

Ruimtelijke onderbouwing

Vervanging bestaande woning en bouw twee sociale woningen
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: 18 juni 2012
Gewijzigd: 2 juli 2012
Status: Concept
Projectnummer: 11058

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 en provinciaal beleid	7
	3.2 Gemeentelijk beleid	8
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	
	4.1 Bodem	11
	4.2 Luchtkwaliteit	11
	4.3 Geluid	12
	4.4 Externe veiligheid	13
	4.5 Water	13
	4.6 Archeologie en Cultuurhistorie	16
	4.7 Flora en Fauna	17
	4.8 Kabels en leidingen	18
	4.9 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 d.d. 29-06-2012
5	Ontwerp woningen

1 INLEIDING

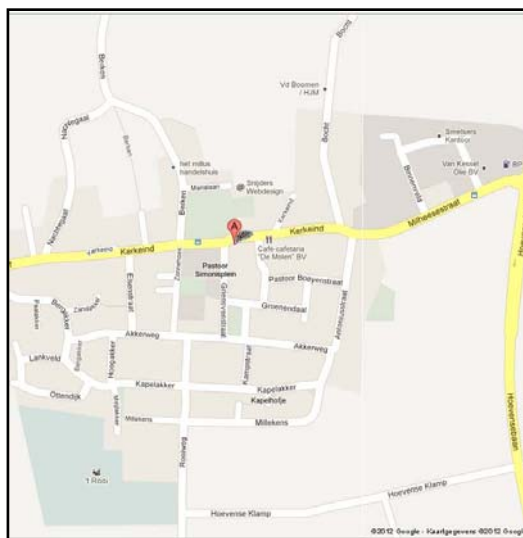
1.1 Aanleiding

Voor het perceel Kerkeind 31 in Milheeze is een verzoek ingediend tot planologische medewerking voor het vervangen van een woning en het oprichten van twee sociale woningen of starterswoningen. De technische kwaliteit van de bestaande woning is van dien aard dat sloop noodzakelijk is.

Deze inbreiding past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en niet binnen de regelgeving van het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan deze inbreiding. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken (verkennend bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, quick scan flora en fauna) 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 volledige perceel Kerkeind 31 in Milheeze, bestaande uit de kadastrale percelen 'Gemeente Bakel en Milheeze', sectie P, nummer 1275 en 1977. Op de percelen bevinden zich een woonhuis met een schuur/garage. In het verleden bevond zich hier een tankstation, dit is opgeheven en gesaneerd.



Ligging plangebied

bron: google maps

De directe omgeving is wonen, winkels en kleine bedrijven. Op ca. 3 km ten noorden ligt het natuurmonument de Stippelberg (GHS-natuur). Het woonhuis met de schuur/garage zijn niet meer in gebruik en zullen worden gesloopt voor de geplande nieuwbouw. 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 een praktijk voor fysiotherapie. 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



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.

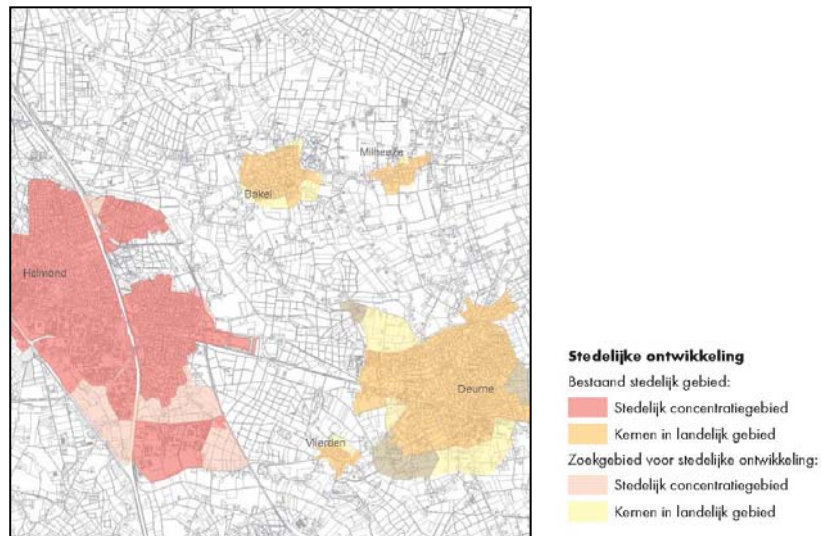
Op de locatie Kerkeind 31 bevindt zich een woning van een dusdanige technische kwaliteit, dat sloop noodzakelijk is. Op het terrein achter de woning was in het verleden een tankstation. Het daarbij behorende bijgebouw c.q. bedrijfspand zal ook gesloopt worden. Ter vervanging van bovengenoemde bebouwing komt één vrijstaande woning met in het bijgebouw een semi-zelfstandige (zorg) woonruimte en twee sociale woningen of starterswoningen, waarvan er in ieder geval één is bestemd voor de verhuur. Door de nieuwe invulling van deze hoeksituatie wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt.

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. Hierna wordt daarom beknopt ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit het beleid dat vooral voor het plangebied relevant is.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2010) ligt het plangebied binnen het bebouwd gebied van de kern Milheeze. In de Verordening Ruimte (2012) van de provincie is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk is. De provincie streeft in haar ruimtelijke beleid naar verdere intensivering van het bebouwd gebied.



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

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', en binnen de regelgeving van het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008.

Het plan past op enkele punten niet helemaal binnen bovengenoemde bestemmingsplannen:

- Artikel 7 lid 4 onder b: Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatsen van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan';
- Artikel 7 lid 4 onder c. Goothoogte mag niet hoger worden dan de bestaande goot en bouwhoogte;

De bestaande woning aan Kerkeind 31 heeft een goothoogte van ongeveer 3,5 meter. Het belendende perceel heeft een goothoogte van ongeveer 5,80 meter. Doordat de bestaande woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt geplaatst in dezelfde rooilijn als de belending, zal de nieuwe woning beter aansluiten op het straatbeeld.

Daarnaast zeggen de regels dat bij een vrijstaande woning aan één zijde van de woning een eventuele uitbouw gelijk of achter de achtergevellijn van de woning moet liggen. Het plan overschrijdt deze regel. Aangezien één uitbouw is bedoeld als semi-zelfstandige (zorg) woonruimte, en er stedenbouwkundig en architectonisch gezien géén bezwaren zijn, is deze overschrijding niet bezwaarlijk.

Structuurvisie+

In de Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021 geeft de gemeente haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de langere termijn. Geconstateerd wordt dat Gemert-Bakel qua mensen, middelen en ruimte een onderdeel vormt van de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. De stad ligt dichtbij en komt in reistijd en bereikbaarheid nog een stuk dichterbij met de infrastructurele ontwikkelingen. De weg is meer dan asfalt. Los van de maatschappelijke betekenis wordt er dagelijks veel heen en weer gereden naar de stad, naar het werk, naar de winkel, naar familie, vrienden, kennissen en om uit te gaan. Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd. In die zin zijn de mensen en is de gemeente meer stedelijk geworden. Deze veranderingen en ontwikkelingen vragen om nieuwe ruimtelijke,

maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder de aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen. Deze uitstraling is namelijk een “unique sellingpoint” dat verder geëxploreerd kan worden.

Het aantal inwoners van de gemeente zal, als alles bij het oude wordt gelaten, over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 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.

Regionaal woningbouwprogramma (2012-2022)

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 migratiesaldonul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIOkavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.

- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 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 zullen bouwen.

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft. Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen. Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonedig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid. Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma opgesteld voor het komende jaar. Uitgangspunt daarbij is bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kort samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente.

Conclusie

Deze inbreiding, een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Milheeze, past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van twee extra sociale woningen of starterswoningen, past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, te weten 40% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector (koop en huur) gerealiseerd.

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 1).

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde ondergrondmengmonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter 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

Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet

luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee extra grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Geluid

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 wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

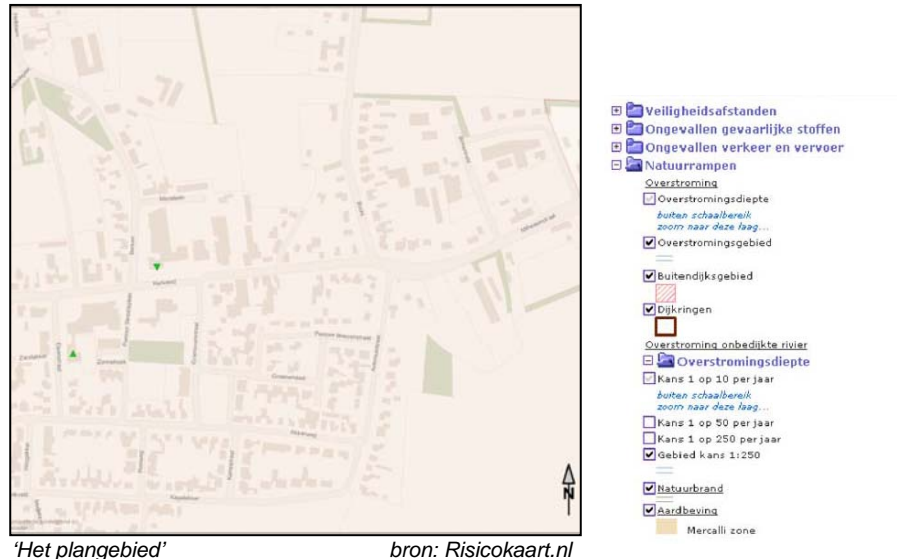
In het plangebied worden (extra) woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Uitgegaan kan worden van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de nieuwe woningen een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur van Milheeze vormen. Bovendien wijzigen de afstanden tot de straat niet.

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 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- Voldoende water
- Schoon water
- Natuurlijk en recreatief water

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een

verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Gemert-Bakel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, volledig binnen het plangebied opgevangen te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Gemert-Bakel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Planlocatie

Er wordt nieuw gebouwd en er komen twee extra woningen. Vanwege de complete nieuwbouw is volledige 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 de huidige en de toekomstige situatie 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.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	141,5	313,5
Terreinverharding	211,3	127,4
Onverhard terrein	322,2	234,1
Totaal	± 675	± 675

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie 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 m² x 0,052 m/m² (T=100) = 23 m³.

Conclusie

Aangezien het verharde deel van het plangebied in de toekomstige situatie groter is dan in de huidige en de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in de verdere ontwikkeling van het plangebied gekeken gaan worden naar infiltreren middels infiltratieboxen of via het onverharde deel.

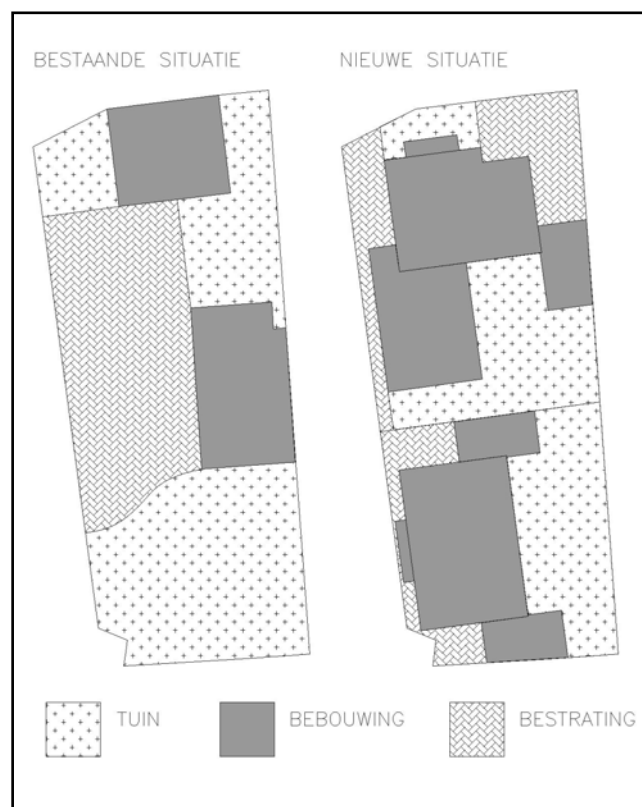
Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd.

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.

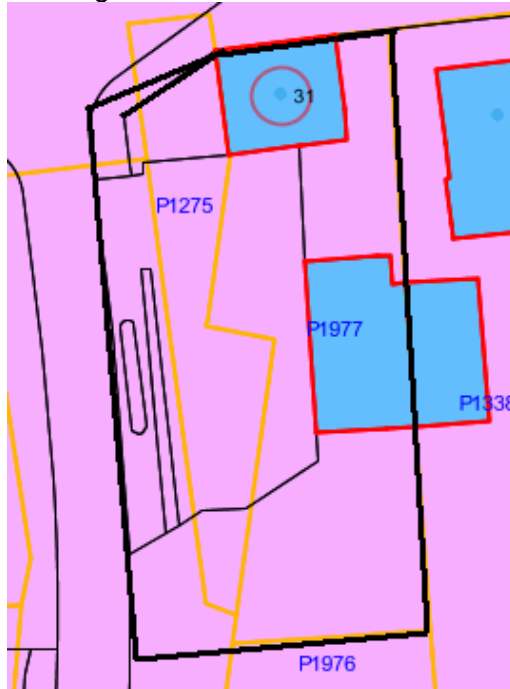


'Het plangebied'

bron: Ariëns groep

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld. De archeologiebeleidskaart is tevens onderdeel van de cultuurhistoriekaart. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart.



Uitsnede archeologie beleidskaart

Op de uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied gewaardeerd is met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (cat. 3, roze kleur). Bij een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 250m² en dieper dan 40cm –MV. Met de eventuele sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de woningen zijn de bodemingrepen groter dan de gestelde grens. Hierdoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (zie bijlage 2) met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied Kerkeind 31 te Milheeze (Gemeente Gemert-Bakel).

Uit landschappelijke en historische bronnen is gebleken dat het plangebied zich op een dekzandrug bevindt waar door plaggenbemesting hoge zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan. Op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied zijn archeologische waarden uit de bronstijd, ijzertijd en middeleeuwen bekend. Het plangebied bevindt zich in de historische dorpskern van Milheeze en is pas in de negentiende eeuw bebouwd geraakt. In de twintigste

eeuw is in het midden van het plangebied een werkplaats gebouwd en een brandstofpompinstallatie ingericht. Delen van het plangebied zijn in 1993 gesaneerd.

Op basis van het bureauonderzoek werd een middelhoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode paleolithicum – neolithicum, een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode bronstijd – late middeleeuwen en een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de nieuwe tijd gegeven.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat grove rivierafzettingen binnen het plangebied worden afgedekt door een dun laagje dekzand. Het natuurlijke bodemprofiel wordt tot in de C-horizont afgetopt door (sub)recent verstoorde en/of opgebrachte pakketten. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Gezien de mate van bodemverstoring is het onwaarschijnlijk dat zich nog intacte archeologische resten binnen het plangebied bevinden. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De hoge archeologische verwachting kan worden aangepast naar lage archeologische verwachting.

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

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

4.7 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 een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Noord-Brabant. Er worden geen negatieve effecten van de voorgenomen sloop en nieuwbouw verwacht op deze gebieden of EHS-gebieden in de omgeving van Milheeze.

Er werden nu geen vleermuizen op de locatie vastgesteld; wel sporen van sporadisch gebruik uit het verleden. In verband met het vastgestelde gebruik van de westelijke schoorsteen van het woonhuis en de schoorsteen van de schuur/garage als broedlocatie van de Kauw kan de voorgenomen sloop van deze twee gebouwen pas na afloop van het broedseizoen starten.

Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bomen en een erfbeplanting te realiseren die past bij het karakter van de kern van het kerkdorp Milheeze.

Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen t.a.v. de zorgplicht om de voorziene versturende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen.

4.8 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.

4.9 Verkeer, openbaar beheer en parkeren

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

Op het perceel staan verschillende bomen en hagen, die geen dusdanige waarden hebben dat ze behouden moeten blijven. In overleg met openbaar beheer van de gemeente is een inrichtingsplan opgesteld (zie hiervoor bijlage 4). Doordat de grond niet logisch was ingedeeld, is er gekozen voor grondruil tussen initiatiefnemer en gemeente.

Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1.7 per woning. Dit komt neer op 5.1 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig, en op openbaar terrein komen 5 nieuwe parkeerplaatsen.

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijk

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de halfjaarlijkse herzieningsronde van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Voor deze halfjaarlijkse herziening wordt de reguliere procedure doorlopen, zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

6 CONCLUSIE

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