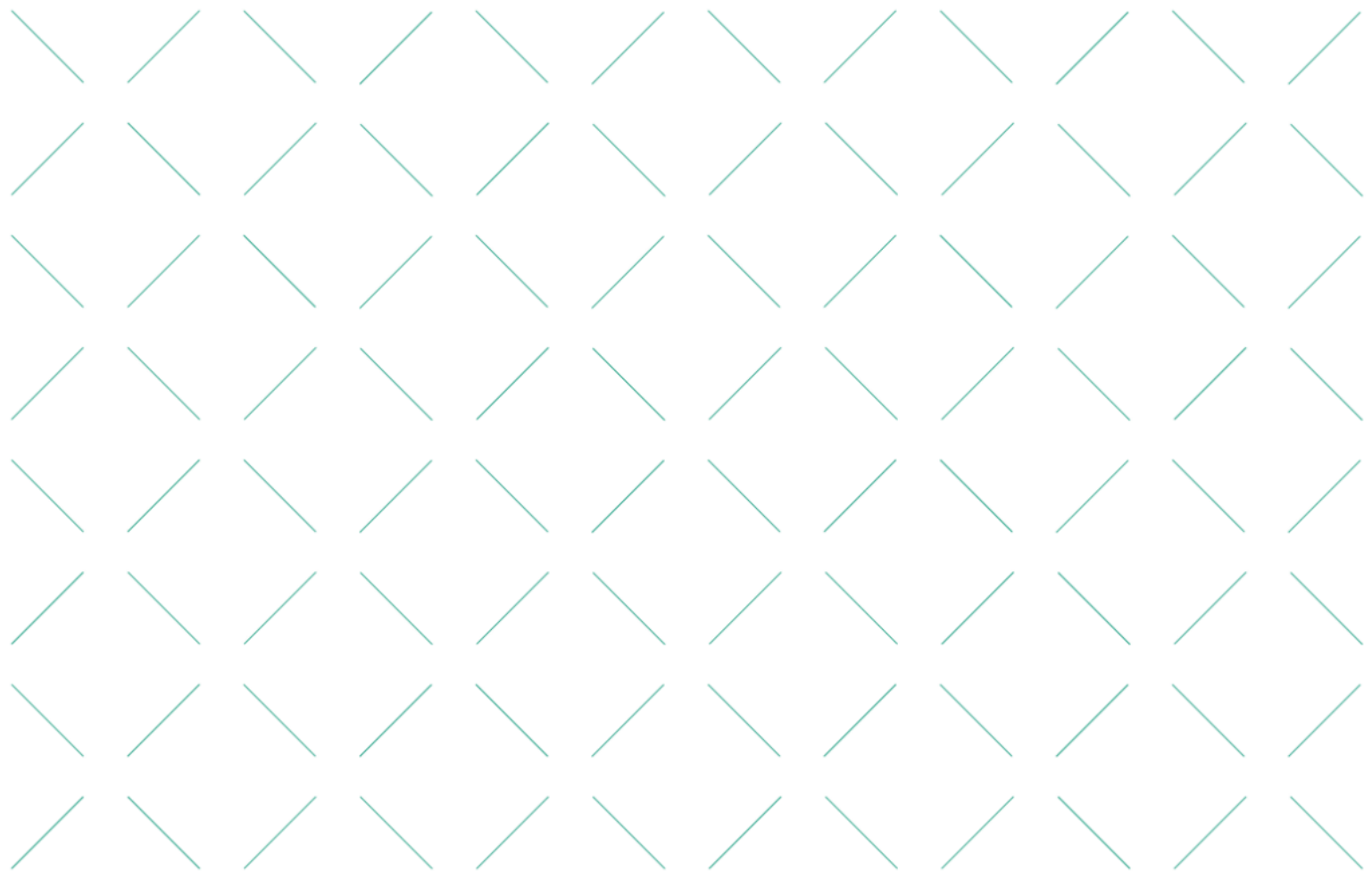


ruimtelijke onderbouwing

# DOONHEIDE 7-9, GEMERT

concept 25 april 2019



BUREAU**VERKUYLEN**



ruimtelijke onderbouwing

## DOONHEIDE 7-9, GEMERT

documentstatus	concept
documentversie	3
datum	25 april 2019
projectnummer	14119047
auteur	Rick van Hest / Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



# INHOUDSOPGAVE

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsanalyse</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Project</b>	<b>15</b>
3.1	Bouwplan	15
3.2	Verkeer en parkeren	15
3.3	Groen en water	16
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid</b>	<b>19</b>
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.3	Gemeentelijk niveau	23
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>27</b>
5.1	Milieu	27
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	37
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	40
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Conclusie	43
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Motivering</b>	<b>45</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>47</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingsschets</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Historisch bodemonderzoek</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Geuronderzoek</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Toets Flora &amp; Fauna</b>	<b>47</b>



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

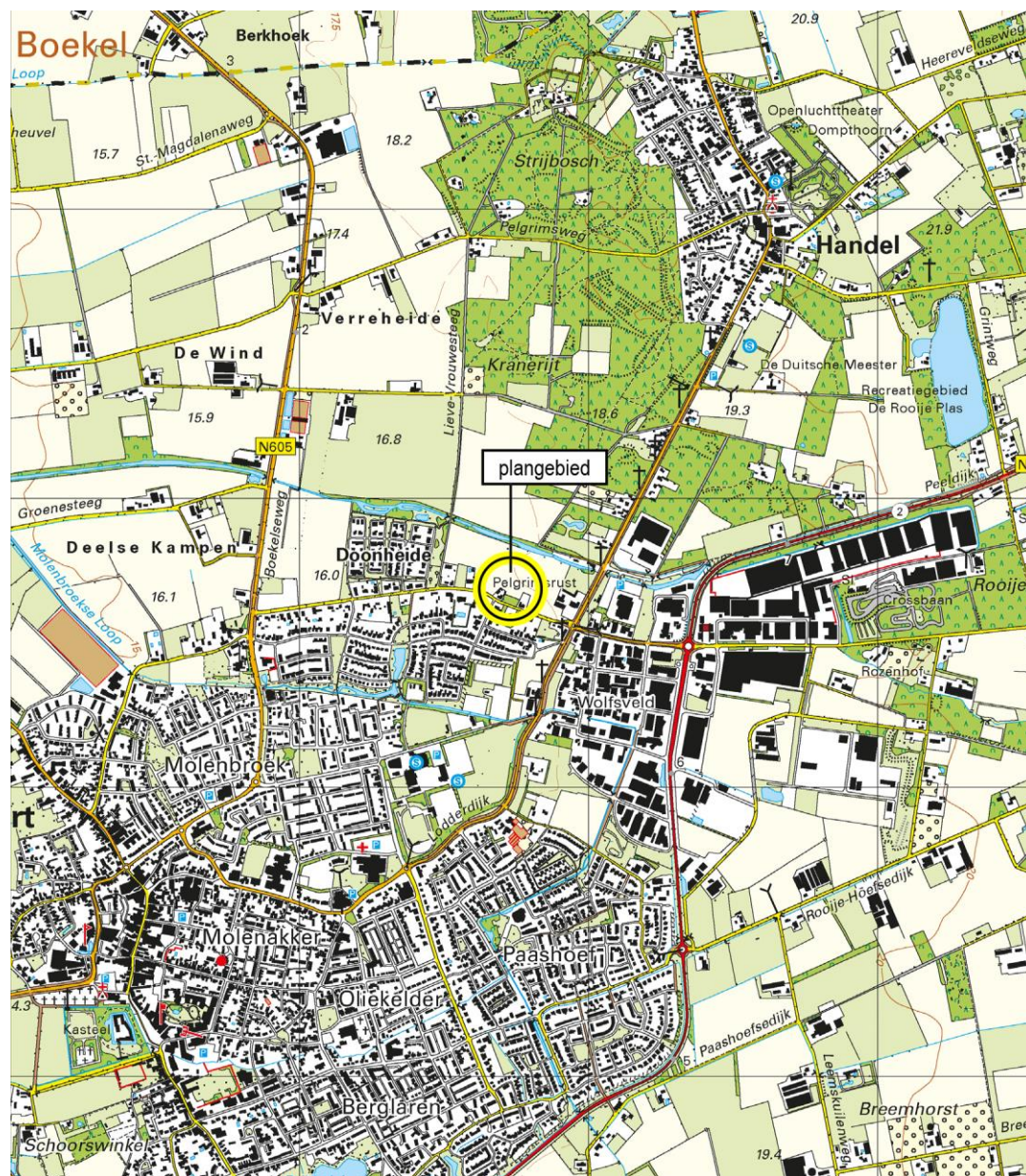
Tussen de woonpercelen Doonheide 5 en 11 ligt een onbebouwd perceel, dat voorheen onderdeel was van Doonheide 5. De initiatiefnemer wenst op dit onbebouwde perceel twee vrijstaande woningen te realiseren.

Hoewel de zijtuin reeds een woonbestemming heeft, staat het vigerend bestemmingsplan het toevoegen van woningen niet toe. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door opname ervan in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

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

## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

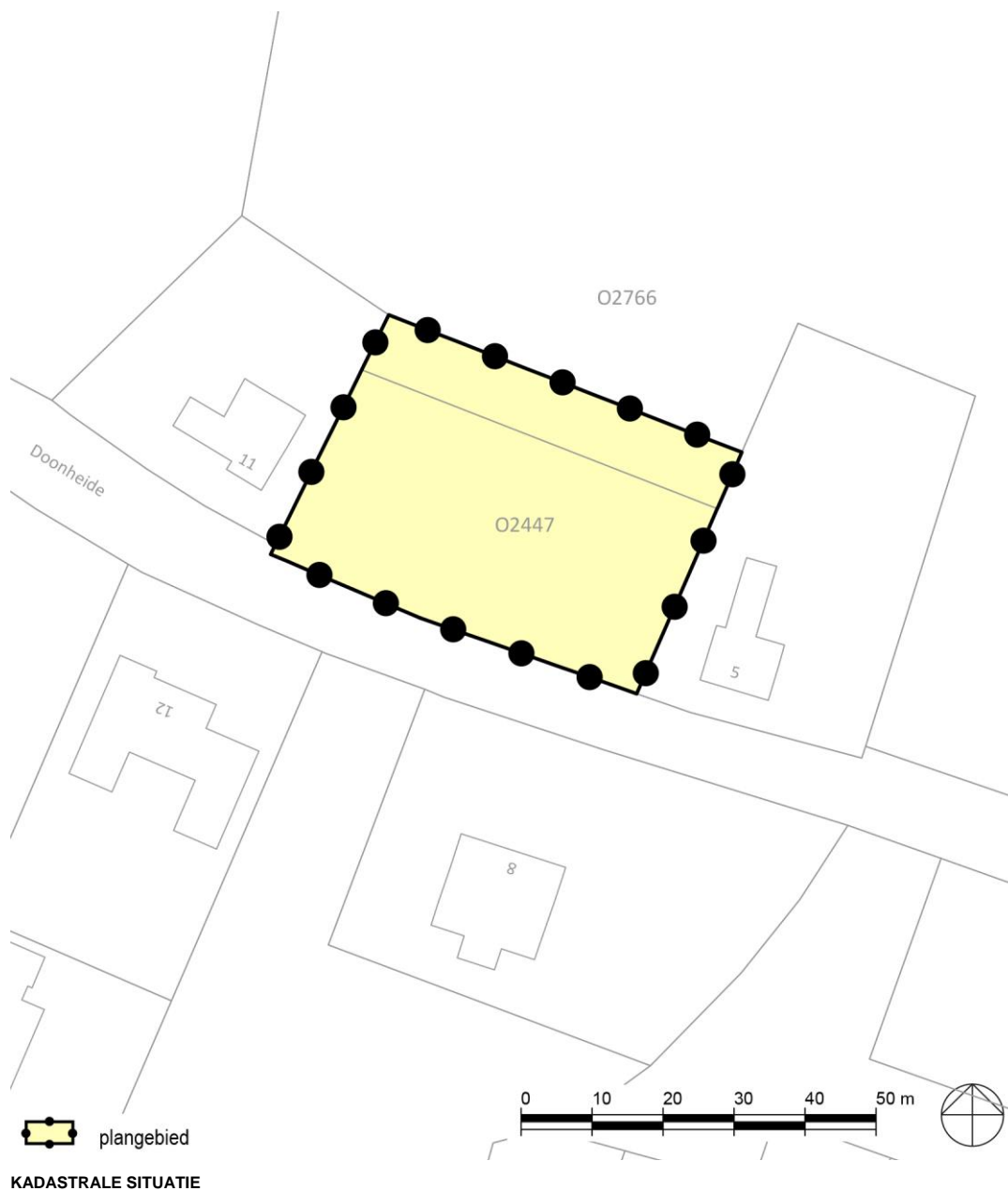
Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE



Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwung ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie O, nummers 2447 en 2766 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.045 m<sup>2</sup>. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer.

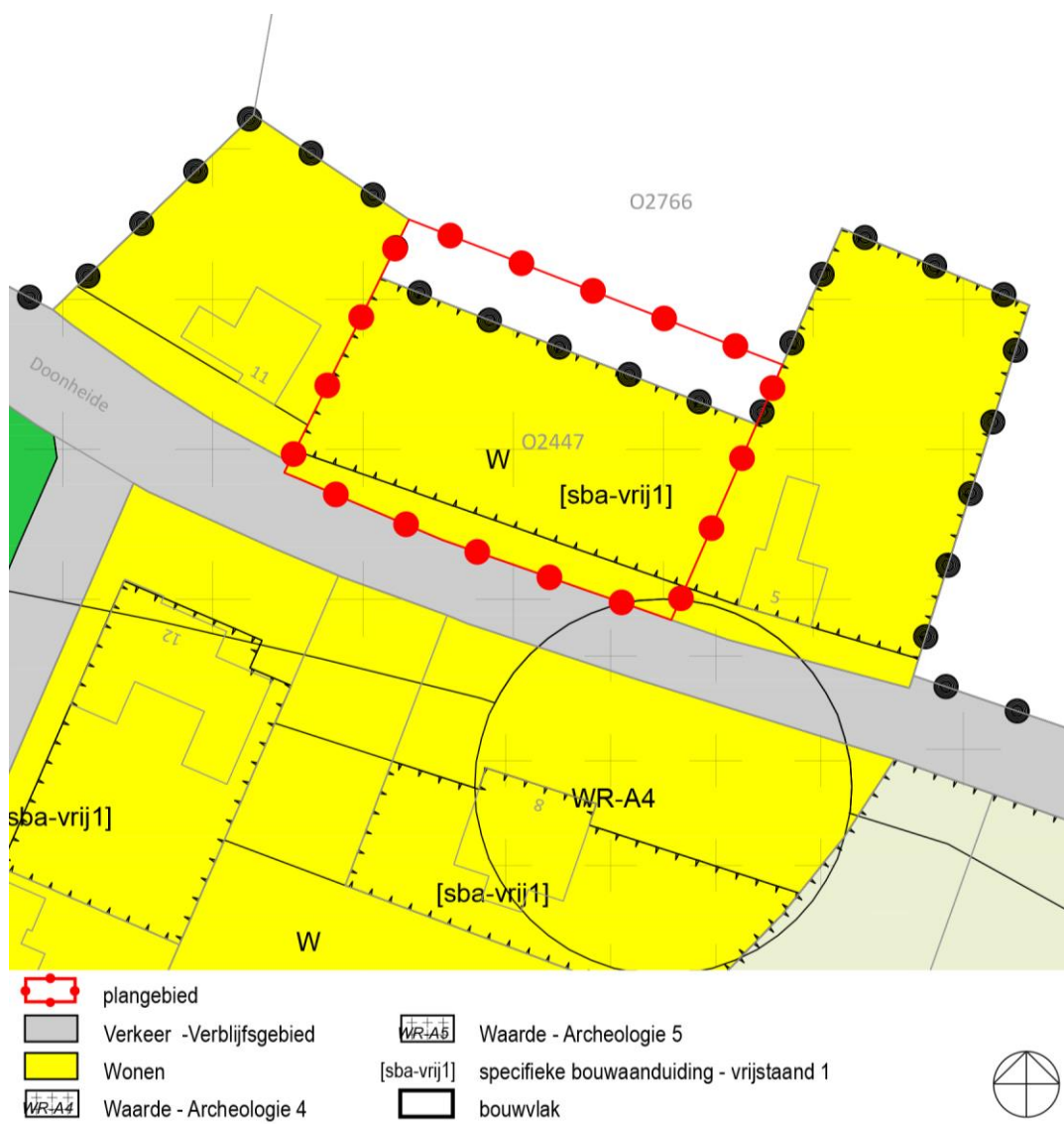
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2011;
- "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 juli 2018;
- "Parkeren Gemert-Bakel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 maart 2018.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011". De ligging van het plangebied is aangegeven.

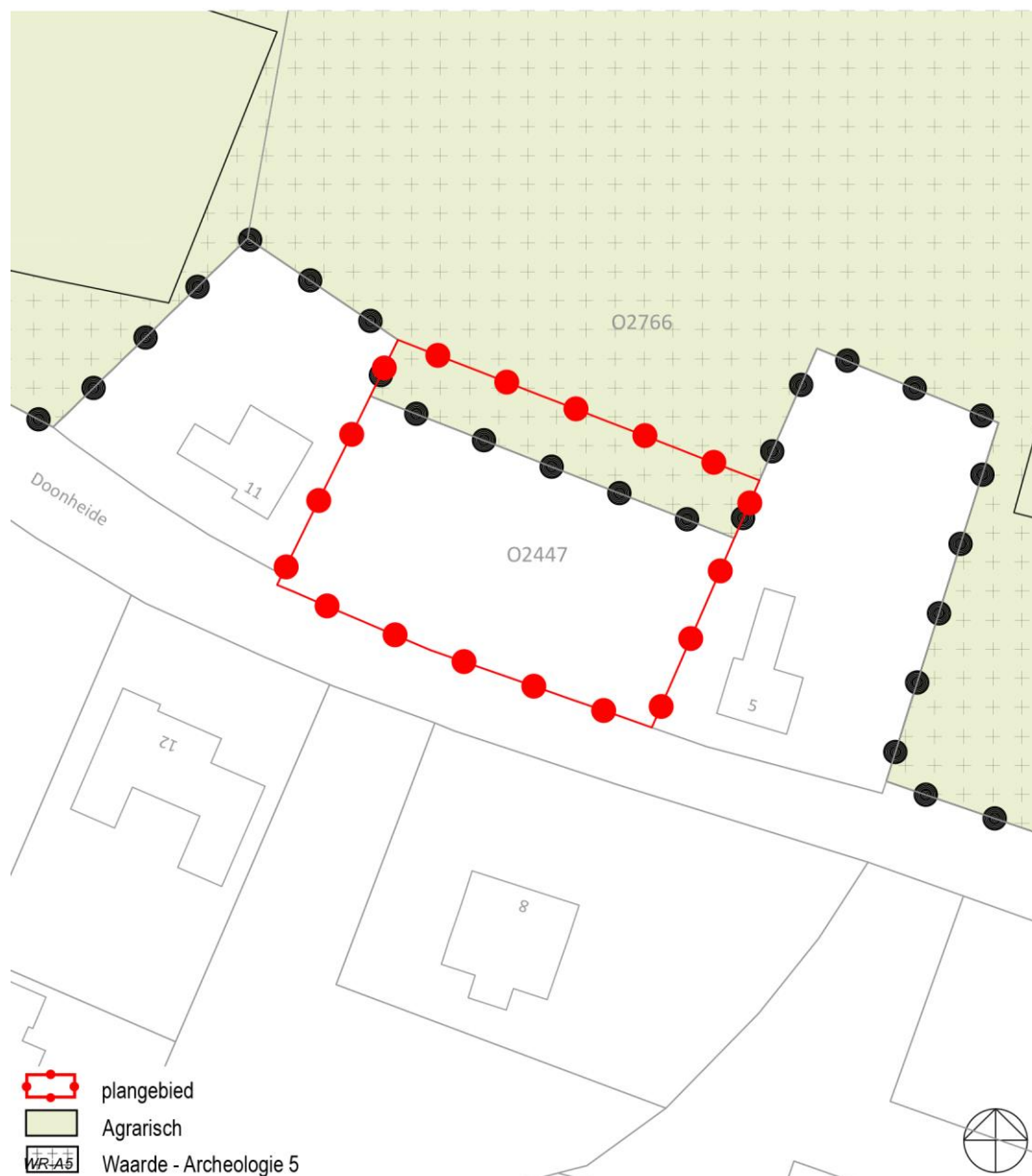


Ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming geldt dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan en dat er geen nieuwe hoofdgebouwen mogen worden toegevoegd. Het realiseren van twee nieuwe woningen is derhalve niet mogelijk.

Ter plaatse geldt bovendien, met uitzondering van de zuidoostelijke hoek van het plangebied, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming verplicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

### 1.3.2 Bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2017"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2017". De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2017"

Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch', onder meer bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan.

Ter plaatse van dit noordelijke deel geldt eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming verplicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

### **1.3.3 Bestemmingsplan "Parkeren Gemert-Bakel"**

Het bestemmingsplan "Parkeren Gemert-Bakel" legt voor het gehele gemeentelijke grondgebied de parkeernormen vast. In geval van nieuwe ontwikkelingen moet aan deze normen worden voldaan. Toetsing van het project aan deze normen is opgenomen in paragraaf 3.2.



## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

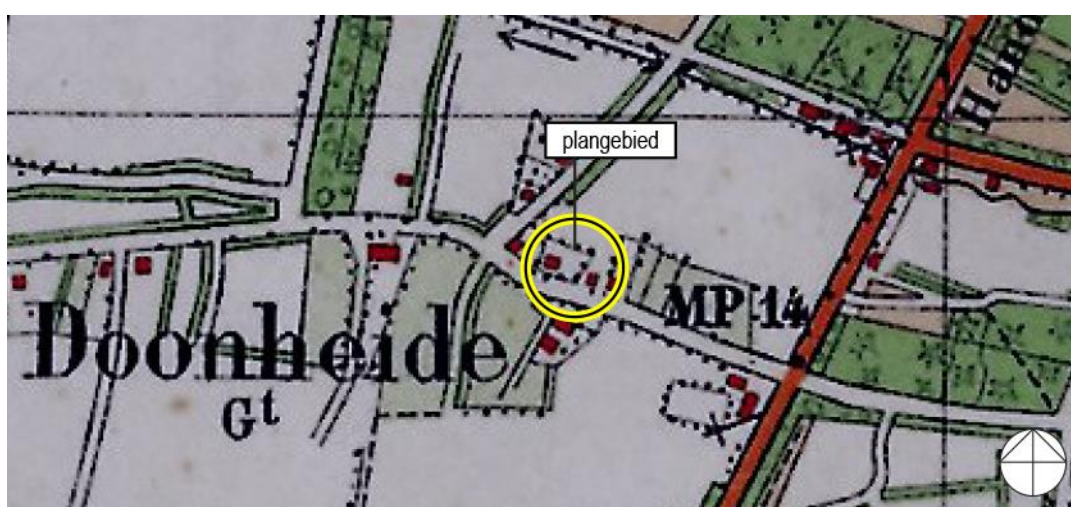
Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Gemert. Hoewel het gebied grotendeels is opgenomen in het bestemmingsplan voor het woongebied van Gemert, ligt het buiten het bestaand stedelijk gebied. Het gebied dat wordt begrensd door de Doonheide, Handelseweg, Peelse Loop en Lieve Vrouwesteeg is echter aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

De Doonheide is van oorsprong een historisch lint met verspreide bebouwing. Onderstaande afbeelding toont de topografische situatie van omstreeks 1900. Daarop is dit lint duidelijk herkenbaar. Bovendien is te zien dat toentertijd binnen het plangebied reeds twee gebouwen stonden.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE 1900

Hoewel de Doonheide inmiddels op meerdere plekken is ingeklemd tussen planmatige uitbreidingen van Gemert, is het nog steeds als dorpslint herkenbaar.

Het plangebied zelf bestaat volledig uit bomen met ondergroei. De boomlaag bestaat voornamelijk uit algemene soorten als berk, beuk en esdoorn. Er staan geen waardevolle bomen. In de onderlaag staan zaailingen van deze bomen, hulst en brandnetel. Midden in het bosje is een open plek. Ook op de omliggende percelen Doonheide 5 en 8 is een stevige bomenlaag met ondergroei aanwezig. Het noordelijke deel van het plangebied is onderdeel van het agrarische grasland.



## HOOFDSTUK 3 PROJECT

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het project opgenomen. Achtereenvolgens komen aan de orde: bouwplan, verkeer en parkeren, groen en water. De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt op de inrichtingsschets, zoals weergegeven in bijlage 1 van de toelichting.

### 3.1 Bouwplan

Het plangebied zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ieder ruim 1.000 m<sup>2</sup>. Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Er is nog geen ontwerp van de woningen beschikbaar. De woningen zullen voldoen aan de volgende kenmerken:

- bouwtype: vrijstaand
- afstand tot voorste en zijdelingse perceelgrenzen: minimaal 5 meter
- goothoogte: maximaal 6 meter
- bouwhoogte: maximaal 9 meter

Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan die moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- gezamenlijke oppervlakte per woning: 80 m<sup>2</sup>
- goothoogte: maximaal 3,3 meter
- bouwhoogte: maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw

De planregels van de bestemming 'Wonen' zullen van toepassing worden op het gehele plangebied.

### 3.2 Verkeer en parkeren

Beide nieuwe woonpercelen zullen rechtstreeks worden ontsloten op de Doonheide. Gezien het karakter van de straat en de intensiteit van het verkeer is dit verkeerstechnisch aanvaardbaar.

De twee woningen zullen leiden tot gemiddeld twaalf extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is goed te verwerken door de Doonheide en de omliggende straten.

#### *Parkeren*

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemert-Bakel" (zie ook paragraaf 1.3.3). Het plangebied maakt deel uit van de zone 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert'. Ter plaatse

geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. Dat betekent dat er voor onderhavig plan een berekend aantal van 4,6 parkeerplaatsen nodig is.

Bij woningbouw wordt het parkeren veelal op eigen terrein opgelost. Omdat eigen parkeervoorzieningen in de praktijk niet altijd volledig worden benut, is in het paraplubestemmingsplan is een berekeningstabel opgenomen, waarbij het theoretisch aantal is omgezet in een berekeningsaantal, onder meer:

- garage met enkele oprit: 1,0 parkeerplaatsen;
- garage met lange oprit: 1,3 parkeerplaatsen;
- garage met dubbele oprit: 1,8 parkeerplaatsen.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom. Langs de Doonheide is geen sprake van openbare parkeerplaatsen en het is ook niet wenselijk om openbare parkeerplaatsen te realiseren. Dat betekent dat de parkeernorm volledig op eigen terrein moet worden opgelost, maar ook dat men intensiever gebruik maakt van het eigen parkeervoorzieningen. Er wordt derhalve afgeweken van genoemde berekeningsaantallen.

Beide woningen worden voorzien van een lange, brede oprit waarop in theorie drie auto's achter en naast elkaar geparkeerd kunnen worden. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeerplaatsen.

### 3.3 Groen en water

Het plangebied bestaat thans geheel uit bomen met ondergroei. Ter plaatse van de geplande woningen, bijgebouwen en inritten zullen de bomen gerooid worden. Ook ten behoeve van de tuin bij de woningen zullen bomen gekapt worden.

Uitgangspunt is dat aan de noordzijde van de percelen en ook tussen de woningen zoveel mogelijk beplanting wordt aangebracht, waardoor de nieuwe woonpercelen direct zijn voorzien van een volwassen landschappelijke afscherming. Indien gewenst kan ondergroei verwijderd worden, zodat een zicht op het achterliggende open landschap kan ontstaan. Daarnaast zal er in de tuinen nieuwe erfbeplanting geplant worden.

Aan de achterzijde van de woonpercelen wordt een sloot gerealiseerd ten behoeve van de benodigde waterberging.

## 3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

### 3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig project draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de woningen dienen te voldoen aan de EPC-norm;
- de oriëntatie van de woningen is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak;
- er wordt gebruikt gemaakt van een (lucht)warmtepomp.

### 3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen/bomen behouden/aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO<sub>2</sub>, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

## 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 het project is het belang 'militaire objecten en terreinen' aan de orde. Dit 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. Onderhavig plangebied ligt in een gebied waarop het Barro van toepassing is, en wel het gebied rondom het militaire vliegveld Volkel.

Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn er beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. In paragraaf 5.4 wordt het project aan deze beperkingen getoetst.

#### *Conclusie*

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

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie 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 voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## **4.2 Provinciaal niveau**

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het project wordt aan deze nota's getoetst.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabants leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de

gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

#### *Analyse*

Onderhavig project betreft de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig project wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. De twee woningen worden gerealiseerd op basis van het ruimte-voor-ruimte-principe, waarbij elders in de provincie reeds een grotere hoeveelheid stallen is gesloopt. Per saldo is er sprake van 'ontstening' van het buitengebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen

wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

#### *Conclusie*

Het project geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### **4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Het plangebied is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies kunnen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving ontwikkelen, maar in beginsel is de vestiging van nieuwe functies alleen toegestaan op vrijkomende locaties.

Het plangebied ligt daarnaast in een zone met de nadere aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking'. Ter plaatse is een transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

#### *Analyse*

Het plangebied is een geschikte locatie voor woningbouw, omdat er kan worden aangesloten op de huidige stedenbouwkundige structuur en op bestaande infrastructuur. Deze beperkte transformatie wordt als passend ervaren.

#### *Conclusie*

Het project past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

### **4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant**

De Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 1 januari 2019) 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 is gebaseerd op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan de orde.



Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt de eis dat een bijdrage moet worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Artikel 7.8 - Ruimte-voor-ruimte*

Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Gemend landelijk gebied', waar woningbouw enkel is toegestaan in de vorm van Ruimte-voor-ruimte woningen. Daarvoor gelden specifieke voorwaarden. De locatie moet onder andere liggen in een bebouwingsconcentratie. Hieraan wordt voldaan doordat de nieuwbouw plaatsvindt in het bestaande bebouwingslint Doonheide. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie resulteert in een afronding van de noordzijde van het dorp. Daarnaast dient de woningbouwontwikkeling verzekerd te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Dit is voorzien in de inrichtingsschets bijgevoegd in bijlage 1 van de toelichting.

#### *Artikel 8 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*

Het plangebied ligt binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Ten behoeve van het project wordt echter geen gebruik gemaakt van betreffende regels.

#### *Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit*

Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied eist de verordening dat een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn afspraken gemaakt over de manier waarop aan dit beleid invulling kan worden gegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen worden in drie categorieën ingedeeld. Het realiseren van woningen is een categorie 3-ontwikkeling (ontwikkelingen met grote impact), waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing én een kwaliteitsbijdrage aan het landschap. Echter is bij ruimte-voor-ruimte woningen artikel 3.2 uit de Verordening Ruimte (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing.

#### *Conclusie*

Het project voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014.

## **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 twee vrijstaande woningen aan de Doonheide. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, want de nieuwe woningen worden 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 2016-2020 Gemert-Bakel**

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de "Woonvisie 2016-2020 Gemert-Bakel". De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over zeven woonkernen. De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente vanuit de provincie en wordt vanuit het regionaal overleg per gemeente vertaald naar een woningbouwaantal. Voor 2017 - 2027 is de opgave momenteel 1.200 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

### *Analyse*

Het project omvat het toevoegen van twee woningen 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 m<sup>2</sup> 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 75 m<sup>2</sup> groen aan te leggen. Door clustering van groen worden aangename verblijfsplekken gecreëerd.

Het plangebied grenst aan het buitengebied waar veel groen aanwezig is. Qua beleving is het groen goed vertegenwoordigd en wordt ruim voldaan aan de kwaliteit die de groennorm voorstaat.

Het aanleggen van een kleine, openbare groenvoorziening binnen het plangebied is niet gewenst, omdat deze niet aansluit bij de aanwezige groenstructuren. De groenvoorziening zou geïsoleerd komen te liggen, hetgeen niet gewenst is. De kwaliteit van de leefomgeving blijft behouden, zonder dat openbaar groen wordt toegevoegd. Hiermee wordt aan de doelstelling van de HOOR voldaan.

### *Conclusie*

Het project voldoet niet rechtstreeks aan de HOOR. Middels het aanleggen van groen op de nieuwe woonpercelen wordt echter op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR.



## 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 bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec uit Uden een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725), Project: Doonheide 7 & 9 te Gemert" (29 mei 2015, nr. 15.709-NEN.01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting.

Amitec concludeert naar aanleiding van het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd mag worden en dat er geen aanwijzingen gevonden zijn die een bestemmingswijziging zouden kunnen belemmeren.

##### 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*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het project ligt derhalve niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf.

### 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 nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland toont de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daaruit blijkt 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 Geurhinder veehouderijen

#### 5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

#### 5.1.4.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Op het adres Handelseweg 6 is een veehouderij gevestigd. Amitec uit Uden heeft de geursituatie van dit bedrijf en de overige omliggende bedrijven beoordeeld: rapport "Geuronderzoek, Project: Doonheide 7 & 9 te Gemert" (29 mei 2015, nr. 15.910-GEUR.01). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 van de toelichting bijgevoegd.

Amitec komt tot de volgende conclusies:

- De totale cumulatie van de veehouderijen in een straal van 2 km, veroorzaakt geen overschrijding van de geurnorm ( $5,0 \text{ ouE/m}^3$ ). De geurbelasting op de woning bedraagt ten hoogste  $1,7 \text{ ouE/m}^3$ . De omliggende veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.
- De voorgrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal  $1,4 \text{ ouE/m}^3$ , waarmee het percentage geurgehinderden minder dan 5% bedraagt. De achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal  $1,4 \text{ ouE/m}^3$ , waarmee het percentage geurgehinderden eveneens minder dan 5% bedraagt. De huidige milieukwaliteit is zeer goed.

### 5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

## 5.1.5 Geluid

### 5.1.5.1 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.

### 5.1.5.2 Analyse

Het project omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

#### *Verkeerslawaai*

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geluidgevoelige objecten. Cauberg Huygen uit Son heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek Doonheide 7 & 9 te Gemert" (11 april 019, nr. 05323-50280-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 van de toelichting bijgevoegd.

Cauberg Huygen komt tot de volgende conclusies:

- Ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Noord-Om wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 44 dB.
- Ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Handelseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 34 dB.
- Ten gevolge van de bovengenoemde wegen worden door de Wet geluidhinder geen restricties gesteld aan de realisering van een geluidgevoelige bestemming op dit kavel.

#### *Industrielawaai*

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



### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

## 5.1.6 Luchtkwaliteit

### 5.1.6.1 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.

### 5.1.6.2 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.

Onderhavig project omvat 2 woningen 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 nabijheid van zware industrie, een concentratie van meerdere intensieve veehouderijen of zeer drukke wegen. Daarom kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

## 5.1.7 Volksgezondheid

### 5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst.

#### 5.1.7.2 Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor is fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

#### *Analyse*

Het project omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

#### 5.1.7.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

#### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

#### 5.1.7.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

### 5.1.8 Milieueffectrapportage

#### 5.1.8.1 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 activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

#### 5.1.8.2 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 2000 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.

#### 5.1.8.3 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 artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

#### 5.2.1.2 Analyse

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar archeologiebeleid vastgelegd middels het 'Beleidsplan archeologie 2015'. Op de bijbehorende beleidskaart is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge (categorie 5) archeologische verwachtingswaarde. Binnen de zone van categorie 5 geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 centimeter waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt. Het onderhavig project voorziet in de ontwikkelingen op de betreffende locatie. Echter worden de grenswaarden niet bereikt. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daardoor niet nodig.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

#### 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

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

#### 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 natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

### 5.2.3.2 Analyse

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. 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 toetsing 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: rapport "Toets flora en fauna: Doonheide 7 & 9 te Gemert" (4 april 2019, 19-0113). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Staro komt tot de volgende conclusies:

- Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, vissen, vlinders, libellen, reptielen, weekdieren en kevers kan worden uitgesloten.
- De mogelijk aanwezige amfibiesoorten in het plangebied kunnen negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden. Voor deze soorten geldt in Noord-Brabant een vrijstelling op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Echter, voor Alpenwatersalamander is het plangebied mogelijk geschikt en is de afstand te overbruggen. Voor deze soort geldt geen vrijstelling van de Wet natuurbescherming, en moet tijdens de werkzaamheden gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

- De mogelijk aanwezige vogels in het plangebied kunnen negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden. Echter, in de omgeving van het plangebied zijn voldoende geschikte nestgelegenheden en foerageergebied aanwezig. In het plangebied is één nest aangetroffen en de volgende vogelsoorten: bosuil, kraai en houtduif. Het snoeien en kappen van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen te gebeuren.
- Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, de voorgenomen plannen zullen een negatief effect hebben op foerageermogelijkheden. Echter, in de omgeving van het plangebied is voldoende geschikt foerageergebied aanwezig.
- De voorgenomen plannen zullen een negatief effect hebben op verblijfplaatsen van konijn, mogelijk verblijfplaatsen van algemene (spits)muizen en egel en op mogelijk foerageergebied van bovengenoemde soorten en eekhoorn en vos. Echter, in de omgeving van het plangebied is voldoende geschikt habitat aanwezig voor grondgebonden zoogdieren, waardoor de voorgenomen plannen geen significant negatief effect hebben op de soorten.
- Voor de wezel wordt geadviseerd om buiten de broedperiode van vogels de onderbegroeiing binnen het plangebied weg te halen. Na het verwijderen van de onderbegroeiing ontbreekt het aan schuilmogelijkheden voor de wezel en is de groenstrook ongeschikt gemaakt voor de wezel.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

#### *Bescherming van houtopstanden*

De bomen binnen het plangebied zijn niet opgenomen op de Groene Kaart van Gemeente Gemert-Bakel, ten aanzien van deze regeling hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de te kappen bomen. Het blijft wel nodig om voor het kappen van een boom of houtopstand het bestemmingsplan te controleren om te bepalen of een omgevingsvergunning nodig is.

#### 5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

## 5.3 Waterparagraaf

### 5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas

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 plan. 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 plan 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 plan 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 plan 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 plan 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:

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

benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) =  
toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
  - Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> 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:

  - Wateroverlastvrij bestemmen
  - Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  - Voorkomen van vervuiling
  - Gescheiden houden van schoon en vuil water
  - Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
  - Meervoudig ruimtegebruik
  - Water als kans
  - Waterschapsbelangen



### **5.3.3 Watersysteem**

#### 5.3.3.1 Bodem

##### *Infiltratiecapaciteit*

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Ter plaatse is sprake van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is redelijk 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 -mv (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

Het plangebied is thans onverhard en onbebouwd. Als gevolg van de bouw van de twee woningen zal de bebouwing/verharding toenemen met circa 350 m<sup>2</sup> per woonperceel. In totaal is sprake van een toename van het verhard oppervlak van circa 700 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Hoewel er het waterschap geen eisen stelt aan de verwerking van het hemelwater, moet dit wel goed gebeuren. Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel (gevoeligheidsfactor = 1) bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het project 42 m<sup>3</sup>.

#### 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 voorlopig gekozen voor het aanleggen van een waterbergingsloot op de achterperceelgrens. De sloot heeft een lengte van circa 50 meter, is 2 meter breed en 1 meter diep en zorgt derhalve voor een bergingscapaciteit van 50 m<sup>3</sup>, voldoende voor onderhavig project.

In plaats van een sloot kan ook gekozen worden voor een andere boven- of ondergronds infiltratievoorziening.

### **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 Doonheide 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 geen uitlopende materialen toegepast.

## **5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel**

Voor een goed functioneren van het militaire vliegveld Volkel zijn er beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. Daarbij gelden diverse zoneringen. Gezien de grotere afstand van het plangebied tot het vliegveld is alleen het radarverstoringgebied van toepassing.

### **5.4.1 Radarverstoringgebied**

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 km tot het radarsysteem en daarmee op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 93 meter boven NAP (ofwel 76 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 Financiële uitvoerbaarheid

#### *Kostenverhaal*

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 tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

#### *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.

### 6.2 Conclusie

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



## HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

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

1. De twee nieuwe woningen passen binnen de structuur van het bebouwingslint Doonheide.
2. Binnen het plangebied hebben voorheen ook al twee gebouwen gestaan.
3. De woningen worden gerealiseerd op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling.
4. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
5. Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
6. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
7. Er worden geen waarden aangetast.
8. Het project is economisch uitvoerbaar.





## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

**Bijlage 1**    **Inrichtingsschets**

**Bijlage 2**    **Historisch bodemonderzoek**

**Bijlage 3**    **Geuronderzoek**

**Bijlage 4**    **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 5**    **Toets Flora & Fauna**







DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

