

Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
nieuwbouw woonhuis + annexen aan het Hoekendaal
te Bakel

i.o.v.

fam. M. de Greef
Rosendaeldreef 3
5709 RN Helmond

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Initiatief.....	4
Plangebied.....	4
Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	4
Ruimtelijk-Functioneel	5
Beleidskader	5
Rijksbeleid.....	5
Provinciaal beleid.....	5
Gemeentelijk beleid.....	6
Uitvoerbaarheid	7
Archeologie en cultuurhistorie.....	7
Flora en fauna.....	8
Kabels en leidingen.....	9
Milieuspecten	9
bodem.....	9
Externe veiligheid.....	10
Geluid.....	10
Luchtkwaliteit.....	10
Milieuzonering.....	10
Natuur en landschap.....	10
Stedenbouw.....	11
Verkeer.....	11
Volkshuisvesting.....	12
Water(toets).....	12
Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.....	13
Procedure.....	13
Planstukken.....	13
Afweging.....	13
Conclusie.....	14

Inleiding

- **Initiatief**

De gemeente Gemert-Bakel heeft van fam. M. de Greef het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de bouw van een woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie N , nummer 2482.

Omdat het toevoegen van een woning op dit perceel niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

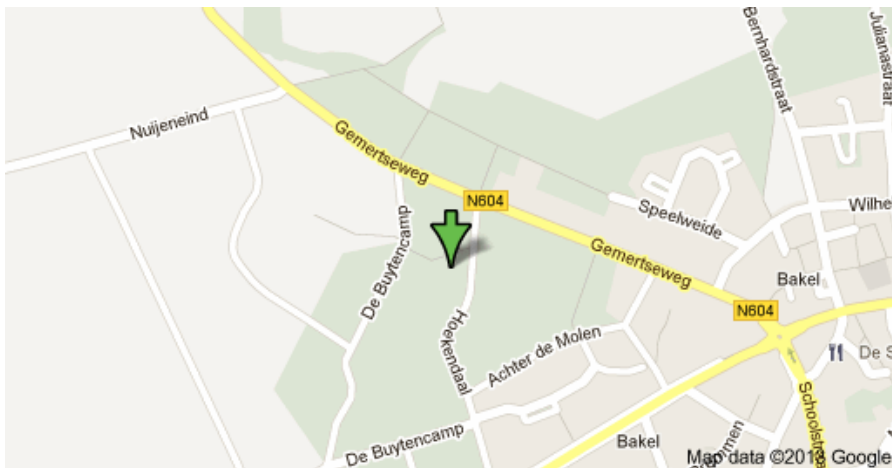
Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat het bouwen van het woonhuis voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

Omdat het plangebied is gelegen in Woonbos Hoekendaal zal aantal m2 bos wat wordt gerooid tbv de ontwikkeling worden gecompenseerd door storting in een fonds. De wijze waarop word nader toegelicht in deze RO.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt in het Woonbos Hoekendaal te Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2482. Het perceel was voorheen in gebruik als tuin behorende bij belendend perceel, Hoekendaal 13.

Het betreffende perceel is inmiddels kadastraal gescheiden en in eigendom van de aanvrager.



- **Besluit college gemeente Gemert-Bakel**

Naar aanleiding van bovengenoemd principe-verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 november 2012 als volgt besloten:

1. In principe medewerking te verlenen aan het oprichten van één woning aan Hoekendaal ongenummerd in Bakel kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr. 2482 mits:
 - a. In het stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels, de regelgeving uit het Beeldkwaliteitplan 'Hoekendaal' én de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
 - b. Uit de inrichtingstekening en het beplantings- en beheersplan blijkt dat rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels, de regelgeving uit het Beeldkwaliteitplan 'Hoekendaal'.
2. Het verlies aan bos voldoende wordt gecompenseerd in aansluiting op de Ecologische verbingszone (EVZ) ten noorden van Jan de Witkliniek.
3. Na aanlevering van de benodigde planstukken het bestemmingsplan op te nemen in de eerst volgende herziening van stedelijke gebied;
4. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten met aanvragers;
5. Deze principe-uitspraak tot medewerking is gedurende één jaar geldig.

Ruimtelijke Onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN

Ruimtelijk-Functioneel

Het perceel is thans niet in gebruik en behoorde in het verleden bij het belendende perceel Hoekendaal 13 waarbij het zich, zoals ook nu nog, manifesteert als zijnde bosperceel.

In de toekomstige situatie zal het perceel zijn bestemd als wonen-boswonen met de voorwaarden zoals die voor het gehele vigerende bestemmingsplangebied gelden met inachtneming van de regels mbt stedenbouw en de wet Flora en Fauna.

Beleidskader

- **Rijksbeleid**

Nota Ruimte

Dit plan: de Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

Wet Ruimtelijke Ordening

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP2012 en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Er wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied 'Kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden: het stedelijk concentratiegebied (waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt) en de kernen in het landelijk gebied (die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen). De stedelijke ontwikkelingen in de kernen in het landelijk gebied passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern). Gezien het feit dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. Het initiatief voorziet in het beleid Om zuinig/zorgvuldig met beschikbare inbreidingsruimte om te gaan.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Verordening ruimte Noord-Brabant (VR): in deze Verordening is het plangebied gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied- kernen in landelijk gebied'. Hier binnen is het realiseren van stedelijke ontwikkeling toegestaan. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: deze inbreiding betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Bakel. De realisatie van 1 woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. 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. Mbt de gemeentelijke afwegingskaart valt het plan binnen de aanduiding stedelijk gebied.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk nivo daar het hier een inbreiding betreft in een bestaand woonbos waarbij de vigerende bestemmingsplanregels voor wonen-woonbos worden aangehouden.

Bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan:

Stedelijke gebieden, april 2013

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen - Woonbos

Bestemd voor: wonen

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Bestemd voor: waarde

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - wilibrordus - molenbiotoop 2

Artikelnummer: 29

Gebiedsaanduiding groep: vrijwaringszone

Het plan voldoet op het volgende punt niet aan de planregels:

- Artikel 7 lid 4 onder b: nieuwbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan'.

Nieuw bestemmingsplan:

bestemming "wonen" voor de te bouwen wooneenheid. Om de nieuwbouw toe te staan is de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw" opgenomen en voor de realisatie van de bijgebouwen de aanduiding "bijgebouw". Daarnaast wordt de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9m¹ en 4,5m¹ opgenomen.



Plankaart: huidige situatie



plankaart: nieuwe situatie

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie en cultuurhistorie**

Dit plan: op de archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd is als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3). Bij een hoge archeologische verwachting dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van de woning en bijgebouw zijn groter dan de gestelde onderzoeksgrens. Ten behoeve hiervan is door 'ADC archeoprojecten' (d.d. juni 2013) een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieronder een beknopte samenvatting van het rapport, de conclusies uit het rapport en het selectiebesluit.

3. Archeologisch onderzoek

In het kader van het planvoornemen is vanwege het gemeentelijk archeologiebeleid (en de vereisten vanuit het vigerende bestemmingsplan) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.¹

Samenvatting

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is aan de westzijde van de historische kern van Bakel. De oorsprong van Bakel gaat zeker terug tot in de 8ste eeuw na Chr. Ook het plangebied en de directe omgeving ervan is met name in de periode vroege middeleeuwen tot nieuwe tijd gebruikt. Zo is iets ten oosten van het plangebied een nederzettingsareaal uit de Vroege- en Late Middeleeuwen bekend. En zijn bij onderzoek ten noordwesten en zuidwesten ook resten van nederzettingen dan wel landschapsgebruik uit de volle middeleeuwen aangetroffen. Maar ook in de periode daarvoor werd evenwel al in de regio gewoond, oudere resten kunnen niet uitgesloten worden. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied resten van vindplaatsen uit de periodes vanaf het Paleolithicum aangetroffen kunnen worden.

Om de verwachting te toetsen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Primaire doel hiervan betrof het in kaart brengen van de bodemopbouw en dan met name het voorkomen van eventueel aanwezige verstoringen en hun diepte. Dit met als doel het uitsluiten van kansarme zones en het selecteren van kansrijke zone voor eventueel vervolg onderzoek. In totaal zijn 6 boringen geplaatst welke zo globaal mogelijk over het plangebied verspreid zijn.

Conform de verwachting is op de locatie onder een dunne en zwak humushoudende A-horizont een podzolbodem aangetroffen. De podzolbodem bestaat uit een vage uitspoelingshorizont (E-horizont) en een dunne, circa 10 cm, inspoelingshorizont (B-horizont), die vooral wordt gekenmerkt door neerslag van ijzeroxide. De aanwezigheid van de podzol geeft aan dat de bodem zeker op het middendeel en de oostzijde van het terrein niet verstoord is. Aan de westzijde van de locatie is wel sprake van enige verstoring van de bodem.

selectieadvies ADC Archeoprojecten

ADC ArcheoProjecten adviseert om een vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de beperkte omvang van de locatie en het feit dat het niveau waarop sprake kan zijn van archeologische waarden vrijwel direct onder de huidige bouwvoor is gelegen staan voor het uitvoeren van dit aanvullende onderzoek twee opties open.

De eerste optie omvat het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek voorafgaand aan de start van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij dient via het aanleggen van proefputten of proefsleuven circa 5 tot 10 % van het areaal onderzocht te worden. Op basis van de daarbij verkregen resultaten kan besloten worden of verder onderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk is. Voor het uitvoeren van dit onderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PVE) noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van efficiëntie wordt aanbevolen om in het PVE vast te leggen dat indien bij het proefputten of proefsleuvenonderzoek behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen er meteen doorgestart dient te worden met een vlakdekkende opgraving van het gehele plangebied.

Een tweede optie vormt het uitvoeren van een archeologische begeleiding (protocol opgraven) van de grondversturende werkzaamheden. Indien bij de begeleiding behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen dient ook hier sprake te zijn van een doorstart naar een vlakdekkende opgraving van het gehele plangebied. Ook voor de uitvoering van de begeleiding en eventuele doorstart naar een opgraving is een door het bevoegd gezag goedgekeurd PVE noodzakelijk.

4. Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente heeft besloten dat vanwege het archeologische potentieel en de aangetroffen bodemintactheid, het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek in het gehele plangebied noodzakelijk is.

Het vervolgonderzoek wordt vormgegeven middels een archeologische begeleiding bij het uitgraven van de bouwput.

Het vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

- **Flora en Fauna**

door Croonen Adviseurs is op 14 juni 2013 een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd.

Het rapport is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De conclusies zijn als volgt.

- **Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie. Van aantasting van de EHS is dan ook geen sprake.

Uit de bureaustudie blijkt dat er binnen 3 kilometer van het plangebied geen Natura 2000-gebieden gelegen zijn. Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uit te sluiten.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

- **Beschermde soorten**

In het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten aangetroffen of te verwachten die de voorgenomen bouwplannen wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart t/m juli) broedvogels aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Daarom wordt geadviseerd om het kappen van bomen en het slopen

van de bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Floraen Faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

- **Kabels en leidingen**

Uit een KLIC-melding van 4 juni 2013 blijkt dat er op het perceel geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er bevinden zich enkel kabels en leidingen aan de zijde van de zandweg.

- **Milieuaspecten**

Bodem:

Door buro Inpijn-Blokpoel is een bodemonderzoek uitgevoerd:

SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

1. Locatie-aanduiding/rapportgegevens

Soort onderzoek : Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

Adres : Hoekendaal 13a te Bakel

Gemeente : Gemert-Bakel

Opdrachtgever : De heer M. de Greef

Projectadviseur : Ing. J.J.C. van Leusden

Datum rapport : 28 juni 2013

Opp. Locatie : ± 980 m²

Coördinaten : X: 178,92 Y: 390,73

2. Aanleiding en doel onderzoek

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Het onderzoek heeft tot doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem.

Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

3. Hypothese

Onverdacht (ONV).

4. Uitslag van het onderzoek

Bovengrond: MM1: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.

Ondergrond: MM2: alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens.

Grondwater: B01: cadmium > tussenwaarde,

barium en zink > streefwaarde,

overige onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens.

5. Conclusie en aanbevelingen

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater is echter matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met barium en zink.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor cadmium in het grondwater van peilbuis B01 overschreden. Formeel dient derhalve een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van cadmium in het grondwater. Gezien de afwezigheid van humane risico's behoeft de aangetroffen kwaliteit echter niet direct een belemmering te vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning. Geadviseerd wordt onderhavige rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel) inzake de benodigde omgevingsvergunning. Mocht toch een vervolgonderzoek nodig zijn, kan in eerste instantie gedacht worden aan een herbemonstering en heranalyse van de bestaande peilbuis (zie

ook hoofdstuk 7). Aan de hand van de resultaten dient in een vervolgfase mogelijk de omvang van de geconstateerde verontreiniging nader in kaart te worden gebracht. Dit betekent aanvullende boringen en analyses.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde matige verhoging aan cadmium in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande nieuwbouw.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat bij afvoer van eventuele overtollige grond, afhankelijk van de bestemming en toepassing, om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit kan worden gevraagd.

Externe veiligheid

Dit plan: middels de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron, MarcoGas p.a. Bernhardstraat 25 (leverancier van propaan en butaangas) ligt op meer dan 500 m¹ afstand en heeft daarmee geen invloed op het plangebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Geluid

Vrijwel de gehele kern van Bakel is een 30 km. gebied. Ook het gebied waarin de woning komt te liggen, is een 30 km. gebied. Dit wil zeggen dat een onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van 1 grondgebonden woning. 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.

Milieuzonering:

Dit plan: in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Kortom: er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

Natuur en landschap

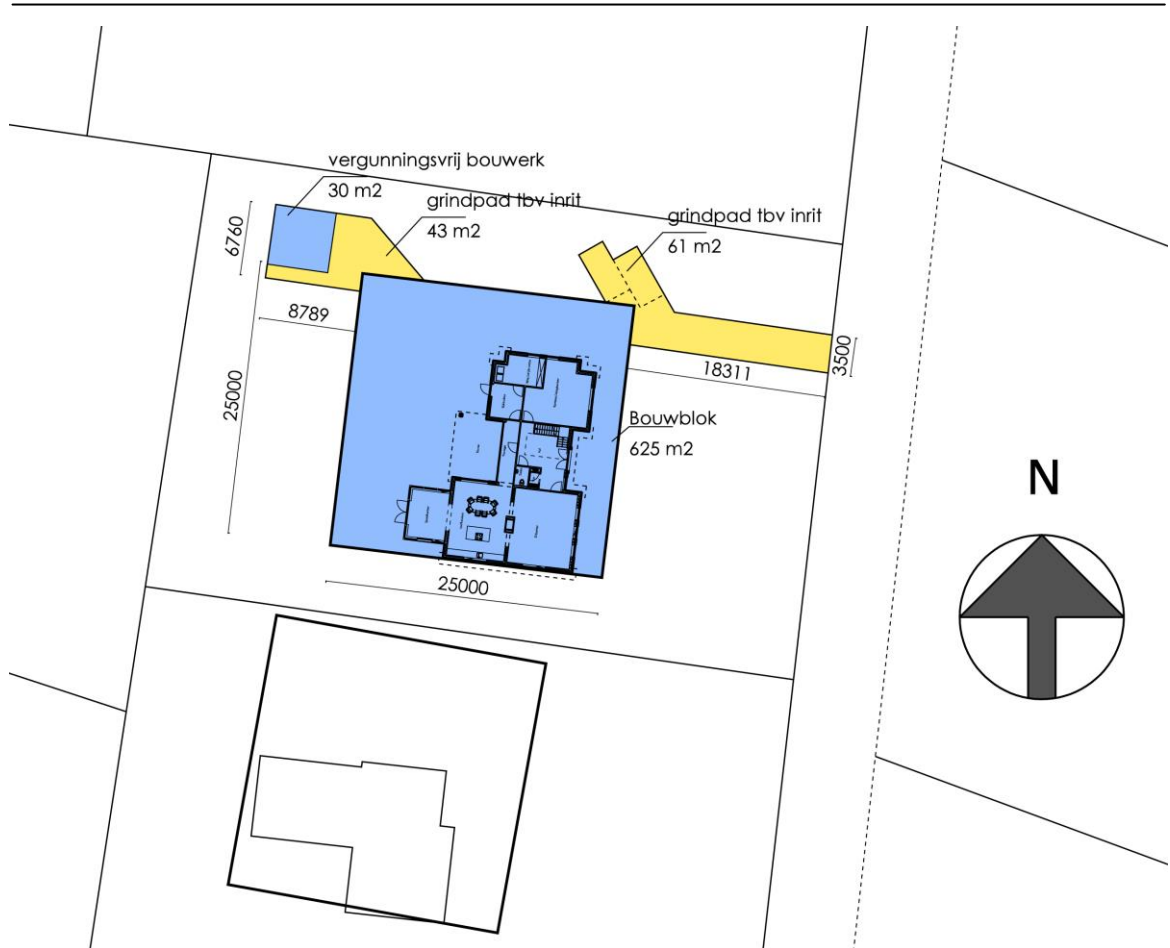
Het plan bevindt zich in een woonbos ouder dan 25 jaar.

Bebouwing van dit perceel is toegestaan, mits het verlies aan bos door de aanvragers wordt gecompenseerd door elders bos te realiseren of middels een storting van € 9,- per m² in een 'compensatiefonds' waarmee later door de gemeente bos wordt gerealiseerd.

De aanvrager heeft in overleg met de gemeente gekozen voor storting van €9,-/m² te compenseren bos in het IGP compensatiefonds daar momenteel geen project actueel is waar nieuw bos gerealiseerd kan worden. In de nabije toekomst zal een gebied grenzend aan terrein Zorgboog te Bakel hiervoor bestemd worden.

Het aantal te compenseren m² bos zal ca. 795 m² bedragen. (Zie afb.)

*Storting in compensatiefonds derhalve: 795 m² * 1,33 * €9,-*



Afb. 795 m² te compenseren bos

O.b.v. de provinciale regelgeving geldt bij bos ouder dan 25 jaar dat iedere m² geveld bos gecompenseerd dient te worden met 1m² beplanting (= grote struik of boomsoorten) en 0,33m² natuur. Voor grondvererving en inrichting is de richtprijs momenteel € 9,- per te compenseren m². E.e.a. zal worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

- **Stedenbouw**

inbreiding van een woning op voornoemd perceel is aanvaardbaar omdat de woning:

- *op dezelfde lijn als de aangrenzende woningen Hoekendaal 13 en 15 komt te liggen;*
- *past binnen de stedenbouwkundige grid (onderlinge afstand met aangrenzende bouwblokken).*

Naast de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en het beeldkwaliteitplan 'Hoekendaal' is een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 m¹ en 9 m¹ toegestaan;

- **Verkeer**

Dit plan: het plangebied wordt direct ontsloten op het Hoekendaal. De realisatie van de woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor de woning geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd worden. Op deze manier wordt, volgens de normering van de ASVV 2004, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein is er per woning twee parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

- **Volkshuisvesting**

Woningbouwprogramma:

het principeverzoek past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het verzoek is verder getoetst door het intake team-nieuwe initiatieven 4^e kwartaal 2012 en akkoord bevonden.

- **Water(toets)**

'Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.'

Korte omschrijving

- In de berekening is uitgegaan van het bebouwd oppervlak gezamenlijk met het verharde oppervlak. Voor het perceel is aangegeven hoeveel water er geïnfiltreerd wordt in de grond.

Afwegingen

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater: De locatie wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel;
- Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer. De afwatering zal plaatsvinden met gebruik van infiltratiekratten of bij te verwachten gebleken waterdoorlatenheid van de bosgrond rechtstreeks op de grond .
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen: om na te gaan of het perceel hieraan voldoet is de volgende situatie bekeken:

Weergave verharding:



Afb. weergave verharding (in bruin aangegeven).

Berekening Perceel:

Het totale perceel is 2362 m²

1. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt 335 m². Dit levert een totale hoeveelheid te bergen water op van:
 - T = 10 + 10%: 42,9 mm/m² x 293 m² = 12,569 m³
 - T = 100 + 10%: 52,0 mm/m² x 293 m² = 15,236 m³
2. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 293 m².
3. De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 van dit oppervlak is 12,569 m³ bij volledige infiltratie en geen afvoer. Deze infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekragen of , indien bij aangetoonde goede waterdoorlatendheid, rechtstreeks op de bosgrond. Bij de controle van de bouwvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekragen moeten hebben om aan deze norm te voldoen.

Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In juni 2013 is hiervoor door de initiatiefnemer een exploitatie en planschade overeenkomst getekend.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de aanvrager nader worden geïnformeerd.

Procedure

Plan zal meegenomen worden in de halfjaarlijkse herziening. Hiervoor is de volgende planning opgesteld:

Start plan/aanleveren stukken	1 juli 2013
Start vooroverleg (6 weken)	22 juli 2013
Start inzage termijn ontwerp	
Vaststelling raad	

Planstukken

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende planstukken opgenomen. Een kadastrale kaart, een luchtfoto en het schetsplan.

Afweging

Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de bouw van 1 wooneenheid,
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,
- realisatie van onderhavig plan frustreert geen voor de omgeving belangrijke cultuurhistorische aspecten,
- de waterparagraaf is conform de richtlijnen van het waterschap opgesteld,
- er zijn geen zienswijzen ingediend betreffende onderhavig plan

Conclusie

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten 'in principe' medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel & Milheeze, sectie N nummer 2482 plaatselijk bekend als Hoekendaal ong. . Hiertoe zal met een halfjaarlijkse herziening het bestemmingsplan aangepast worden.