

Ruimtelijke onderbouwing

Splitsen kavel Kerkeind 31 5763 BA Milheeze

Ariëns Groep

Bouwmanagement
Logistiek Management
Project Management

Saltshof 10-10
6604 EA WIJCHEN
Postbus 497
6600 AL WIJCHEN

Tel.: (024) 6413611
Fax.: (024) 6423197
Internet: www.ariens-groep.nl
E-mail: info@ariens-groep.nl

Opdrachtgever

Novus
SCHAIJK

Datum: 19 november 2015
Gewijzigd: 2 februari 2016
Status: Definitief
Projectnummer: 15078

INHOUDSOPGAVE		BLZ
1	INLEIDING	
	1.1 Aanleiding	2
	1.2 Ligging van het plangebied	2
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	
	2.1 Gebiedsbeschrijving	4
	2.2 Planbeschrijving	6
3	RUIMTELIJKE VERORDENING	
	3.1 Nationaal beleid	7
	3.2 Provinciaal beleid	9
	3.3 Gemeentelijk beleid	10
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	
	4.1 Bodem	13
	4.2 Luchtkwaliteit	13
	4.3 Geluid	14
	4.4 Externe veiligheid	15
	4.5 Geur – veehouderij	15
	4.6 Water	16
	4.7 Archeologie en Cultuurhistorie	17
	4.8 Flora en Fauna	18
	4.9 Kabels en leidingen	18
	4.10 Verkeer, openbaar beheer en parkeren	18
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
6	CONCLUSIE	20

BIJLAGEN

1	Verkennd bodemonderzoek
2	Archeologisch onderzoek
3	Quick scan Flora en Fauna
4	Inrichtingstekening
5	Ontwerptekening
6	Verbeelding

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2012 is het perceel Kerkeind 31 meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan. Het perceel Kerkeind 31 is destijds gesplitst in drie percelen: één vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen. Sinds de herziening is er niemand die interesse heeft getoond in het perceel voor de vrijstaande woning: er is wel volop belangstelling voor de halfvrijstaande woningen.

Door de initiatiefnemer is daarom een principeverzoek (dd 19-6-2015) ingediend tot planologische medewerking voor het splitsen van de kavel. Dit om in plaats van één vrijstaande woning twee halfvrijstaande woningen te kunnen realiseren. De hoeksituatie Kerkeind-Griensvenstraat zou anders zeer lang of misschien nooit afgerond worden. Door invulling van deze hoeksituatie wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt.

De inbreiding (twee halfvrijstaande woningen in plaats van één vrijstaande woning) past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Stedelijke gebieden oktober 2012'. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe in te stemmen (dd 14-7-2015) met het principeverzoek. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken te worden aangeleverd. Het plan kan dan worden meegenomen in de halfjaarlijkse herziening. Wanneer de bestemmingsplanherziening is afgerond, kan de omgevingsvergunning voor deze inbreiding worden verleend.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Milheeze (gemeente Gemert-Bakel), aan de hoofdstraat, het Kerkeind. Het plangebied betreft het perceel Kerkeind 31 in Milheeze, bestaande uit de kadastrale percelen 'Gemeente Bakel en Milheeze', sectie P, nummer 2074G en 2075G. Op de locatie Kerkeind 31 is de in slechte staat verkerende vrijstaande woning met bijgebouw inmiddels gesloopt. Er is ook gestart met de bouw van de halfvrijstaande woningen aan de Griensvenstraat (in 2012 meegenomen met de halfjaarlijkse herziening).

De directe omgeving is wonen, winkels en kleine bedrijven. Op ca. 3 km ten noorden ligt het natuurmonument de Stippelberg (GHS-natuur). Aan de westzijde (overzijde Griensvenstraat) bevindt zich de kerk (H. Willibrordus Kerk). Aan de oostzijde staat een woonhuis en aan de overzijde van het Kerkeind bevindt zich Zorgboogcentrum De Berken. De achtertuin grenst aan de in aanbouw zijnde halfvrijstaande woningen aan de Griensvenstraat. In westelijke richting sluit het Kerkeind aan op het Hof (richting Bakel), in oostelijke richting op de Milheesestraat (richting De Peel, De Rips en Deurne).



Ligging plangebied

bron: google maps



Ligging plangebied

bron: google maps

2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

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 12.362 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 ruim 29.000 inwoners (1 april 2011, 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 Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van Milheeze is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

Milheeze en omgeving

Korte historie

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:

- (huidige) Hoberg – Kerkeind – (historische) Peeldijk;
- (huidige) Schutsboom – Hoevense Klamp – (historische) Peeldijk;
- een route tussen Hoeven en Achter de Hoeven.



Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich ten noorden 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 buurtschappen ('clusters van 2 à 3 boerderijen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen ontstonden veelal op plekken 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.

Vóór 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. Het oorspronkelijke landschap met open bolligende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen (bermen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen) is goeddeels verdwenen.

Aan de noordzijde van Milheeze bevinden zich nog wel verschillende buurtschappen, maar deze zijn nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Door de moderne industriële vorm van veehouderij, de bio-industrie, is de moderne landbouw een eigen orde gaan leven. Grootschalige stallencomplexen bevinden zich los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Bovendien zijn de omliggende gronden van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hierdoor weggevallen.

2.2 Planbeschrijving

Zoals blijkt uit de hierboven gekenschetste historische context is de huidige opzet van het dorp Milheeze redelijk strak, eenvormig en voorspelbaar. Het dorpse en het eigene van Milheeze is in grote delen niet meer aanwezig c.q. voelbaar.

Sinds de herziening van 2012 is er niemand die interesse heeft getoond in het perceel voor de vrijstaande woning aan Kerkeind 31: er is wel volop belangstelling voor de halfvrijstaande woningen.

Door de initiatiefnemer is daarom een principeverzoek (dd 19-6-2015) ingediend tot planologische medewerking voor het splitsen van de kavel. Dit om in plaats van één vrijstaande woning twee halfvrijstaande woningen te kunnen realiseren. De hoeksituatie Kerkeind-Griensvenstraat zou anders zeer lang of misschien nooit afgerond worden. Door invulling van deze hoeksituatie wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt.

Op de locatie Kerkeind 31 is de in slechte staat verkerende vrijstaande woning met bijgebouw inmiddels gesloopt. Er is ook gestart met de bouw van de halfvrijstaande woningen aan de Griensvenstraat (in 2012 meegenomen met de halfjaarlijkse herziening).

3 RUIMTELIJKE VERORDENING

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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 rijkswaagewegen. 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.

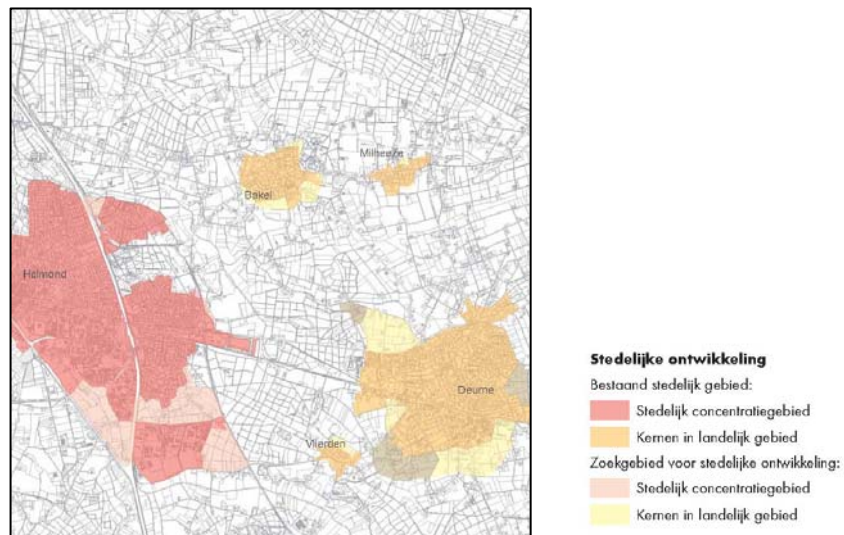
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende 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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3 van deze onderbouwing). Het plangebied ligt in 'bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied'. Er hoeft niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om het plan mogelijk te maken. Toetsing aan de derde trede is niet nodig, omdat het plan in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.



Verordening Ruimte – uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling
(Bron: provincie Noord-Brabant 2012)

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

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 SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. 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 hoofdkoers 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 in het landelijk gebied zoveel mogelijk voorkomen en stuurt daarom op woningbouw op inbreidingslocaties.

Milheeze valt op de structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerp opgave hangt daardoor samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een inbreidingsplan. Omdat het een bouwplan betreft van geringe omvang wordt qua aard en schaal aangesloten op de kleinschaligheid van de kern Milheeze.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (VR) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de VR 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), de ecologische hoofdstructuur (EHS), water, de groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plangebied is in de VR aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van VR. De noodzakelijke kwaliteitsverbetering wordt nader uitgelegd in paragraaf 3.3 en 4.10.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de

woningmarkt. Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het gaat immers om betaalbare woningen.

Regionaal Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratie saldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Dit plan zorgt voor een netto toename van één woning. Dit aantal past binnen het gemeentelijk en regionaal woningbouwprogramma.

Structuurvisie+

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ wordt gehanteerd als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Met betrekking tot het wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:

- De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd.
- Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het project omvat de toevoeging van één woning aan het Kerkeind. De woning wordt geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, want de nieuwe woning wordt ontsloten op bestaande infrastructuur. Er is dus slechts minimale aanpassing nodig om de woning te realiseren. Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Stedelijke gebieden oktober 2012'
Het plan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Stedelijke gebieden oktober 2012'. Het perceel is bestemd als wonen, waar maximaal 1 wooneenheid is toegestaan met een maximale goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 10,5 meter. Binnen de bestaande regelgeving is het niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren (woningen toe te voegen).

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe in te stemmen (dd 14-7-2015) met het principeverzoek (dd 19-6-2015), mits de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor beide woningen aan één zijde minimaal 3 meter bedragen, en de afstand tussen de erker tot aan de weg gelegen perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt. De voorgevelrooilijn wordt hiermee teruggelegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan: het bebouwingsvlak wordt verkleind. Ook de maximale goot- en nokhoogte worden verkleind/verlaagd, deze worden 4 respectievelijk 9 meter. Hiermee is er aansluiting bij de oorspronkelijke woning die op deze locatie stond, maar ook bij de woningen aan de Griensvenstraat 'om de hoek'. Het verkleinen van het bouwvlak (met aanpassing van de voorgevelrooilijn) en het verlagen van de goot- en nokhoogte zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plan ten opzichte van het plan uit 2012.

Voor wat betreft de diepte van de kavel moet ook worden afgeweken, aangezien het kavel 23 meter diep is in plaats van 25 meter.

Voor de bestemmingsplanwijziging in 2012 heeft er grondruil plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemer. Dit is echter destijds niet verwerkt op de bestemmingsplankaart. Dit is nu wel verwerkt: bestemming verkeer op de hoek Kerkeind/Griensvenstraat en bestemming wonen vóór de woningen aan de Griensvenstraat.

Conclusie

Deze inbreiding, een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Milheeze, past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Wanneer een bestemmingsplan bepaald wordt dient er aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is op de locatie Kerkeind 31 te Milheeze een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) door Oko Care (zie bijlage).

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde ondergrondmengmonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op, en het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m³) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Het jaargemiddelde fijnstof belasting PM₁₀ afkomstig van veehouderijen is maximaal 30 µg/m³, dit is lager dan de grenswaarde voor het jaargemiddelde 40 µg/m³.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

In het plangebied wordt een (extra) woning gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Uitgegaan kan worden van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de nieuwe woning een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur van Milheeze vormt. Bovendien wijzigen de afstanden tot de straat niet.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van industrielawaaï. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

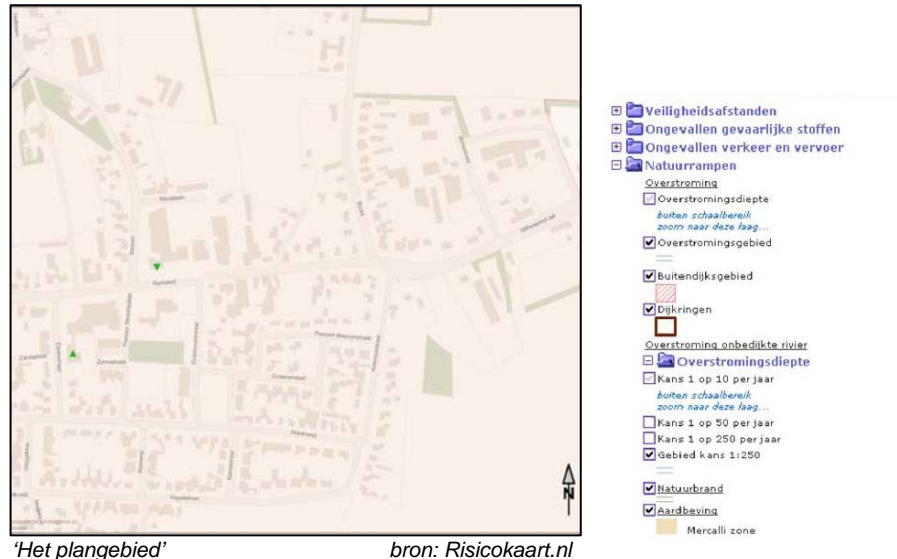
Bedrijven en milieuzonering

Naast het plangebied is een kerk gelegen. Er moet worden voldaan aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna de VNG-brochure). Hierin staat dat de aanbevolen richtafstand van kerk tot woning minimaal 30 meter moet bedragen. De afstand tussen het bouwvlak van de woning en de bestemming maatschappelijk bedraagt 30 meter (volgens bestemmingsplankaart). De afstand tussen het bouwvlak van de woning en de kerk bedraagt zelfs ruim 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter voor geluid.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid wil zeggen het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een plaatsgebonden ramp/risico en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico).

Het plangebied is gelegen in de kern van Milheeze. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Het plan ligt op ruime afstand van enige gevaarlijke stoffen. Daardoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

4.5 Geur – veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woning. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een geurverordening vastgesteld .

Bij dit plan zijn met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij 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.

4.6 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Planlocatie

Er wordt nieuw gebouwd en er komt één extra woning. Vanwege de complete nieuwbouw is volledig gescheiden riolering een eis. Het vuilwater mag op de gemeentelijke riolering worden aangesloten (op kosten van de aanvrager) en het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en geborgen. Op de locatie ligt nog geen infiltratieriolering maar de grondwaterstand laat wel toe om water de bodem in te laten trekken. Want op de locatie aan het Kerkeind bevindt zich het grondwater op 175 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat algemeen ter plaatse tot een diepte van circa 0,6 meter minus maaiveld uit matig fijn, zwak siltig, zwak humushoudend zand. Vanaf 0,6 tot circa 1,6 m-mv wordt matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen. Vanaf 1,6 m-mv tot circa 3,5 m-mv wordt matig grof, zwak siltig, zwak grindhoudend zand aangetroffen. De K-waarde zal bij aanvraag omgevingsvergunning inzichtelijk gemaakt worden. Hiermee zal het infiltratiesysteem in detail ontworpen kunnen worden.

Om een indicatie te geven van de benodigde hemelwaterberging is de verhouding tussen verhard oppervlak in diverse situaties (vóór 2012, 2012, 2015) weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar (T=10) voorkomt.

	Situatie vóór 2012	Situatie 2012	Situatie 2015
Dakoppervlakte bebouwing	141,5	313,5	279,3
Terreinverharding	211,3	127,4	162,2
Onverhard terrein	322,2	234,1	233,5
Totaal	± 675	± 675	± 675

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de situatie vóór 2012 een toename van het verhard oppervlak met circa 88 m² tot gevolg hebben. Voor het verhard oppervlak van circa 441 m² (alle woningen samen) zou dan ca 441 m² x 0,043 m/m² (T=10) = 19 m³ waterberging gerealiseerd moeten worden op eigen perceel om het regenwater in op te vangen dat op de verharde oppervlakten valt. Een regenbui die een keer in de 100 jaar optreedt, mag daarbij geen overlast veroorzaken voor de woningen en de

omgeving. Om hier zeker van te zijn kan de waterberging vergroot worden, ca $441 \text{ m}^2 \times 0,052 \text{ m/m}^2 (T=100) = 23 \text{ m}^3$.

Conclusie

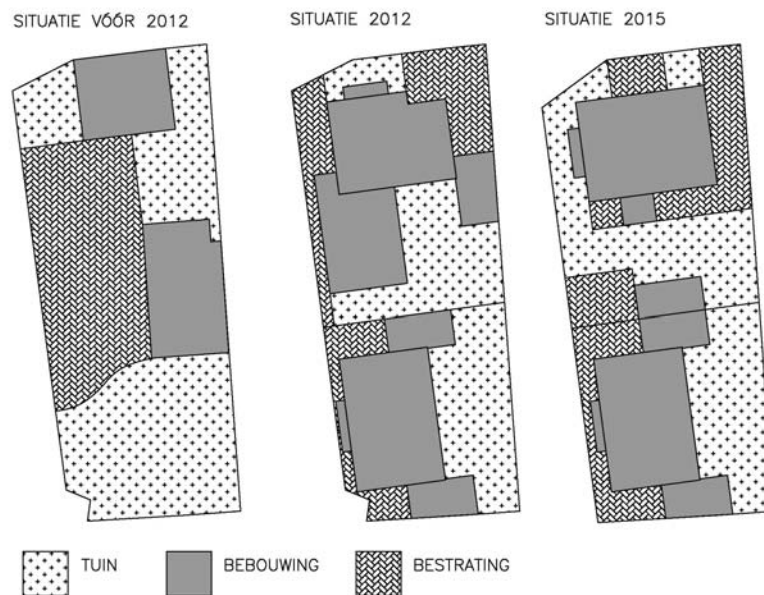
Aangezien het verharde deel van het plangebied in de toekomstige situatie groter is dan in de situatie vóór 2012 en de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in het plangebied geïnfilteerd gaan worden middels infiltratieboxen. De infiltratieboxen krijgen een overstort op de gemeenteriolering voor het opvangen van pieksituaties. Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd op het ter plaatse aanwezige gemengd rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.



'Het plangebied'

bron: Ariëns groep

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 2012 is vastgesteld door BAAC tijdens een veldonderzoek dat de eerdere hoge archeologische verwachting gewijzigd is naar lage archeologische verwachting voor het plangebied (zie bijlage). Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit door de exploitant, conform de Monumentenwet 1988 laatste wijziging van 1 september 2007 paragraaf 7 artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Cultuurhistorie is sinds 1 januari 2012 een verplicht afwegingskader. Voor deze planlocatie zijn geen waarden voor cultuurhistorie aanwezig.

Daardoor vormt zowel archeologie als cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, vooral de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Oko Care is in verband met de bestemmingsplanherziening in 2012 een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd (zie bijlage). Inmiddels is de woning met bijgebouw aan Kerkeind 31 gesloopt, waarbij rekening is gehouden met de bevindingen in het rapport van Oko Care.

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

4.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

4.10 Verkeer, openbaar beheer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via Kerkeind en Griensvenstraat. De realisatie van de extra woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Op het perceel Kerkeind 31 staat één boom (kastanje) in de voortuin, die de bouwwerkzaamheden niet zal overleven (hiervoor dient wel een kapvergunning te worden aangevraagd). Deze boom wordt gecompenseerd door het herplanten van één boom in iedere achtertuin (totaal dus 2 stuks) (zie hiervoor bijlage). Hiervoor dient er minimaal 4 m³ goede tuingrond in de plantgaten te worden aangebracht, omdat goede tuingrond ontbreekt. De aanplantmaat van de bomen moet minimaal "rond 18-20 cm" zijn. De bomen moeten een monumentale betekenis kunnen krijgen (ze worden ook opgenomen op de groene kaart van de gemeente). Verder zal de haag (op eigen terrein initiatiefnemer) aan de Griensvenstraat als gevolg van de nieuwe inritten (inritvergunning) worden doorsneden. Dit zal onder meer aan de noordzijde (Kerkeind) gecompenseerd worden door de initiatiefnemer (zie hiervoor bijlage). Het planten van de twee bomen, en de aanplant van de haag zorgt voor een kwaliteitsverbetering ten opzichte van het plan uit 2012.

Het parkeren dient conform de gemeentelijke Parkeernota 2013 gerealiseerd te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Bij toevoeging van één

woning, dienen er 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In de bijlage is aangegeven hoe dit wordt gerealiseerd. Door het maken van een brede inrit worden 2 parkeerplaatsen toegevoegd: dit gaat niet ten koste van een langspaarkeerplaats. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om 2 parkeerplaatsen achterelkaar te maken bij de woning naast Kerkeind 29. Voor de nieuwe inritten dient overigens wel een inritvergunning te worden aangevraagd. De uitvoering van de inritten dient in overleg met de gemeente te worden gerealiseerd. De kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot de aspecten verkeer, openbaar beheer en parkeren géén problemen te verwachten zijn.

5 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Financieel

Voor dit plan is een planschade-overeenkomst en een exploitatie-overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat eventuele kosten gedekt zijn.

Maatschappelijk

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

6 CONCLUSIE

Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op het plangebied passen in de bovengenoemde paragrafen. Het plan heeft geen ruimtelijke, planologische en economische negatieve invloeden en is derhalve goed inpasbaar.

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 2 Archeologisch onderzoek



Bijlage 3 Quick scan Flora en Fauna



Bijlage 4 Inrichtingstekening

Bijlage 5 Ontwerptekening



Bijlage 6 Verbeelding