.

Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het college heeft aangegeven om bij het thema duurzaamheid een stimulerende rol te willen pakken.

Gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid.

Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Het splitsen van het kavel sluit aan bij een passend woningaanbod voor Milheeze. Uit de praktijk blijkt dat er geen markt is voor grotere kavels aan de rand van Milheeze. Door het opsplitsen van het kavel zijn er gegadigden die het plangebied willen ontwikkelen.

Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Enkel bij het aantonen van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente medewerking verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunning met activiteit 'bouwen'. In dit hoofdstuk worden de aspecten toegelicht.

4.1. Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Voor de betreffende locatie is in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De in 2011 geconstateerde feiten vormen geen belemmering en de bodemkwaliteit zal sindsdien niet zijn verslechterd.

4.2. Water(toets)

Provinciaal beleid

Voor het provinciaal beleid geldt Het provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021. De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Het plan is niet in strijd met het voorliggende beleidskader.

Waterschap en gemeentelijk beleid

Voor de gemeente geldt het 'watertakenplan 2019-2023'. De document is opgesteld met 6 andere gemeenten en het Waterschap Aa en Maas. De speerpunten van dit beleid zijn:

- een klimaatbestendig watersysteem;
- schoon en gezond water;
- water als ordenend principe;
- beleefbaar water;
- verder professionaliseren van watertaken;
- samen werken aan water.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 60 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,06 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003

wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het “Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast.

De huidige bestemming van het projectgebied is reeds wonen. Voor de locatie wordt enkel een wooneenheid toegevoegd. De verharding van de 2 woningen ziet er als volgt uit:



Figuur 5 oppervlakte verharding

Woningen: 139 m²
Garages: 50 m²
Verharding: 220 m²
Totale verharding: 409 m².

Bergingscapaciteit

uitgangspunt (ook bij de vorige herzieningen) is om het regenwater per perceel te bergen.

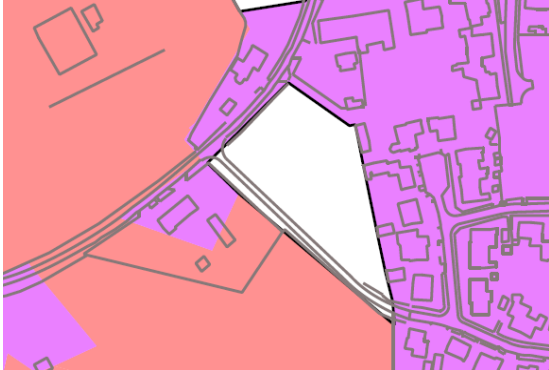
In de voorgenomen situatie neemt het verhardoppervlak toe met 409 m². De benodigde bergingscapaciteit wordt berekend door de oppervlakte te vermenigvuldigen met 0,06 m. De bergingscapaciteit dient 24,54 m³ te bedragen.

De initiatiefnemers kunnen zelf bepalen hoe zij het water gaan bergen. Dit kan bijvoorbeeld ondergronds door middel van infiltratiekratten maar ook door middel van een open berging in de vorm van een poel.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Volgens de archeologische waardekaart is het plangebied gelegen in een zone zonder archeologische verwachting (categorie 7). Met de vorige bestemmingsplanherziening is het gebied onderzocht. Hierdoor is door een selectiebesluit het gebied vrijgegeven.



Figuur 6 Uitsnede archeologische waardekaart

4.3.2. Cultuurhistorie

De omgeving is vanuit oudsher een akkergebied. Het plangebied is middels een eerdere herziening van het bestemmingsplan omgezet naar bestemming 'wonen'. Dit gebied zal door het oprichten van een extra woning niet verder worden aangetast.

4.4. Flora en Fauna

Voor het plan is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Het onderzoek wordt voor het afgeven van de definitieve beschikking toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

4.5. Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De afstand tussen omliggende bedrijven is dusdanig dat in dit geval sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ook zal de ontwikkeling geen beperkingen veroorzaken voor de in buurt liggende bedrijven. De locatie is gelegen tussen andere woonbestemmingen. Andere woonbestemmingen zijn dichter gelegen bij de omliggende inrichtingen en gelden hierdoor als maatgevende beperking voor het bedrijf.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd

gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb.2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007,218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

3. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.



Figuur 7 Achtergrondbelasting fijnstof oktober 2017

Uit indicatieve berekening blijkt dat de jaargemiddelde belasting van pm10 maximaal 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Dit is lager dan de gestelde norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.7. Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

4.7.1. Industrielawaai

Er zijn in de omgeving geen bedrijven gesitueerd. Het dichtstbijzijnde bedrijf is op ongeveer 200 meter gesitueerd. Hinder van omliggende bedrijven vormt geen belemmering.

4.7.2. Wegverkeerlawaaï



Figuur 8 Verkeersmilieukaart

Door de lage intensiteiten zijn er geen gegevens opgenomen in de verkeersmilieukaart. Hierdoor vormt wegverkeerlawaaï geen belemmering

4.8. Geur

4.8.1. Voorgrondbelasting

Er liggen geen bedrijven in de buurt van het plangebied welke van invloed kunnen zijn op het project.

4.8.2. Achtergrondbelasting

Volgens het geurbeleid (Beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013) mag de achtergrondbelasting maximaal 11 OuE/m³ lucht bedragen.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevings- gebied	Bedrijventerrein, landbouwonwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Figuur 9 Tabel Cumulatieve geurhinder

Op basis van indicatieve berekeningen bedraagt de belasting maximaal 7 OuE/m³ lucht. Dit is lager dan de gestelde norm. De achtergrond belasting vormt geen belemmering.



Figuur 10 Achtergrondbelasting geur oktober 2017

4.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: *“het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is”*. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart

In de omgeving liggen geen risicovolle activiteiten die van invloed zijn op het plan.

4.8. Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm. De norm is vastgelegd in de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017'. Conform deze nota geldt het volgende:

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een- kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Gezien deze norm zijn voor de 2 woningen 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het voorliggende ontwerp (zie bijlage 1) is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen achter elkaar te realiseren.

4.9. Groen

Op 18 april 2019 is het nieuwe groenbeleid door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit beleid is het volgende opgenomen:

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m² groen met de eigenschap '*permanent openbaar toegankelijk*' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden). Bij projectmatige initiatieven (meerdere wooneenheden) wordt het groen in de regel circa één jaar na aanleg formeel overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is het gemeentelijk groen, inclusief de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud. Het is ook mogelijk dat het groen niet wordt overgedragen waardoor het permanent particulier eigendom blijft. In dat geval is een particulier (of een vereniging van eigenaren) verantwoordelijk voor aanleg, permanente openbare toegankelijkheid en duurzame instandhouding.

Een solitair initiatief is een initiatief dat op één kadastraal perceel van één eigenaar over één extra wooneenheid gaat, bijvoorbeeld een woningsplitsing of een woning in de (achter-)tuin.

Maatwerk

Bij een solitair initiatief kan het om allerlei redenen - privacy, beheer- economisch i.v.m. de kleinschaligheid én de ruimtelijk- stedenbouwkundige samenhang zoals een geïsoleerde ligging – verstandiger zijn af te zien van de eis om er ter plekke 'fysiek' permanent openbaar toegankelijk groen te realiseren. Het is wellicht niet zinvol om een klein deel van een tuin omwille de invulling van de groennorm functioneel (en fysiek) af te splitsen van de rest van een particulier perceel. Daarom geldt voor een solitair initiatief geen automatische verplichting om 75m² permanent openbaar toegankelijk groen fysiek te realiseren. Voor een solitair initiatief is de inzet het vinden van een maatwerkoplossing in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente.

Fysiek realiseren niet dwingend

De initiatiefnemer van een solitair initiatief mag kiezen: 'fysiek' 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen op het betreffende perceel realiseren of in plaats daarvan kan de initiatiefnemer een storting doen in het Groenfonds.

Het te storten bedrag van € 14.000,-- is gelijk aan de vastgestelde tegenwaarde van 75 m² openbaar groen.

Het bedrag van € 14.000,- zal gestort worden in het groenfonds.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het voorliggend geval is conform de wetgeving geen exploitatie plichtig project. Derhalve worden enkel de benodigde legeskosten in rekening gebracht.

Voor aanvang van de procedure zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden aangegaan. Financiële risico's van eventuele planschadeverzoeken worden hierdoor de verantwoordelijkheid van de aanvrager.

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de omwonenden is besproken. De omwonenden zijn geïnformeerd. Voor zover bekend zijn er geen bezwaren tegen het initiatief.

Het formele traject loopt als volgt:

5.2.1. Vooroverleg

Voor het toevoegen van een woning in het binnengebied is conform het inventarisatie formulier met de provincie geen vooroverleg noodzakelijk.

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, niet opgestuurd naar de waterschap Aa en Maas. Het is een dusdanig minimale toename van de oppervlakte dat het voor het waterschap geen relevant initiatief is.

5.2.2 Ontwerpbeschikking

Het plan wordt conform de uitgebreide procedure behandeld. In eerste instantie wordt een ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze kenbaar maken.

5.2.3. Definitieve beschikking

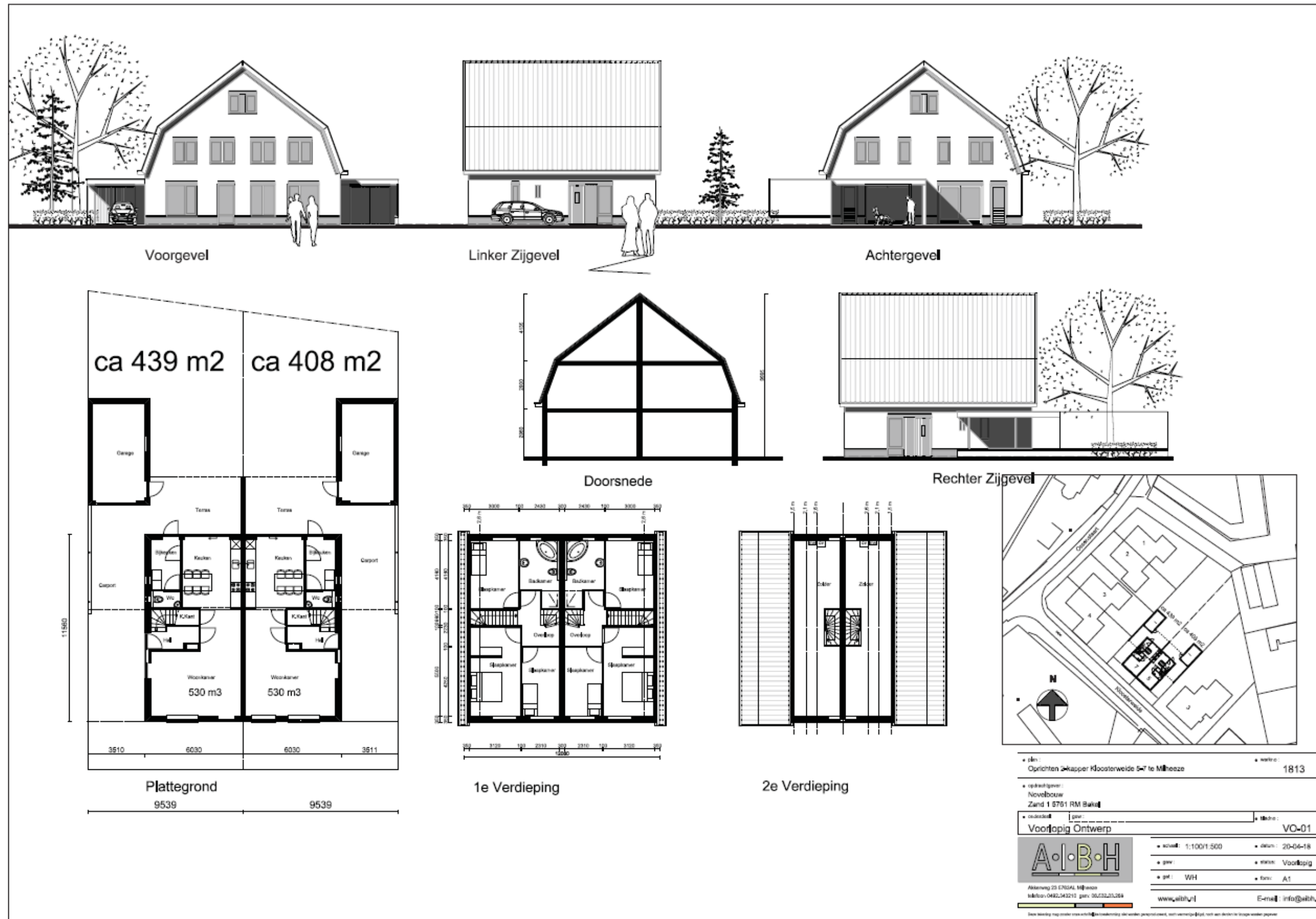
Nadat het plan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend kan het definitieve plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld in het plan onherroepelijk.

Hoofdstuk 6: Conclusie en afweging

Het toevoegen van een extra woning voldoet aan de relevante beleidsuitgangspunten. De ontwikkeling van de woning biedt de gemeente de kans om 2 bouwkavels uit te geven conform de wensen van de huidige markt.

Het project is gezien de milieu- en omgevingsaspecten passend en heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de omgeving. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Schetsontwerp



Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek