

Toelichting

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied

Herziening januari 2016”

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beleidskaders.....	3
	2.1 Rijks- en provinciaal beleid	3
	2.2 Verordening Ruimte 2014	4
	2.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	5
	2.4 Gemeentelijk beleid	5
4.	Gebieds- en planoriëntatie.....	6
5.	Ruimtelijke aspecten	8
	5.1 Flora en Fauna	8
	5.2 Water	8
	5.3 Landschappelijke inpassing	8
	5.4 Cultuurhistorie en Archeologie.....	8
	5.5 Bodem	9
	5.6 Geluid.....	9
	5.7 Invloed / effecten bedrijven.....	9
	5.8 Luchtkwaliteit	9
	5.9 Externe veiligheid	9
	5.9 Vliegverkeer	9
	5.10 Parkeren	10
6.	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	11
	Financieel.....	11
	Maatschappelijk	11
7.	Afweging en conclusie	11

Wildeman ong. in Milheeze

1. Inleiding

In het gehucht Kreijtenberg ("plan Wildeman") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze Noord. De initiatiefnemer heeft de wens om een langgevelboerderij te realiseren. Dit is echter met het huidige bouwblok niet mogelijk. Omdat dit niet past binnen de huidige planregels in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied Herziening Oktober 2014" zijn reeds voor 4 kavels dusdanig aangepast dat het hoofdgebouw niet meer gesitueerd hoeft te worden binnen de bouwaanduiding 'vrijstaand', maar in het gehele bestemmingsvlak gesitueerd mag worden. De wens is om deze aanpassing ook voor deze kavel door te voeren.



2. Beleidskaders

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Voor een omschrijving van het rijksbeleid en het provinciaal beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de planologische basis voor het nieuwe gehucht is vastgelegd.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie wil binnen het landelijk gebied het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

De voorgestelde aanpassing is van geen nationaal of provinciaal belang en past binnen de gestelde kaders.

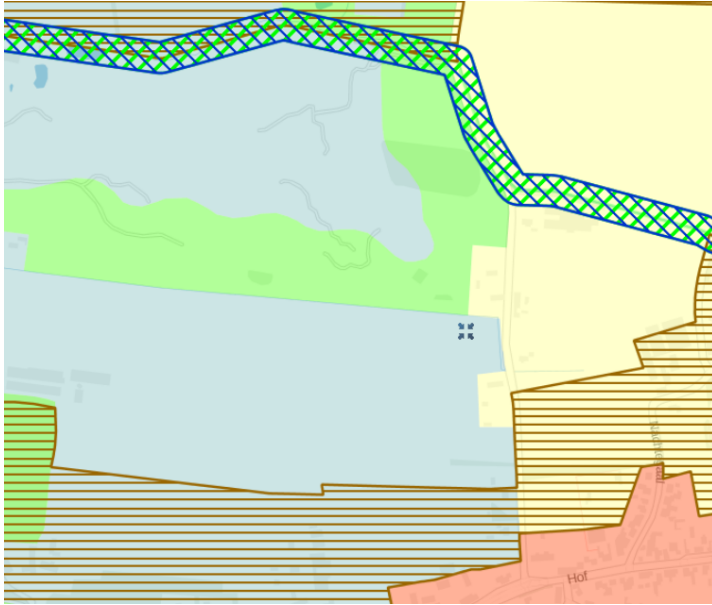
2.2 Verordening Ruimte 2014

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De verordening is 19 maart 2014 in werking getreden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plan is gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel. Het gebied wordt omschreven als: 'gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden'.

De groenblauwe mantel wordt echter niet verder aangepast. Er is momenteel al een bestemmingsplan aanwezig met de mogelijkheid op dit perceel een woning te realiseren. De oppervlakte van de bebouwing wordt niet verder uitgebreid. Er vindt daarom geen verdere aantasting plaats van de groenblauwe mantel.



Figuur 1 kaart Verordening Ruimte 2014

2.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. In artikel 3.2. van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze regeling is enkel van toepassing wanneer de initiatiefnemer door aanpassing van het bestemmingsplan een waardevermeerdering heeft. Dit is in deze situatie niet het geval. De mogelijkheden van het bestemmingsvlak worden vergroot, er is geen verruiming van de bouw mogelijkheden. Dit is de reden dat er voor deze wijziging geen kwaliteitsverbetering hoeft plaats te vinden.

2.4 Gemeentelijk beleid

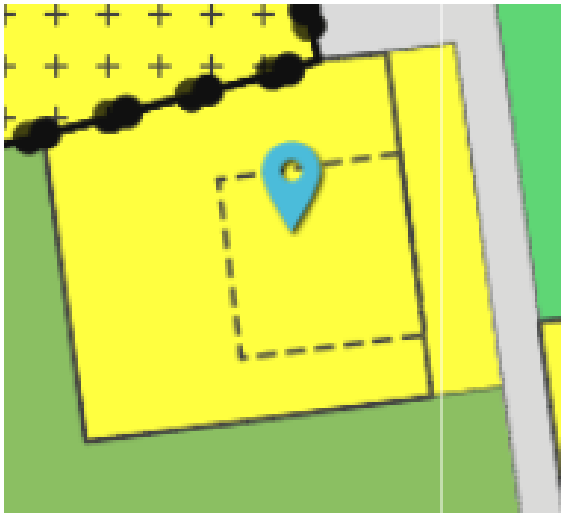
Structuurvisie +

Het idee van de structuurvisie + is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Het betreft hier enkel een kleine wijziging van de plankaart. Hierover is niets opgenomen in de structuurvisie.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' met bestemming 'Wonen'. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat:

- Artikel 11.2.2.: hoofdgebouwen dienen binnen de bouwaanduiding te worden gebouwd.



Figuur 23 Bestemmingsplankaart



Figuur 4 gewenste situering hoofdgebouw

De gewenste situering van de hoofdbebouwing is weergegeven in figuur 3. Voor het uitvoeren van het plan dient de bouwaanduiding 'hoofdgebouw' aangepast te worden overeenkomstig de bijgevoegde plankaart.

4. Gebieds- en planoriëntatie

In deze paragraaf wordt beschreven binnen welke context het project zich bevindt.



Het gehucht Krijtenberg kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet in het zuidelijk deel een klein cluster van 2 gebouwen rond een erf, waarin het monumentale complex op Krijtenberg nr. 3 is opgenomen en in het noordelijk deel een tweede cluster van 7 woningen

midden op het blok, met aan de noordzijde een waterloop. Zo wordt een groen voorplein gevormd waaromheen de waterloop zich beweegt. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Kreijtenberg. Er wordt verder voorzien in hagen, gemeenschappelijke tuinen, boomgaarden en veldpaden. Op de afbeelding hieronder is de opzet van het gehucht weergegeven. Het nieuwe gehucht heeft de benaming "plan Wildeman" meegekregen.

Het gehucht Kreijtenberg heeft voor wat het noordelijk deel betreft de vorm van een carré en is bestemmingsplanmatig ingevuld met één twee-onder-een-kap woningen en zeven vrijstaande woningen. De bestaande woning Kreijtenberg 3 maakt ook onderdeel uit van het carré. Het aanpassen van de bouwregels maakt het mogelijk om in plaats van uitsluitend binnen de huidige bouwaanduiding (met vierkante bouwaanduiding) het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te realiseren in de gewenste rechthoekige vorm. Dit aangezien initiatiefnemer een langgevelboerderij wenst te realiseren. Op onderstaande kaart staat de kavel die het betreft (rode rechthoek).



Hieronder een beeld uit de animatie van plan 'Wildeman'.



5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Flora en Fauna

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

5.2 Water

Een uitgebreide watertoets maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Milheeze Noord". Hieruit kwam als conclusie voor het gehucht Kreijtenberg naar voren dat een wadi of poel aangelegd dient te worden met een minimum oppervlakte van 305 m² en een bergingsruimte van 80 centimeter. Hierin kan 246 m³ hemelwater opgevangen worden, hetgeen ruim voldoende is (circa 124 m³ dient te worden opgevangen van de bebouwing). De aanpassing van de bouwregels leidt niet tot meer bebouwd oppervlak waardoor het de planwijziging waterneutraal is.

5.3 Landschappelijke inpassing

Aan de landschappelijke inpassing van het gehucht Kreijtenberg verandert niets als gevolg van de voorgestelde wijziging.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie en archeologie zijn in het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' door adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC bv.) onderzocht. Deze aspecten zijn op basis van het onderzoek niet belemmerend voor de uitvoering van het initiatief.

Voor het gehucht Kreijtenberg bleek een redelijke kans op eventueel intacte archeologische vindplaatsen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Tijdens het veldwerk zijn een aantal (sub)recente paalkuilen, kuilen en greppels aangetroffen. Eén van deze greppels had een hoefijzervorm en stamt uit de Tweede Wereldoorlog. Het betreft een greppel met daarin een zandwal, wat gebruikt is voor een anti-tankgeschut. De stelling is van Duitse oorsprong en maakte deel uit van de zogenaamde Kampfgruppe Walther. De stelling is echter niet in gebruik geweest. De overige greppels

vormen een systeem dat grotendeels overeenkomt met de kadastrale situatie rond 1832. In één van deze greppels zijn aardewerkfragmenten aangetroffen uit de periode 1575-1650. Mogelijk was het greppelsysteem al eerder in gebruik. Verder zijn er geen vondsten en/of sporen aangetroffen. Waarschijnlijk staan de greppels en het aardewerk in relatie tot het gehucht Kreijtenberg. De bevindingen zijn niet gekwalificeerd als behoudenswaardige archeologische resten. Daarom is geen vervolgonderzoek uitgevoerd en is het plangebied vrijgegeven wat betreft archeologisch onderzoek. De aanpassing van de bouwregels geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

5.5 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht door Archimil BV. Voor het gehucht Kreijtenberg is het onderzoek met paspoortnummer 0329R251 uitgevoerd. Hieruit bleek geen aanleiding om nader onderzoek in te stellen. De voorgestelde aanpassing van de bouwregels geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

5.6 Geluid

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

5.7 Invloed / effecten bedrijven

Om ervoor te zorgen dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Milheeze-Noord gerealiseerd konden worden is bij dat bestemmingsplan onderzocht wat de relevante milieukeurmerken van de omgeving zijn.

De conclusie in het bestemmingsplan is dat er geen belemmeringen ontstaan met de bestaande milieuzones.

Wet geurhinder en veehouderij

Onderzoeken uit het eerder genoemde bestemming geven aan dat geen van de bestaande milieuzones binnen de invloedssfeer van het betreffende kavel is gelegen.

5.8 Luchtkwaliteit

De wijziging in de bouwregels heeft voor het onderdeel luchtkwaliteit geen gevolgen. In het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' zijn deze onderdelen reeds beoordeeld.

5.9 Externe veiligheid

Er zijn geen belemmerende objecten nabij het plangebied gelegen. De wijziging in de bouwregels heeft voor het onderdeel luchtkwaliteit geen gevolgen. In het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' zijn deze onderdelen reeds beoordeeld.

5.9 Vliegverkeer

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter niet zodat onderzoek niet nodig is. Onderhavig plangebied is ook gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Voor onderhavig geval geldt dat een

maximale bebouwingshoogte van 72 meter + NAP is toegestaan. De planregels laten een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toe.

5.10 Parkeren

Uitgangspunt was en is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig, de aanpassing van de bouwregels heeft geen negatieve gevolgen voor de parkeerruimte binnen het plan. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

6. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Financieel

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel voor rekening van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijk

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

7. Afweging en conclusie

De aanpassing van de planregels voor onderhavige kavel is volgens aanvrager nodig om de planregels aan te laten sluiten bij de woonwens van aanvrager. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van het gehucht Kreijtenberg. De aanpassing is zeer minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieu hygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Het vaststellen van dit bestemmingsplan getuigt derhalve van een goede ruimtelijke ordening.