

Bijlagen: Heuvel 21 in Gemert

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden"

herziening april 2012

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

- 1. Ruimtelijke onderbouwing**
- 2. Watertoets**
- 3. Verkennend bodemonderzoek**
- 4. Quicksan natuurwaarden**

Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 16 januari 2012

Opdrachtgever:

Naam:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke
Adres:	Heuvel 21
Postcode & woonplaats:	5421 CL Gemert
Telefoonnr.:	-



Projectgegevens:

Projectnr.:	11-086
Omschrijving:	Het bouwen van een woning
Adres:	Heuvel 21
Postcode & woonplaats:	5421 CL Gemert

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Planomschrijving.	3
1.2.	Kadastrale ligging.....	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.	5
1.3.1.	Strijdigheid bestemmingsplan.	5
1.4.	Nieuw bestemmingsplan.....	5
1.4.1.	Principeverzoek:.....	5
1.4.2.	B&W besluit:	6
1.4.3.	Nieuw bouwvlak:	6
2.	Beleid.....	8
2.1.	Rijksbeleid.....	8
2.1.1.	Nota Ruimte:	8
2.1.2.	Wet Ruimtelijke Ordening:	8
2.1.3.	Nationaal Waterplan:	8
2.2.	Provinciaal beleid.....	10
2.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO):	10
2.2.2.	Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 en 2:	10
2.3.	Gemeentelijk beleid.	10
2.3.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO):	10
2.3.2.	Volkshuisvesting:	11
3.	Onderzoeken.	12
3.1.	Archeologie.	12
3.2.	Cultuurhistorie.	12
3.3.	Flora en Fauna.	12
3.4.	Milieu.	13
3.4.1.	Milieuzonering.	13
3.4.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit.	13
3.4.3.	Externe veiligheid.....	14
3.4.4.	Verkeerslawaaï.	14
3.4.5.	Geurhinder veehouderijen.	14
3.4.6.	Luchtkwaliteit.....	14
3.5.	Water.....	14
3.5.1.	Uitgangspunten watertoets.....	14
3.5.2.	Geohydrologische verantwoording	15
3.5.3.	Oplossingsrichting	15
4.	Ruimtelijke aanvaardbaarheid.	18
4.1.	Geschiedenis.	18
4.2.	Ruimtelijk-functioneel.	18
4.3.	Ontsluiting plangebied.	18
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.	19
5.2.	Kosten.	19

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\lop end\2011\051-100\086\ROB\{ROB.xlsx\ROB	Datum:	16 januari 2012

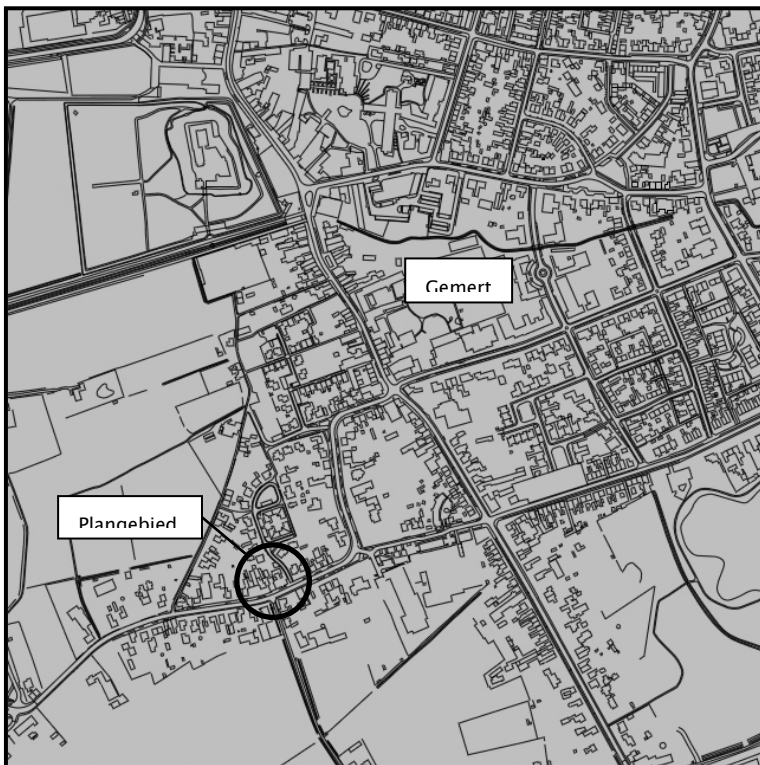
1. Inleiding.

Het onderliggende plan omvat het vervangen van een bestaande woning, waarbij het bouwblok van de desbetreffende woning wordt verplaatst op het perceel.

1.1. Planomschrijving.

De woning is gelegen op perceel Heuvel 21 te Gemert. Aan de zijde van de straat waar dit perceel is gelegen, zijnde de noordzijde van de straat, staan vrijwel alle huizen relatief kort op de straat. Deze woning vormt hierop een uitzondering, want deze is volledig tegen de achterzijde van het perceel geplaatst. Doel van dit plan is dan ook het vergroten van het bouwblok op deze kavel, zodat een nieuwbouw woning aan de voorzijde van het perceel gesitueerd kan worden.

De bestaande houten woning met bijgebouwen wordt hierbij gesloopt en deze wordt vervangen door een permanente nieuwbouw woning aan de voorzijde van het perceel.

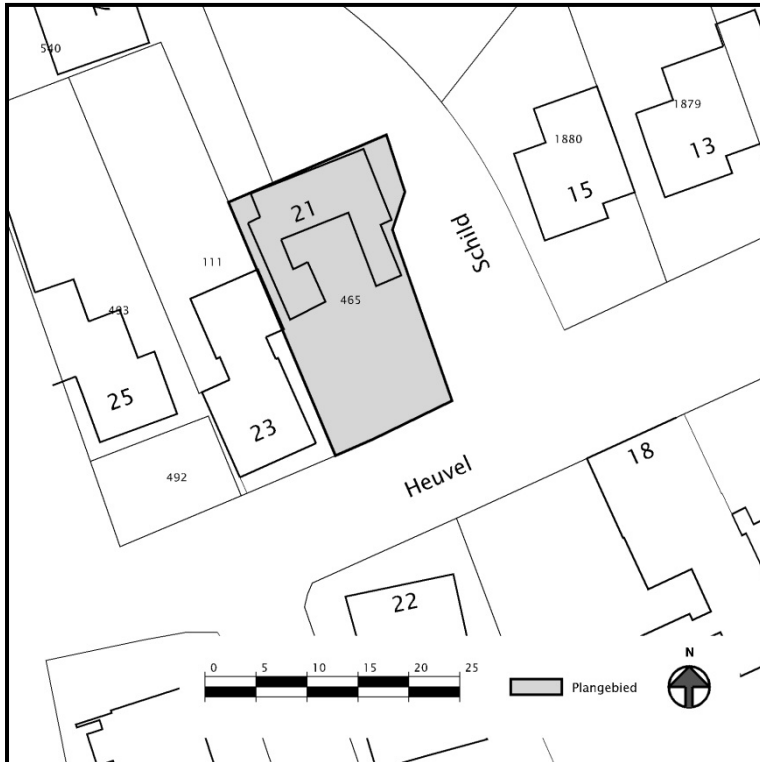


Figuur 1 – Topografische situatie

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

1.2. Kadastrale ligging.

Het desbetreffende perceel is kadastraal bekend als Gemeente Gemert-Bakel, sectie N, nummer 465. Het oppervlak van het perceel bedraagt ca. 380m². De gronden zijn momenteel in eigendom van Dhr. P.A.A.G. Hunnensen.



Figuur 2 – Kadastrale situatie

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en M.w. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

1.3. Vigerend bestemmingsplan.

Op het desbetreffende deel is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan woongebied gemert 2011', zoals vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 29 juni 2011.



Figuur 3 – Bestemmingsplanmatige situatie

Best.hoofdgroepen	Bouwvlakken	Functieaanduidingen
agrarisch	bouwvlak	functieaanduiding
horeca	Gebiedsaanduidingen	Maatvoeringen
verkeer	veiligheidszone	maatvoering
water	reconstructiewetzone	Vorbereidingsbesluit
wonen	overig	voorber.besl.geb.
Dubbelbestemmingen	overig	besluitvlak
leiding	Bouwaanduidingen	Reactieve aanwijzing
waarde	bouwaanduiding	besluitgebied
onbekend		besluitvlak

Figuur 4 – Legenda bestemmingsplanmatige situatie

1.3.1. Strijdigheid bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen de bestemming wonen, welke bestemd zijn voor woondoeleinden, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. De voorgenomen nieuw te bouwen woning komt buiten het bestaande bestemmingsvlak te liggen, namelijk voor op het perceel, buiten het, op het achterste gedeelte van het plangebied gelegen, bouwvlak.

1.4. Nieuw bestemmingsplan.

1.4.1. Principeverzoek:

De eigenaren van Heuvel 21 in Gemert hebben medewerking gevraagd aan het vervangen van de bestaande woning op dit perceel. De aanvragers wonen momenteel in een houten woning achter op het perceel. Zij hebben het college van burgemeester en wethouder verzocht om een permanente woning aan de voorzijde van het perceel (dat momenteel bestemd is als tuin) te mogen realiseren. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten het bestaande bestemmingsvlak komt te liggen is vergroting van het bestemmingvlak nodig. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' noodzakelijk.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\{ROB.xlsx\ROB	Datum:	16 januari 2012

1.4.2. B&W besluit:

Op 22 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

Argumenten:

1. Het vervangen van de woningen is noodzakelijk.

De bestaande houten woning met berging (2x) is oud en aan vervanging toe. Gezien de duurzaamheid beogen de aanvragers een nieuwe (stenen) permanente woning. Zie bijlage 1 voor foto's.

2. Verplaatsing van de woning naar voorzijde van het perceel is vanuit stedenbouwkundig perspectief beter.

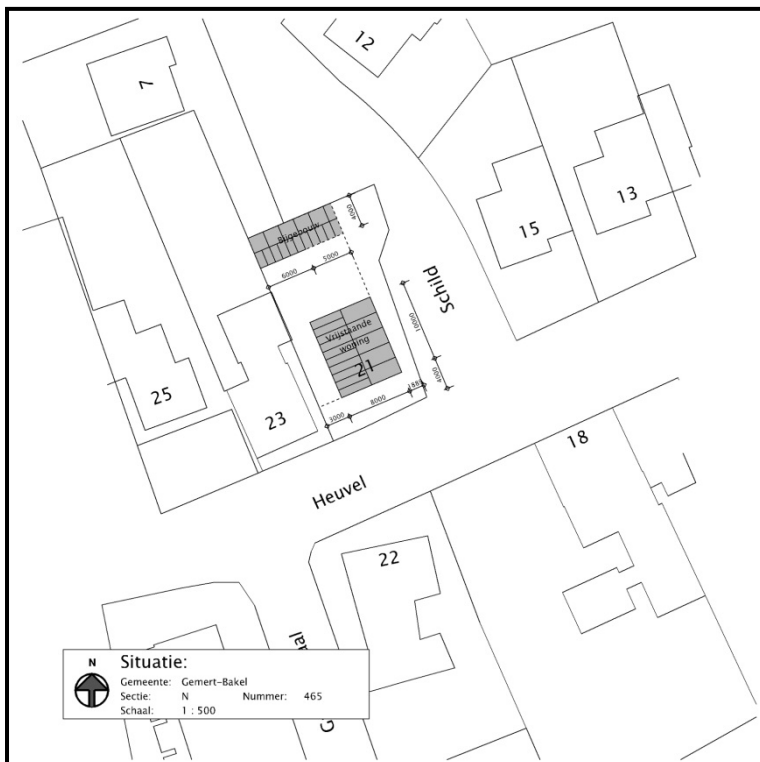
Het perceel is gelegen op de hoek Heuvel/ Schild. Daarbij is de woning aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit een erg ongelukkige ligging. Door de stedenbouwkundige is daarom aan de vorige bewoners geadviseerd de woning naar de voorzijde van het perceel te verplaatsen. Daarbij zijn door hem tevens een aantal randvoorwaarden opgesteld (zie hiervoor bijlage 2). Het ingediende schetsplan voldoet aan deze voorwaarden.

3. Het nieuwe bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in de bestemming tuin. Het bouwen van een woning in de tuin is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Omdat het bestemmingsplan géén wijzigingsbevoegdheid bevat om het bestemmingsvlak te wijzigen/ vergroten, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4.3. Nieuw bouwvlak:

Hieronder is opgenomen een nieuw bestemmingsplankaartje.



Figuur 5 – Nieuw bestemmingsplankaartje

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

Bestemming en maatvoering behorende bij Nieuw bestemmingsplankaartje:

Bestemming: wonen

Dubbelbestemming: waarde-archeologie 5

Maatvoering:

- maximaal aantal wooneenheden: 1
- Maximum nokhoogte hoofdgebouw (m): 8
- Maximum goothoogte hoofdgebouw (m): 3.5
- Maximale breedte hoofdgebouw (m): 8m

- Maximum nokhoogte bijgebouw (m): 5
- Maximum goothoogte bijgebouw (m): 3
- Maximum dakhelling bijgebouw (graden): 50
- Minimum dakhelling bijgebouw (graden): 20

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\Proj\Opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

2. Beleid.

2.1. Rijksbeleid.

2.1.1. Nota Ruimte:

In deze nota zijn de inrichtingsvraagstukken van Nederland vastgelegd die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Daarbij zijn de hoofdlijnen van beleid weergegeven middels de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS).

Het Rijk streeft naar een bundelingstrategie voor het stedelijk gebied, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Zo zal het wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Op basis van realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen groten deels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

2.1.2. Wet Ruimtelijke Ordening:

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), moet worden opgesteld. Voorschriften en de verbeelding In het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

2.1.3. Nationaal Waterplan:

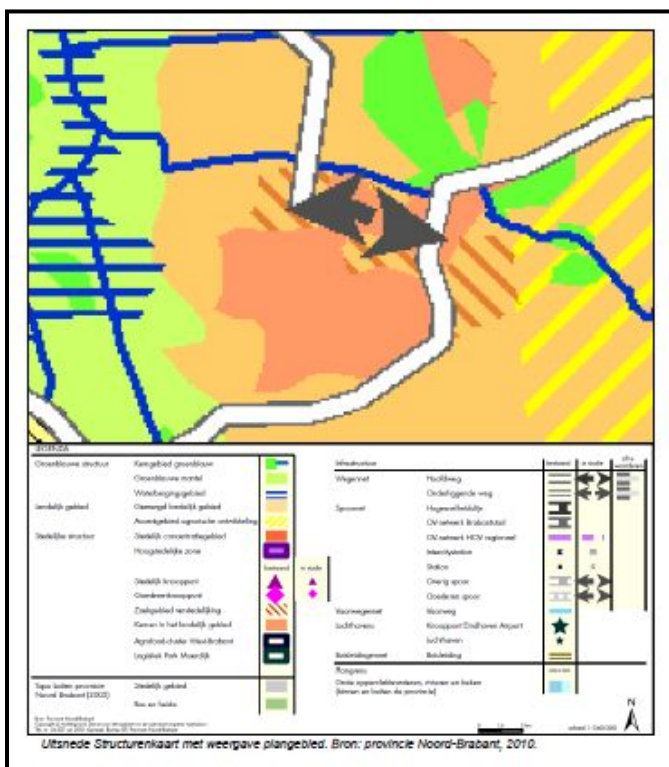
Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\Lopend\2011\051-100\086\ROB\[\ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Het plangebied is hierin bestemd als 'kernen in het landelijk gebied'.



Figuur 6 - Uitsnede Structuurenkaart met weergave plangebied. (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

2.2. Provinciaal beleid.

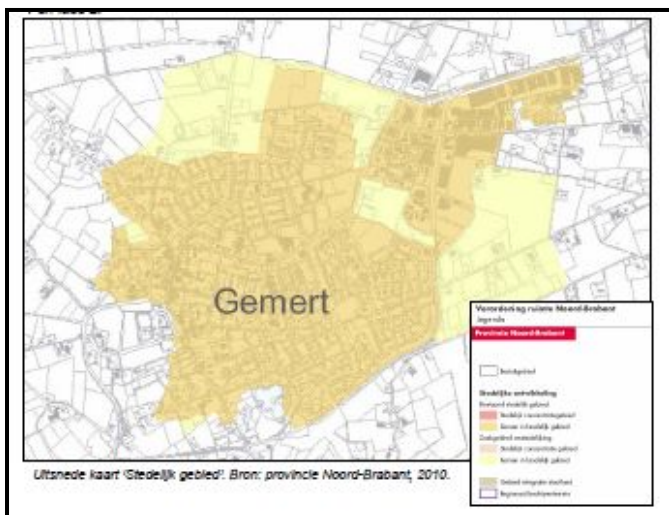
2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO):

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijft echter actueel en ongewijzigd, zoals het principe van: concentratie van verstedelijking én het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden. De planlocatie is hierin opgenomen als: 'zoekgebieden voor verstedelijking'. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

2.2.2. Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 en 2:

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang.

Op de bij de verordening behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouw mogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Indien uitbreiding ten koste van het buitengebied echter onontkoombaar is, dient deze gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (=rood voor groen). Op de kaart stedelijke ontwikkeling is de locatie opgenomen in het 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing. Omdat het een vervanging van een bestaande woning betreft is bovengenoemde rood voor groen niet aan de orde.



Figuur 7 – Uitsnede kaart 'Stedelijk gebied'. (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

2.3. Gemeentelijk beleid.

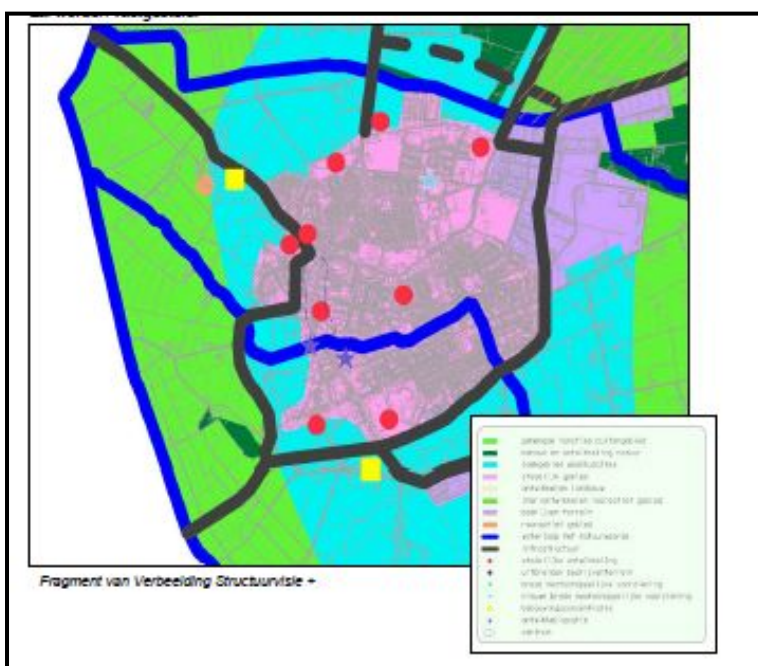
2.3.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO):

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. "Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij".

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\lop end\2011\051-100\086\ROB\{ROB.xlsx\ROB	Datum:	16 januari 2012

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.



Figuur 8 – Fragment Verbeelding Structuurvisie

V.w.b. het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient o.a. te worden getoetst aan het Regionaal woningbouwprogramma, het gemeentelijk woningbouwprogramma en structuurvisie plus. Daar het hier 'slechts' gaat om het vervangen van een reeds bestaande woning, wordt aan alle voorwaarden zoals hierin zijn opgenomen voldaan.

2.3.2. Volkshuisvesting:

V.w.b. het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient o.a. te worden getoetst aan het Regionaal woningbouwprogramma, het gemeentelijk woningbouwprogramma en structuurvisie plus. Daar het hier 'slechts' gaat om het vervangen van een reeds bestaande woning, wordt aan alle voorwaarden zoals hierin zijn opgenomen voldaan.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\Lopend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

3. Onderzoeken.

3.1. Archeologie.

Conform de archeologische verwachtingskaart van Gemeente Gemert-Bakel, is het onderhavige plangebied gelegen binnen zone 'Categorie 5 – Gebied met middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een vergunningsplicht indien de ingreep een oppervlakte betreft van groter dan 2500 m² en dieper gaat dan 0,4m – maaiveld. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 380m², derhalve zijn bodemingrepen binnen het plangebied niet vergunningsplichtig.

Gezien bovenstaand is een nader archeologisch onderzoek niet vereist.

3.2. Cultuurhistorie.

Binnen het onderhavig plangebied, alsmede de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig, welke door het voorgenumen plan zouden kunnen worden aangetast.

3.3. Flora en Fauna.

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied. Buro Maerlant uit Dussen heeft een notitie Flora- en faunawet opgesteld met als doel te bepalen of onderhavig plan mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving. Het rapport is als bijlage opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport luiden:

Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten / soortgroepen op voorhand ongeschikt. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van aan bebouwing gebonden soorten als vleermuizen en broedvogels kunnen met zekerheid worden uitgesloten. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied hebben de ontwikkelingen met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. In de beplantingen kunnen mogelijk algemene vogels broeden zoals merel en zanglijster, al is de kans hierop vrij klein.

Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Er is een kleine kans, dat algemene vogels als merel en zanglijster kunnen broeden in de beplantingen of in de nabijheid van de bebouwing. Daarom dient men bij de sloop en de verwijdering van beplantingen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P. A. A. G. Hunnensen en M w. A. W. M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\Lopend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

3.4. Milieu.

V.w.b. het milieutechnische aspect dienen de volgende onderdelen te worden onderzocht:

3.4.1. Milieuzonering.

V.w.b. de milieuzonering dienen de onderstaande zaken te worden onderzocht:

Heeft de voorgenomen ontwikkeling invloed op omliggende milieugevoelige objecten:

Het voorgenomen plan omvat het vergroten van het bouwblok t.b.v. een nieuwbouw woning, waarbij binnen het plangebied reeds een woning aanwezig is. Er wordt dus geen object toegevoegd. Daarbij betreft het object een woning, wat geen milieubelastend object is. Derhalve heeft het voorgenomen plan geen invloed op omliggende milieugevoelige objecten.

Hebben omliggende milieubelastende inrichting invloed op de voorgenomen ontwikkeling, danwel vormt de voorgenomen ontwikkeling een belemmering op de bedrijfsvoering van deze omliggende inrichtingen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning, wat als een milieugevoelig object moet worden gezien. Derhalve moet worden onderzocht of bedrijven in de directe omgeving binnen de bij het desbetreffende bedrijf horende richt-afstand t.o.v. het plangebied ligt.

Bedrijf	SBI-code	Categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand
Restaurant, Heuvel 18	561	1	10 m	14 m

Daar het plangebied buiten de richtafstand van nabij gelegen milieubelastende inrichtingen. Derhalve vormt het voorgenomen plan geen belemmering voor deze milieubelastende inrichtingen.

3.4.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit.

Bodemonderzoek: er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat. Hiertoe heeft Bijvelds milieutechnisch onderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het Verkennend Bodemonderzoek is opgenomen als bijlage. De conclusies hieruit zijn hieronder weergegeven:

Visueel was er geen verontreiniging aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters van de boven- en ondergrond blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond barium, cadmium, koper, lood, zink en PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de ondergrond is zink verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

Voor deze verhoogde concentraties is met de beschikbare gegevens geen eenduidige verklaring te geven.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin barium en zink verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde, terwijl koper en nikkel de interventiewaarde overschrijden.

Met betrekking tot de aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen kan worden gesteld dat uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat in het grondwater plaatselijk verhoogde concentraties aan metalen voorkomen. Deze verhoogde concentraties worden zonder aanwijsbare reden aangetroffen. (IWACO; 'Heavy metal concentrations in groundwater of Noord Brabant' van 1993 - [71] Scriptie Landbouwniversiteit, Vakgroep Bodemkunde en Geologie Wageningen).

Waarschijnlijk is er sprake van nature ontstane verontreinigingen.

Met uitzondering van koper en nikkel in het grondwatermengsel overschrijden de verhoogde concentraties weliswaar de achtergrond en de streefwaarde maar blijven beneden de tussenwaarde. Derhalve wordt hiervoor geen aanvullend onderzoek nodig geacht.

Met uitzondering van de verhoogde concentraties koper en nikkel in het grondwater, boven interventiewaarde, is er geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouwplannen.

Projectnr.:	11-086
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB
Datum:	16 januari 2012

3.4.3. Externe veiligheid.

V.w.b. de externe veiligheid dient te 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. Hiervoor moet worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR), alsmede de oriëntatiewaarde voor het groeps-risico (GR).

V.w.b. de BEVI geldt dat het tankstation (met LPG-installatie) aan Zuid-Om 45 een mogelijk risico kan veroorzaken. Bij deze installatie bedraagt de risicoafstand (PR) op basis van het vulpunt van het tankstation met LPG-installatie 45m1 en het invloedsgebied (GR) 150m1. Voor meer informatie zie www.risicokaart.nl. De afstand tot dit risico-object bedraagt echter ca. 650m1, derhalve is een nadere verantwoording van de risicoafstand (PR), danwel het invloedsgebied (GR) niet vereist.

V.w.b. de BEVB bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor is dan ook geen nadere verantwoording vereist.

3.4.4. Verkeerslawaaï.

Een woning is een geluidsgevoelig object. Daar de wegen in de directe omgeving van het plangebied allen vallen binnen een 30-km/uur gebied, is nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaaï niet vereist.

3.4.5. Geurhinder veehouderijen.

Met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

3.4.6. Luchtkwaliteit.

Het voorgenomen plan omvat het vervangen van een woning, wat als bijdrageneutraal kan worden aangeduid. Tevens is het plangebied niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstofconcentratie niet wordt overschreden, ten aanzien van een gezond leefklimaat. Het voorgenomen plan voldoet derhalve aan de Wet Luchtkwaliteitseisen, waardoor verder onderzoek niet is vereist. Omdat onderliggend plan een vervanging van een bestaande woning betreft, met een verplaatsing naar de voorzijde van het perceel, is het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.

3.5. Water.

3.5.1. Uitgangspunten watertoets

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 ondermeer 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.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\Lo pend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

3.5.2. Geohydrologische verantwoording

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een grondwaterstand van 1,4 m–mv (aangenomen naar informatie uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant en het verkennend bodemonderzoek in december 2011 door Bijvelds Bodemonderzoek), en een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 4. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlak van circa 270 m².

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10–situatie bedraagt 10 m³ water (HNO–tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=10+10%–situatie bedraagt 11 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100–situatie bedraagt 13,64 m³ water (HNO–tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=100+10%–situatie bedraagt 15 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 5,27 m³/uur (T=10+10%) (HNO–tool bijlage 4) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten, maar wordt vertraagd afgevoerd.

3.5.3. Oplossingsrichting

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%–situatie voldoet: in dit geval het bergen van 11 m³ water.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 1,4 m–mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem.

Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k–waarde 1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water deels infiltreren, verdampen of in de straatkolken stromen.

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

- *waterdoorlatende verharding*
Hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- *waterpasserende verharding*
Hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- *wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)*
Het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- *infiltratie krat*
Deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.
- *infiltratie riolering*
Vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem.
- *grindpalen*
Indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit.
- *infiltratie put*

Projectnr.:	11-086
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB
Datum:	16 januari 2012

Bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzamelt en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Projectnr.:	11-086
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\ Lopend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB
Datum:	16 januari 2012

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zaksloot/zakvijver aan te leggen. Op de tekening in bijlage 5 is een mogelijke ligging weergegeven.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P ro j\L opend\2011\051-100\086\ROB\ROB.xlsx\ROB	Datum:	16 januari 2012

3.5.4.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid.

4.1. Geschiedenis.

Het plangebied is gelegen aan de Heuvel in Gemert, waar al sinds lange tijd, zelfs voor 1850, bebouwd is. Momenteel is het plangebied eveneens bebouwd, met een verouderde woning, welke hoognodig aan vervanging toe is.

4.2. Ruimtelijk-functioneel.

Ruimtelijk-functioneel gezien heeft Gemert een heldere structuur, bestaande uit de oude dorpslinten, de woonbuurten van na 1950 en het bedrijfsterrein Wolfsveld. Het onderhavige plangebied ligt in één van de oude dorpslinten, waaraan van oudsher verschillende functies aanwezig zijn geweest. De laatste decennia zijn de bedrijfsmatige activiteiten steeds verder teruggelopen en is een situatie ontstaan waarin hoofdzakelijk de functie wonen is overgebleven. Hier en daar zijn nog wel enkele objecten met een andere functie, in hoofdzaak horecavoorzieningen, aanwezig.

Onder hoofdstuk 1.3 Vigerend bestemmingsplan staat een fragment uit dit bestemmingsplan, waarin de huidige toestand van het plangebied en de omgevings staat aangegeven. Tevens zijn op de hieronder enkele enkele foto's van de huidige toestand bijgevoegd.



4.3. Ontsluiting plangebied.

Het plangebied wordt ontsloten via de zijkant van het plangebied naar het Schild. De Heuvel sluit rechtstreeks aan op de randweg, welke de belangrijkste ontsluiting betreft voor de kern en omgeving van Gemert. Derhalve is de ontsluiting van het plangebied goed.

Projectnr.:	11-086		
Opdrachtgever:	Dhr. P.A.A.G. Hunnensen en Mw. A.W.M. Jans-Beeke, Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning Heuvel 21, 5421CL Gemert		
Locatie en bestandsnaam:	N:\P roj\L opend\2011\051-100\086\ROB\[ROB.xlsx]ROB	Datum:	16 januari 2012

5. Economische uitvoerbaarheid.

5.1. Economische uitvoerbaarheid.

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens, conform de verhaalsovereenkomst welke met de gemeente is gesloten, voor planschadevergoedingen. Het plan wordt verder als economisch uitvoerbaar beschouwd.

5.2. Kosten.

De gemeente en de grondeigenaren zijn overeengekomen d.m.v. een anterieure overeenkomst afspraken te maken over kosten, conform artike 6.12 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daar ook afspraken gemaakt zullen worden m.b.t. planschadevergoedingen, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.