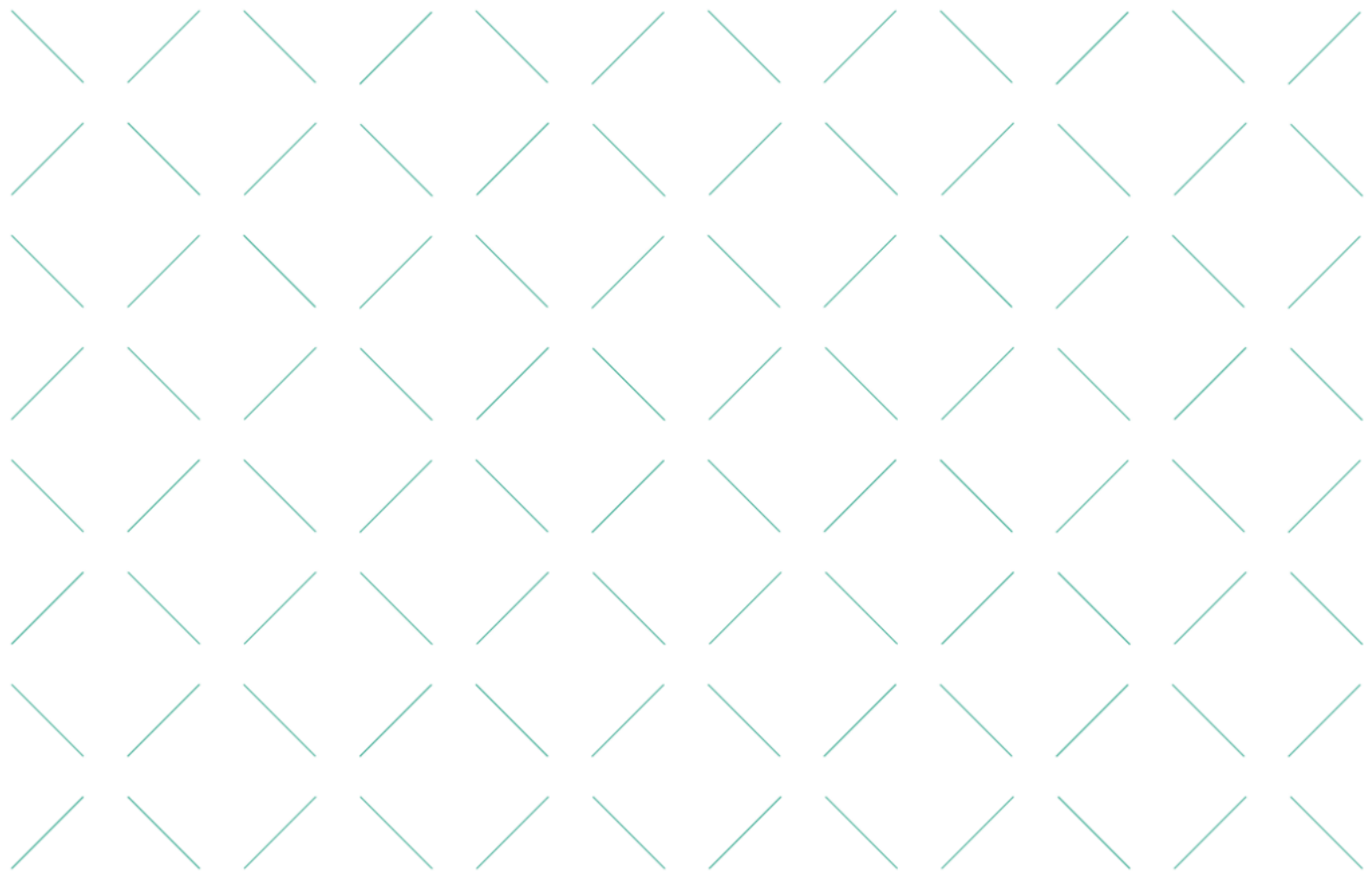


ruimtelijke onderbouwing
IMHOF (ONG.), GEMERT

definitief 21 juni 2016



ruimtelijke onderbouwing
IMHOF (ONG.), GEMERT

opdrachtgever	de heer T. Migchels
documentstatus	definitief
documentversie	1
datum	21 juni 2016
projectnummer	14115039A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	17
3.1	Bouwplan	18
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Groen en water	18
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.3	Gemeentelijk niveau	22
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	25
5.1	Milieu	25
5.2	Waarden	30
5.3	Waterparagraaf	33
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	36
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Behoefte	39
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.3	Conclusie	39
Hoofdstuk 7	Motivering	41
Bijlagen		43
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	43
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	43
Bijlage 3	Onderzoek industrielawaai	43
Bijlage 4	Onderzoek verkeerslawaaï	43
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

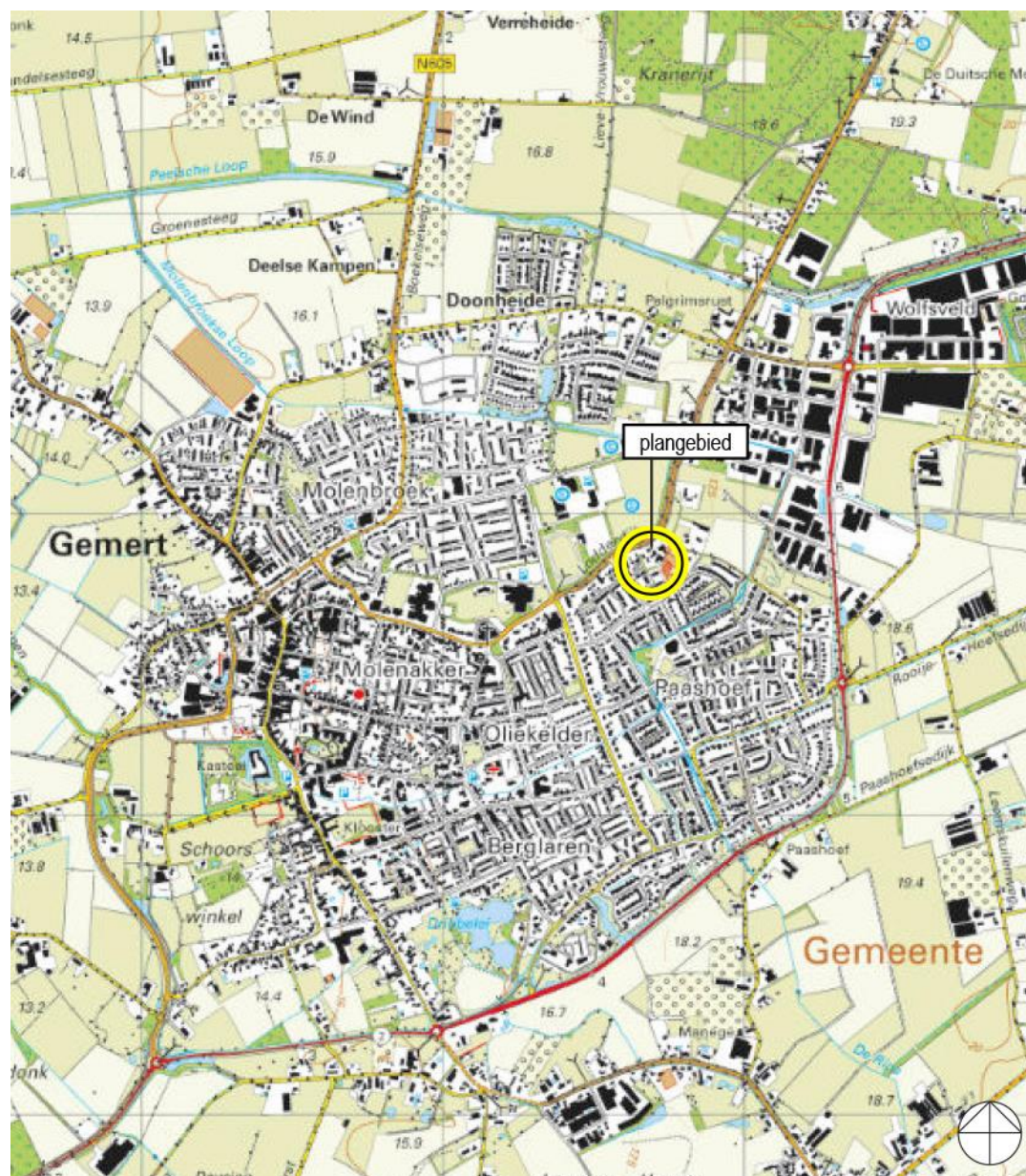
Op het adres Lodderdijk 23 staat een vrijstaande woning met een diepe achtertuin, die tevens aan de Imhof grenst. Initiatiefnemer de heer T. Migchels wenst een deel van de achtertuin af te splitsen met als doel het realiseren van een nieuwe, vrijstaande woning.

Het bouwen van een extra woning is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", maar de gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door het op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan voor het woongebied van Gemert.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief c.q. het bouwplan wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

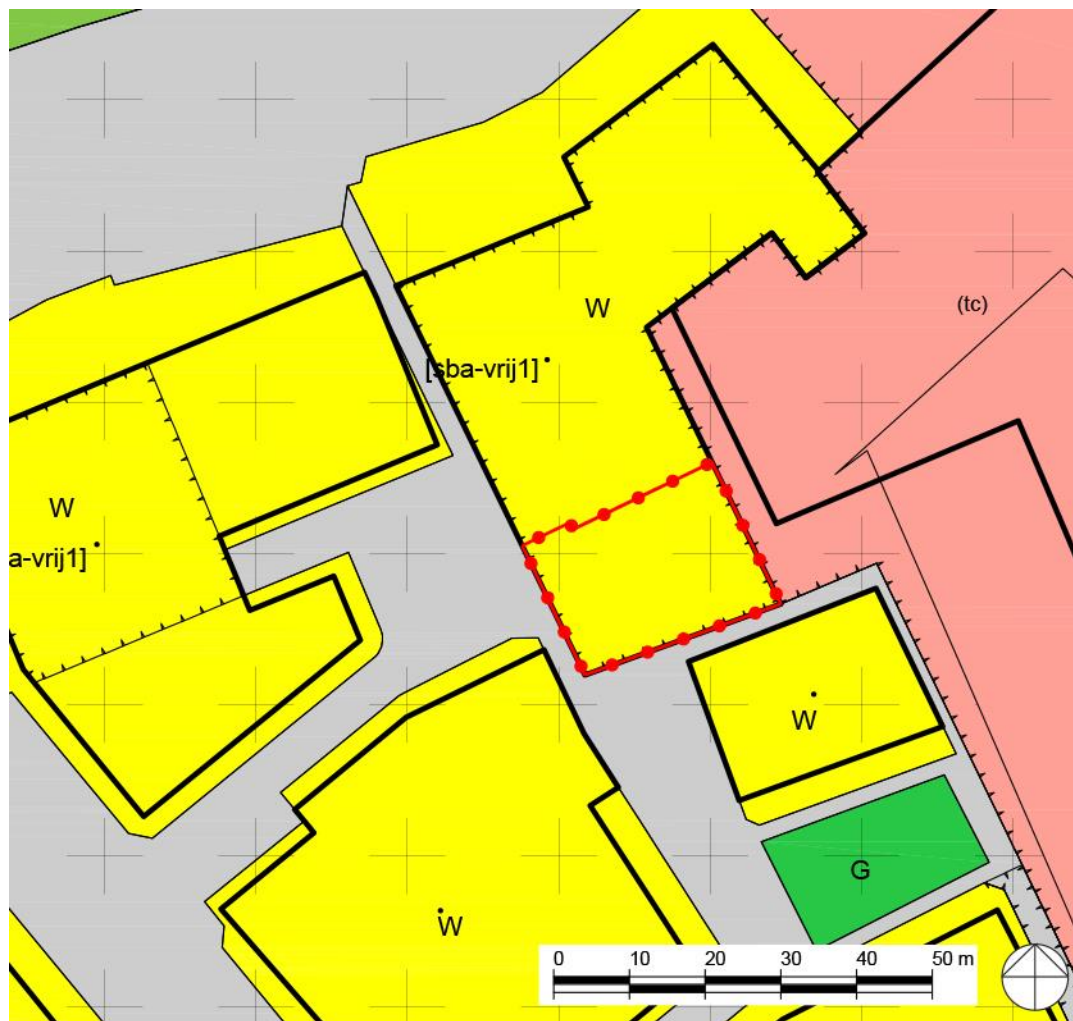
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie K, nummer 3314. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 525 m². De gronden zijn eigendom van de heer Michels.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



	plangebied		Waarde - Archeologie 5
	Detailhandel	(tc)	tuincentrum
	Groen	[sba-vrij1]	specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1
	Verkeer - Verblijfsgebied		bouwlak
	Wonen		

UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in de bestemming 'Wonen'. De gronden mogen worden gebruikt voor wonen in vrijstaande woningen. Het toevoegen van woningen is echter niet toegestaan. Dat is de reden dat het bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Ter plaatse van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', die een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m².

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en de directe omgeving. Onderstaande afbeeldingen en foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



WIJDERE OMGEVING

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Gemert in de wijk Paashoef; een planmatige uitbreidingswijk uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Het plangebied behoort thans bij de tuin van de woning Lodderdijk 23. De Lodderdijk is een oude meanderende weg met lintbebouwing en waardevolle langgevelboerderijen met daartussen open akkers. Ter hoogte van de wijk Paashoef is het lint sterk verdicht.



DIRECTE OMGEVING EN PLANGEBIED

Ontsluiting

Het plangebied is thans via de Lodderdijk ontsloten, als tuin bij Lodderdijk 23. Ten zuidwesten van dit woonperceel ligt het woonerf Imhof. De Imhof beslaat twee woonerven, een noordelijke en een zuidelijke, die ieder aansluiten op de Bogerd, maar die niet rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. Het achterste deel van het perceel Lodderdijk 23 zal afgesplitst worden ten behoeve van de nieuwe woning. De nieuwe ontsluiting ligt aan het noordelijke woonerf Imhof. De zuidelijke perceelgrens van het plangebied ligt aan het andere zuidelijke woonerf. Via de Bogerd is de Lodderdijk bereikbaar. Het plangebied is daarmee goed ontsloten.



NOORDELIJKE IMHOF MET ACHTERIN LOCATIE NIEUWE WONING EN NIEUWE ONTSLUITING



ZUIDELIJKE IMHOF MET ACHTERIN LOCATIE NIEUWE WONING

Bebouwing en functies

Aan de Imhof staan met name rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen bestaande uit twee lagen met een kap. Direct ten zuiden van het lint aan de Lodderdijk staan - aan de noordelijke Imhof - nog een drietal vrijstaande woningen bestaande uit een of twee lagen met kap.

De vrijstaande woning Lodderdijk 23 is gebouwd eind jaren '50 en bestaat uit één laag met een kap. Achter het woonhuis staan tevens een overdekte veranda en een bijgebouw, beide bestaande uit één bouwlaag met een kap.



WONING LODDERDIJK 23 VANUIT PLANGEBIED

Ten noordoosten van het plangebied is een hoveniersbedrijf en tuincentrum gevestigd met bedrijfsbebouwing en kassen. Grenzend aan het plangebied wordt dit terrein gebruikt voor de opslag van materiaal.

Ten noorden van de Lodderdijk ligt het sportpark Molenbroek met onder andere een atletiekbaan, voetbalvelden en een sporthal. Verder naar het noordoosten ligt het bedrijventerrein Wolfsveld.

Groen en water

De tuin behorend bij de woning Lodderdijk 23 bestaat uit een gazon met enkele solitaire bomen dat omzoomd is met een hoge beukenhaag aan de oostzijde en een stevige wintergroene singel aan de zuid- en westkant, bestaande uit rhododendron, conifeer en taxus met enkele bomen. Een strook van circa 3 meter breed aan de westzijde, tussen het perceel en het woonerf Imhof, is openbaar groen.

Het woonerf Imhof heeft een groene uitstraling met voortuinen en bomen langs de weg.



PLANGEBIED VANUIT WONING LODDERDIJK 23

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater. Wel loopt langs de oostzijde van het perceel een smalle sloot of greppel.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is het project beschreven. Aan de orde komen het bouwplan, verkeer en parkeren, en groen en water. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het bouwplan en de inrichting van het omliggende terrein weer.



SITUERING BOUWPLAN

3.1 Bouwplan

Er is thans nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Voorgaande afbeelding geeft de eerste ideeën weer. Het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan moet voldoende ruimte voor flexibiliteit bieden.

De woning mag bestaan uit maximaal twee bouwlagen met zadeldak; goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter. Hiermee sluit de woning aan op de bestaande woningen aan de Imhof.

3.2 Verkeer en parkeren

Het project omvat het toevoegen van één woning. De verkeersaantrekkende werking bedraagt gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan zonder meer via de bestaande Imhof worden afgewikkeld.

Conform het gemeentelijke beleid moeten bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Hiervoor is ruimte beschikbaar op het woonperceel. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

3.3 Groen en water

Het plangebied grenst aan twee zijden aan openbare ruimte. Daar is thans opgaand groen aanwezig. Voor de nieuwe inrit tot de woning wordt een deel van het groen verwijderd. Het overige groen blijft behouden.

De initiatiefnemer heeft een erfbeplantingsplan laten opstellen, zie bijlage 1. De oppervlakten nieuw groen voor de compensatie van het verwijderde groen en verplicht als gevolg van de Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte (zie paragraaf 4.3.3) - tezamen 110 m² - zijn in de bestemming 'Groen' vervat. De gronden binnen deze groenbestemming blijven overigens onderdeel van de tuin.

In het plangebied en de directe omgeving ligt geen oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig project is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde, gezien de relatief korte afstand tot het militaire vliegveld Volkel. Het belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden hoogtebeperkingen zoals beschreven in paragraaf 5.4. Het bouwplan blijft ruim onder de maximaal toegestane hoogte, zoals bedoeld in artikel 2.6.9 Barro. Het project vormt geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het project. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren: de ladder voor duurzame verstedelijking.

Projecten die minder dan negen woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Het plangebied ligt binnen Gemert dat een 'kern in het landelijk gebied' betreft. Conform het structuurvisiebeleid moeten deze kernen voorzien in de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar locaties binnen het bestaande ruimtebeslag van de betreffende kern.

Het project omvat het toevoegen van één woning als een vorm van inbreiding. De lokale behoefte is aangetoond in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3.2.

Conclusie

Het project past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De structuren zijn provinciedekkend. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen. Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Er zijn geen aanduidingen aan de orde.

Conform artikel 4.3 van de Verordening moet bij de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden verantwoord dat het bouwplan past binnen de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het bouwplan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in het regionaal ruimtelijk overleg aan de orde is gekomen.

Conclusie

Het project voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

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.

Analyse

Het project omvat de realisatie van één vrijstaande woning aan de Imhof. De woning wordt geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, waarbij wordt ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn dus slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

4.3.2 Woonvisie 2009-2015 Gemert-Bakel

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de "Woonvisie 2009-2015 Gemert-Bakel". De algemene visie luidt: *"Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving"*. Daarbij is een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt noodzakelijk.

Analyse

Het project omvat het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Op basis van gegevens uit de woningmarkt wordt aangenomen dat deze woningen een positief effect hebben op het genoemde evenwicht.

Conclusie

Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.3.3 Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte

De Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR) vormt een leidraad voor kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente. In de HOOR komen de verschillende onderdelen van de openbare ruimte aan de orde, waaronder het groen.

De algemene groennorm in de gemeente is 75 m² openbaar groen per woning. Daarbij moet worden voorkomen dat snippergroen ontstaat, door het aanbrengen van aaneengesloten structuren.

Analyse

De gemeentelijke groennorm is bedoeld om in een aangename leefomgeving te voorzien. De groennorm is daarbij niet zozeer maatgevend voor kwantiteit, maar meer voor kwaliteit. Het is niet de bedoeling om binnen het plangebied 75 m² openbaar groen aan te leggen. Door clustering van groen worden aangename verblijfsplekken gecreëerd.

Het plangebied is onderdeel van een dorpse woonbuurt waar naar verhouding al veel groen aanwezig is. Qua beleving is het groen in dit deel van Gemert goed vertegenwoordigd en wordt ruim voldaan aan de kwaliteit die de groennorm voorstaat.

Binnen het plangebied is thans geen openbaar groen aanwezig. Op de aangrenzende gronden staat wel openbaar groen. Als gevolg van de aanleg van de inrit naar het plangebied wordt openbaar groen verwijderd. De kwaliteit van de leefomgeving blijft behouden, zonder dat nieuw groen wordt toegevoegd. Hiermee wordt aan de doelstelling van de HOOR voldaan.

Conclusie

Het project voldoet aan de doelstelling van de Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma uit Oirschot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Imhof (ong.) te Gemert" (18 maart 2016, nr. 67644). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Lankelma concludeert dat op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen realisatie van de woning. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Het plangebied grenst aan een hoveniersbedrijf. DPA Cauberg-Huygen uit Son heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de invloed van het tuincentrum op de nieuwe woning: rapport "Akoestisch onderzoek industrielaawaai Imhof te Gemert" (29 maart 2016, nr. 01015-12630-04). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat de berekende waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en maximale geluidniveau voldoen aan de VNG-richtwaarde voor een 'rustige woonwijk', en dat daarmee gesteld kan worden dat de realisatie van de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen hoveniersbedrijf. Ten aanzien van de toetsing aan de VNG-normstelling kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De berekende waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en maximale geluidniveau voldoen tevens aan de normstelling van het Activiteitenbesluit.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het project omvat een nieuw kwetsbaar object. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daarop is te zien dat in de omgeving van het project geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geluid

5.1.4.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.4.2 Analyse

Het project omvat een nieuw geluidgevoelig object.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Lodderdijk. Om de gevelbelasting van de nieuwe woning inzichtelijk te maken heeft DPA Cauberg-Huygen uit Son een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Imhof te Gemert" (29 maart 2016, nr. 01015-12630-03). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat ten gevolge van het wegverkeer op de Lodderdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lodderdijk bedraagt 44 dB. Voor de realisering van een woning op deze locatie wordt door de Wet geluidhinder geen restrictie gesteld.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Luchtkwaliteit

5.1.5.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Het project omvat één woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het project ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Er mag worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Milieueffectrapportage

5.1.6.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.6.2 Analyse

Het project valt onder de activiteit D11.2 - de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen - zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.6.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Gemert-Bakel eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op de bijbehorende beleidskaart is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 cm waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² bedraagt.

Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk. Het project kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemming blijft evenwel behouden.

Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1998, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

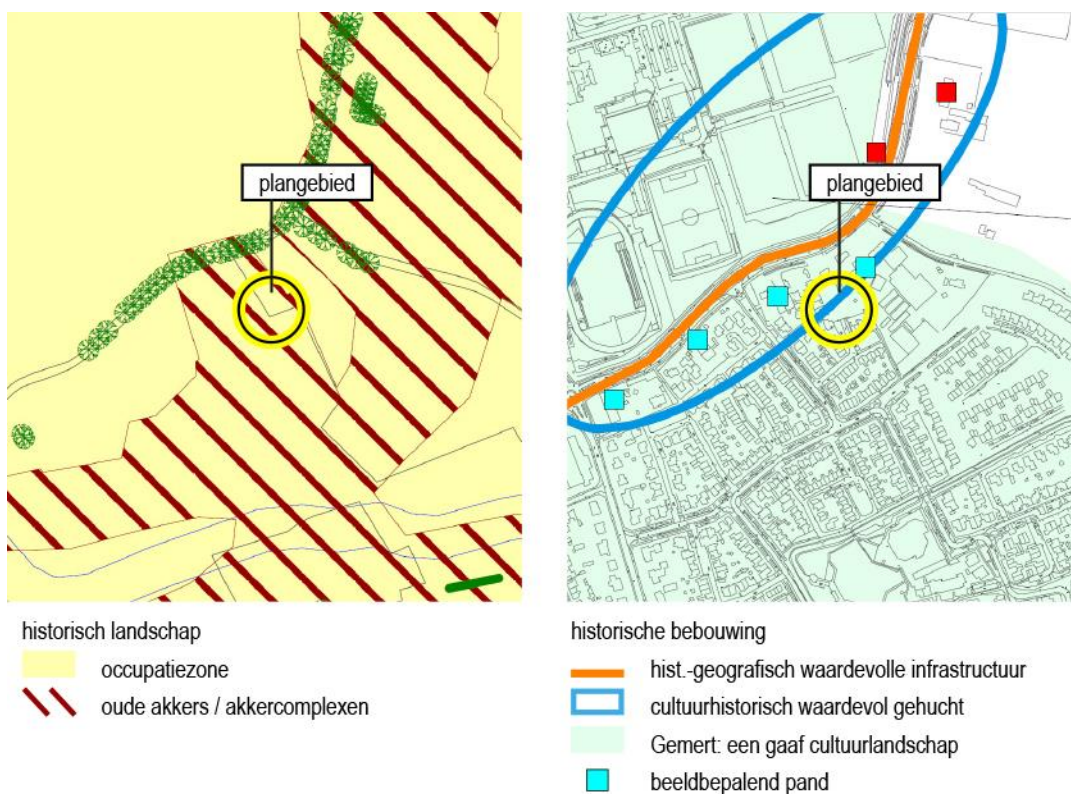
5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Erfgoedkaart opgesteld, waarop informatie over de kwaliteiten en waarden van het landschap en de bebouwing(sstructuren) zijn opgenomen. Hieronder zijn uitsneden van de deelkaarten met het historische landschap en de historische bebouwing opgenomen.



Historisch landschap

Het plangebied ligt binnen de occupatiezone; de zone waarbinnen de mens al zeer lange tijd (akkerbouw en nederzettingen) actief is. Door de bouw van de woonbuurt is het oorspronkelijke landschap niet meer aanwezig. Het project vormt derhalve geen verdere aantasting van het oorspronkelijke landschap.

Historische bebouwing

Het lint Lodderdijk vormt een historische bebouwingsconcentratie. Het plangebied is geen direct onderdeel van het bebouwingslint. Het project heeft - mede gezien de beperkte omvang - geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het lint.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Hiervoor geldt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In de PAS is rekening gehouden met een autonome economische groei van 2,5% per jaar. De bouw van woningen behoort tot de autonome groei. Een nadere beoordeling aan de PAS is niet nodig. Het project heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd: notitie "Toets flora en fauna, Lodderdijk 23 te Gemert" (2 maart 2016, nr. 16-0062). De notitie is als bijlage 5 bijgevoegd.

Staro concludeert dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van het project, mits het verwijderen of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen plaatsvindt.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit project bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het project als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit project maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend project:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 80 tot 100 cm onder maaiveld (bron: Wateratlas Noord-Brabant).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

In het plangebied staat thans geen bebouwing en ligt geen erfverharding.

Uitgaande van de situering van het bouwplan (zie hoofdstuk 3) omvat het project circa 130 m² bebouwing en 100 m² erfverharding; tezamen 230 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Omdat de toename van het verharde oppervlak minder is dan 2.000 m² stelt het waterschap geen eisen aan de wijze van verwerken van het hemelwater. Desalniettemin moet het hemelwater worden verwerkt om 'natte voeten' te voorkomen.

Toepassing van de rekenregel uit paragraaf 5.3.2.3 (met gevoeligheidsfactor 1) geeft dat de bergingscapaciteit ten minste 14 m³ moet bedragen.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Voor onderhavig project is gekozen voor infiltratie van het hemelwater, middels het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse voorzieningen. De voorzieningen hebben een overstort naar het openbaar gebied van de Imhof.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Imhof geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. Voor het project is uitsluitend het radarverstoringgebied aan de orde.

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 10.860 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 96 meter boven NAP (ofwel circa 80 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoeft

De woning wordt gebouwd door de initiatiefnemer met het doel er zelf in te gaan wonen. De woning voorziet derhalve in een behoefte.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Het project behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. De nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk Paashoef.
2. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
3. Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
5. Er worden geen waarden aangetast.
6. Het project is economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Erfinrichtingsplan
- Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3** Onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4** Onderzoek verkeerslawaaai
- Bijlage 5** Quicksan flora en fauna



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

