

**Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
nieuwbouw twee onder 1 kap woning aan
de Kerksedriessen
te Bakel**

i.o.v.

Dhr. G. van Wely

&

Dhr. Mike van Hout – Mevr. A. Brisko

Inhoudsopgave

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

Inleiding

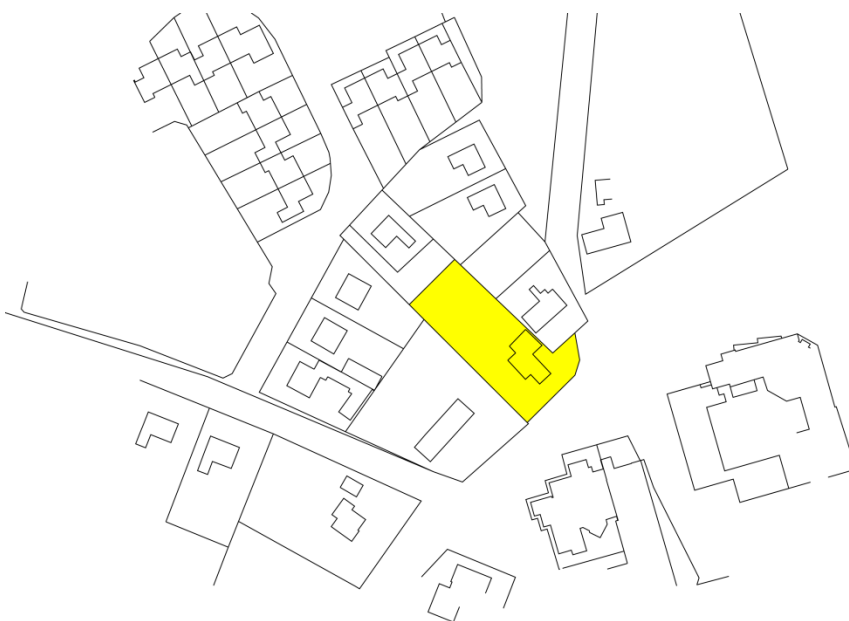
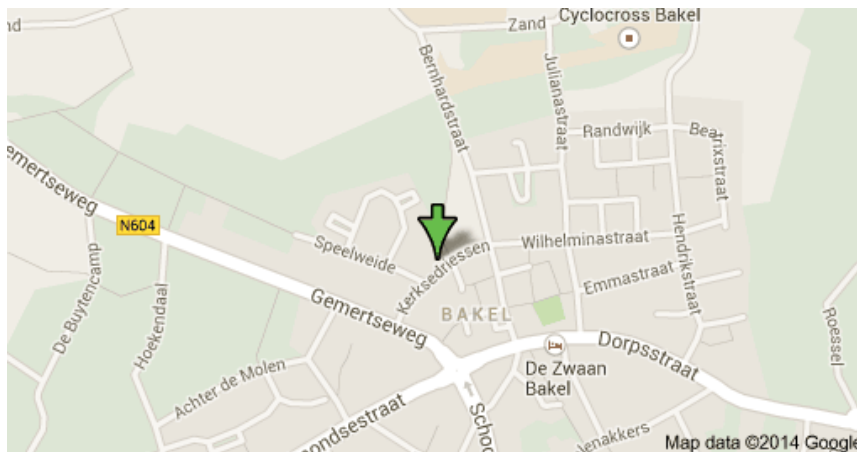
- **Initiatief**

De gemeente Gemert-Bakel heeft van dhr. G. van Wely en Dhr. M. van Hout/Mevr. A. Brisko het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de bouw van een twee onder 1 kap woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie T , nummer 1124

Omdat het toevoegen van een extra 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 een twee onder 1 kap woning voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt a.d. Kerksedriessen 9 te Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie T nummer 1124. Het perceel was voorheen in gebruik als woonkavel met een vrijstaande woning. Deze woning zal worden gesloopt teneinde de bouw van de beoogde tweekapper mogelijk te maken.



- **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 een twee onder een kap woning op het perceel waar een vrijstaande woning daartoe zal worden gesloopt.
In het stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels en de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
2. Na aanlevering van de benodigde planstukken het bestemmingsplan op te nemen in de eerst volgende herziening van stedelijke gebied;
3. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten met aanvragers;

Ruimtelijke Onderbouwing

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

Ruimtelijk-Functioneel

Het perceel is thans in gebruik als wonen.

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

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 VR2014

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 op een bestaand woonperceel

Bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan:

Stedelijke gebieden, april 2013

Detailinformatie locatie

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 10 m¹ en 6m¹ opgenomen.

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**

Archeologie:

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.

Gezien de geringe oppervlakte van het extra te verstoren gebied, circa 95 m² en het feit dat het perceel als geheel al jaren in gebruik is al tuin waarvan de top laag meerdere malen is omgezet is uitgebreid archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig.

Het advies is om een aantal controleboringen te laten zetten door een lid van de archeologische werkgroep. Deze boringen zijn enkel gericht om de bodemgesteldheid van het plangebied in kaart te brengen. Uit deze boringen wordt

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bouw van een twee onder 1 kapwoning woonhuis p.a. Kerksedriessen 9 te Bakel

mogelijk duidelijk of de bodem verstoord is en zo ja in welke mate. Afhankelijk van deze resultaten wordt beslist of er verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is of niet. Mocht archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn dan geldt bovenstaand advies van een archeologische begeleiding.

Cultuurhistorie:

Het pand Kerksedriessen 9 staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Aan de heemkundekring Bakel en Milheeze is op 24 maart 2014 advies gevraagd. Het pand staat niet op hun inventarisatielijst van te behouden panden en zij hebben geen bezwaren tegen de sloop en vervanging van het pand. Wel doen zij de aanbeveling om het nieuwe pand qua architectuur te laten aansluiten bij de "Jaren 30" architectuur van de onlangs vervangen panden aan de Kerksedriessen'. Aan dit verzoek wordt voldaan door de toe te passen architectuur.

- **Flora en Fauna**

Er worden tbv de realisatie van de tweekapper geen bomen gerooid.

Het kavel bestaat verder uit een gazon en verharding. Flora en fauna zullen niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

- **Kabels en leidingen**

Uit een KLIC-melding van 22 april 2014 blijkt dat er op het perceel geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuaspecten

Bodem:

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal een bodemonderzoeksrapport worden aangeleverd door initiatiefnemers.

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 wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van 1 extra 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.

Geur

Er wordt er voldaan aan de normstelling voor de achtergrondbelasting. De norm is max. 11 OuE en de belasting is max 7 OuE.

Natuur en landschap

Zie paragraaf flora en fauna

• **Stedenbouw**

Historisch gezien is de Kerksedriessen een oude straat. De bebouwing uit de eerste helft van de 20^e eeuw is voor een groot deel verdwenen of vervangen. Het te slopen pand dateert uit de twintiger jaren van de 20^{ste} eeuw. Een relatief kleine en armoedige woning. Een dorpse uitstraling bij uitstek. Maar een vreemde eend in de bijt met de grootschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Kerksedriessen en de jaren 30 architectuur van de onlangs gebouwde woningen aan de noordzijde. Kortom historisch gezien zijn er geen belemmeringen.

Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden

Het vervangen van een vrijstaande woning door een twee onder een kapwoning betekent dat, inclusief de bijgebouwen, de volle breedte van het perceel wordt bebouwd. De twee onder een kapper moet qua architectuur aansluiten bij de woning Kerksedriessen 7. Gezien de ligging van de woning Kerksedriessen 9 is het niet reëel de woningen in de zelfde bebouwinggrens te bouwen als de huidige woning. Voorgesteld wordt de goothoogte aan de voorzijde op 4,5 meter te leggen en de nokhoogte op 11 meter. Door de woning verder naar achteren te bouwen komt Kerksedriessen 11 niet in de verdrukking te staan. Bovendien is er meer uitzicht voor deze bewoners zodat de kans op planschade minder wordt.

1. Gezien de breedte van de kavels (2 x 10 meter) is het niet mogelijk de woningen met de garages te schakelen, want het beleid is dat de hoofdmassa van een woning 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens moet staan.
2. De voorgelijijn ligt op 10 meter uit de perceelsgrens, gemeten vanaf stoeprand grenzend aan het perceel.
3. De maximale bouwdiepte van de hoofdmassa is 15 meter.
4. De garage dient minimaal 1 meter achter de voorgevel gebouwd te worden. (Mits de parkeercapaciteit hierdoor niet in het gedrang komt)
5. De goothoogte van de hoofdmassa is 5,5 meter en de nokhoogte 11 meter.
6. De goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is 3.30 meter en een eventuele nokhoogte is 4/5 van de hoogte van het hoofdgebouw.
7. Er mag maximaal 80m² aan vrijstaande bijgebouwen gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 3.30 meter en een (nok) hoogte van 4/5 van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 meter.
8. De dakhelling mag maximaal 45° bedragen.

Beeldkwaliteit

Het perceel valt in welstandszone 2. De ontwerprichtlijnen uit de welstandsnota 2008 zijn van kracht. Hier wordt volstaan door het ontwerp van de twee onder één kap ambtelijk te toetsen aan de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zoals opgenomen onder kop **Stedenbouw**.

• **Verkeer**

Dit plan: het plangebied wordt direct ontsloten op het de Kerksedriessen. De realisatie van de extra 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 2012, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein zijn er per woning twee

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bouw van een twee onder 1 kapwoning woonhuis p.a. Kerksedriessen 9 te Bakel

parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerdruk neemt niet toe.

- **Volkshuisvesting**

Woningbouwprogramma:

het principeverzoek past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het verzoek is verder getoetst door het intake team-nieuwe initiatieven 2^e kwartaal 2014 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 geïnfilteerd 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 .
- 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 totale Perceel:

Het totale perceel is 1100 m²

1. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt 440 m². Dit levert een totale hoeveelheid te bergen water op van:
 - T = 10 + 10%: 42,9 mm/m² x 440 m² = 18,874 m³
 - T = 100 + 10%: 52,0 mm/m² x 293 m² = 22,880 m³

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bouw van een twee onder 1 kapwoning woonhuis p.a. Kerksedriessen 9 te Bakel

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 440 m².
3. De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 van dit oppervlak is 18,874m³ bij volledige infiltratie en geen afvoer. Deze infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekratten. Bij de controle van de bouwvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekratten per woning 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 2014 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 juni 2014
Start vooroverleg (6 weken)	
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 extra 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 T nummer 1124 plaatselijk bekend als Kerksedriessen 9. Hiertoe zal met een halfjaarlijkse herziening het bestemmingsplan aangepast worden.