

BIJLAGEN BESTEMMINGSPLAN

STEDELIJKE GEBIEDEN

GEMERT-BAKEL

HERZIENING OKTOBER 2010


Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 119

van 15 DEC 2010

Mij bekend
De griffier.



Raad	Agp 15
van	15 DEC 2010
Griffie	

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED OKTOBER 2010

Bijlage 2

DEELPLAN HEUVEL GEMERT

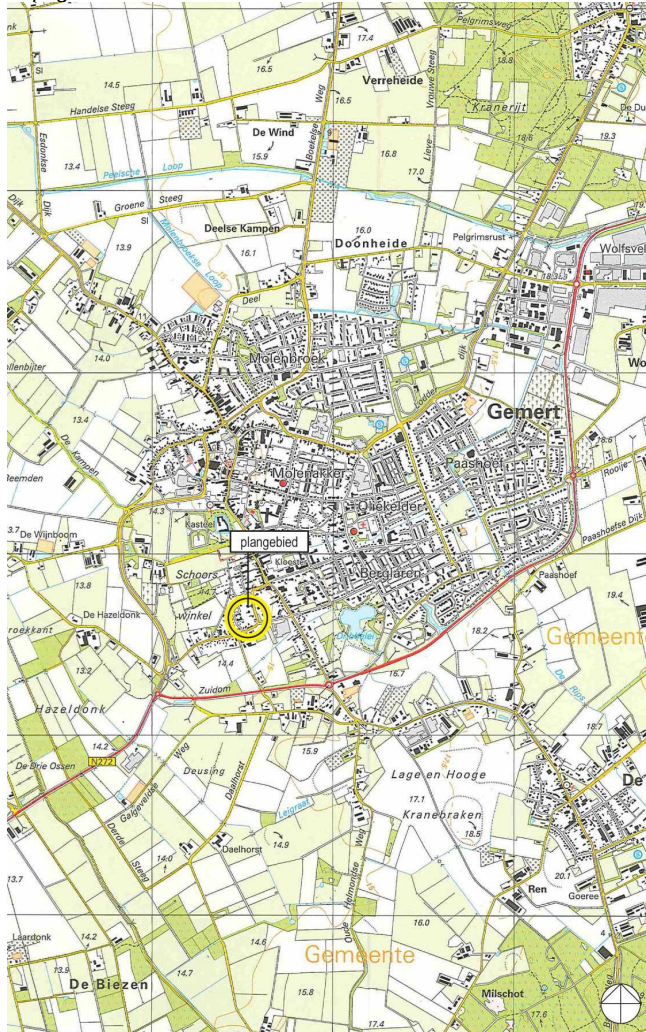
1. Inleiding

Onderliggend plan betreft de inpassing van een woning aan de "Heuvel ong. in Gemert".

Aanleiding

Aan de Heuvel staan vrijstaande en aan een gebouwde woningen. Aan de noordzijde van de straat is sprake van relatief smalle percelen. Uitzondering hierop is het perceel Heuvel 5. Dit perceel heeft een grote zijtuin. De initiatiefnemer wenst een deel van de zijtuin af te splitsen met het doel ter plaatse een extra, vrijstaande woning te realiseren. Doel van onderliggend plan is het toestaan van een extra woning op het perceel Heuvel 5 te Gemert.

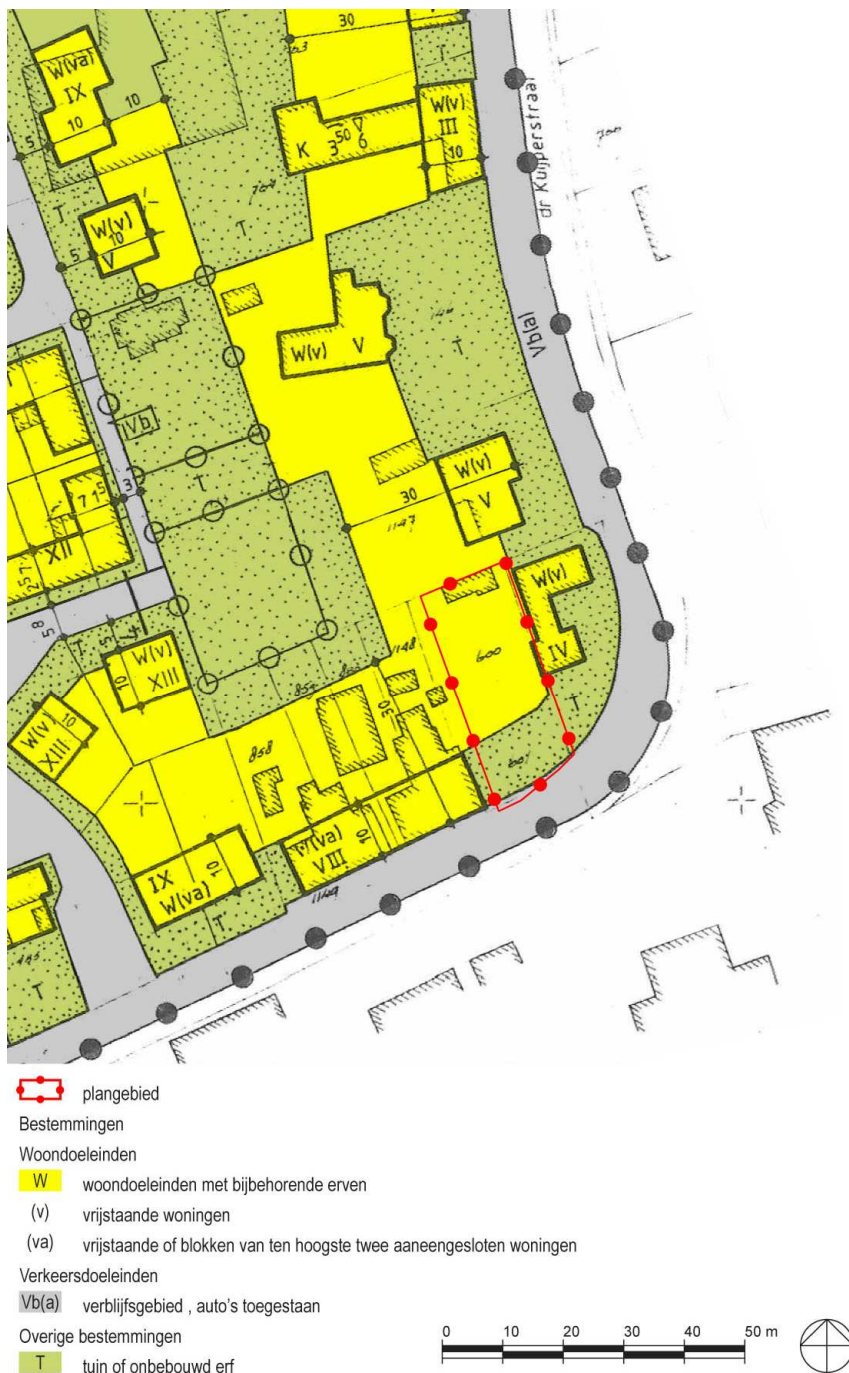
Topografische situatie



Ligging en kadastrale begrenzing

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

Kadastrale situatie



Het plangebied ligt deels binnen de bestemming Woondoeleinden, met bijbehorende erven -W-. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, waarbij woningen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht. Binnen het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Het toevoegen van een woning is derhalve niet toegestaan. Aan de straatzijde geldt de bestemming Tuin of onbebouwd erf -T-. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m.

2. Beleid

Rijksbeleid

- o *Nota Ruimte*: de belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:
 - versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
 - bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie: voor dit plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

- o *Overig nationaal beleid*: het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

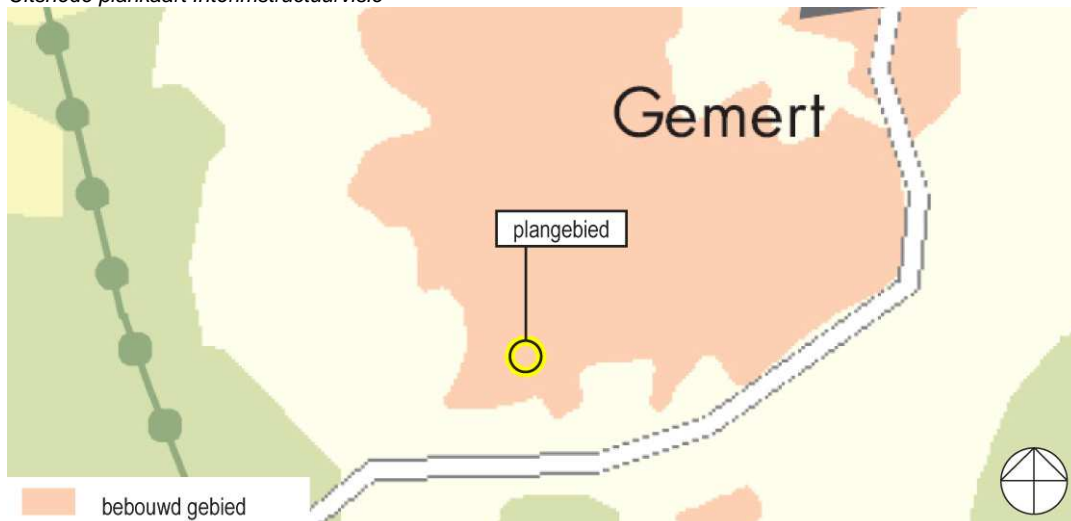
Provinciaal beleid

- o *Verordening ruimte*: op 1 juni 2010 is de Verordening ruimte fase 1 in werking getreden. Hierin zijn specifieke eisen opgenomen die de provincie aan gemeentelijke plannen stelt. Voor dit plan zijn de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van toepassing.
 1. *"Artikel 2.1.3: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied: bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.*
 2. *Artikel 2.1.6: Regels voor nieuwbouw van woningen: de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.[...]"

Fase 2 van de Verordening ruimte ligt vanaf 22 juni 2010 ter inzage. Te zijner tijd zal aan de Verordening ruimte fase 2 getoetst worden.

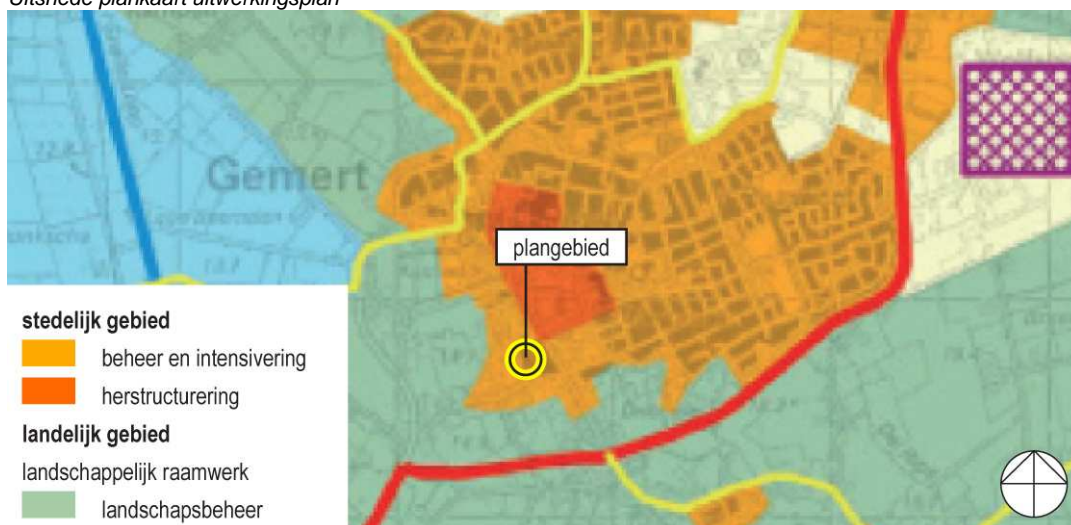
- Analyse:
 - o Ad. 1: art. 2.1.3: onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
 - o Ad. 2: art. 2.1.6: de gemeente Gemert-Bakel ligt binnen regio De Peel. In deze regio vindt het regionaal planningsoverleg tweemaal per jaar plaats. Regio De Peel heeft zo'n 152.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking weinig zal groeien en rond 2015 (licht) zal krimpen. De woningvoorraad zal tussen 2008 en 2020 nog met zo'n zesduizend woningen moeten toenemen. Het plan leidt tot de toevoeging van één woning. Deze woning past binnen de gewenste toename van woningen. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.
- Conclusie: het plan voldoet aan de Verordening ruimte fase 1.
- o *Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling*: in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie in werking getreden. Het betrokken plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Gemert. Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht. De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid en voorzieningen ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.

Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie



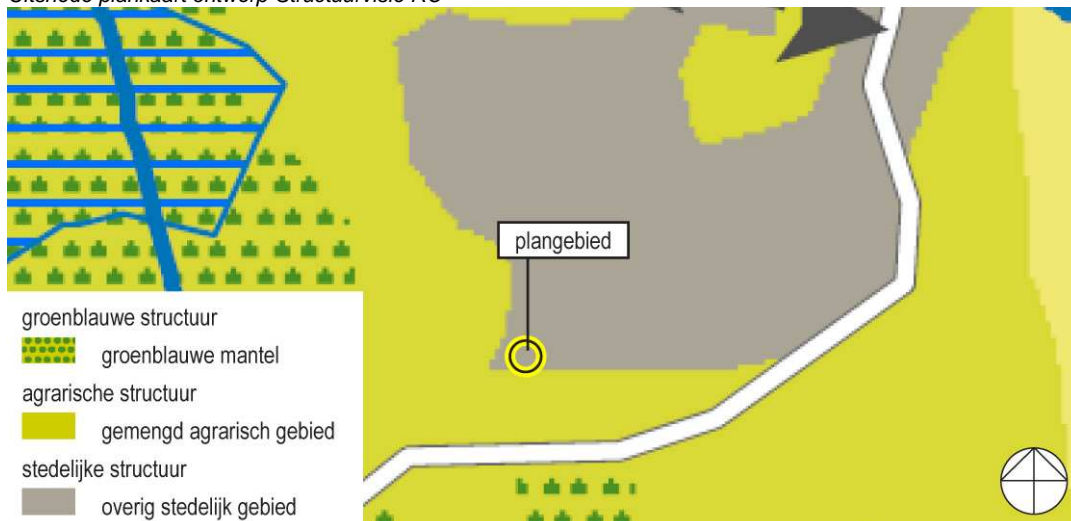
- o *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*: voor het plangebied is het "Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant" van toepassing, dat in december 2004 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. Dit beleidskader zal echter vervallen zodra de Structuurvisie RO en de Verordening ruimte fase 2 zijn vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan: hierin ligt het plangebied binnen de aanduiding stedelijk gebied van Gemert dat nader is aangeduid met 'beheer en intensivering'.

Uitsnede plankaart uitwerkingsplan



- Analyse: het plan betreft de bouw van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft hiermee een vorm van inbreiding en past daarmee binnen de intensivering zoals opgenomen in het uitwerkingsplan.
 - Conclusie: het plan past binnen c.q. is niet in strijd met het uitwerkingsplan.
- o *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*: in het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) opgesteld met het algemene ruimtelijke beleid van de provincie. Vaststelling van de Structuurvisie RO vindt plaats eind 2010. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de ontwerp-Structuurvisie RO. Het plangebied ligt binnen het 'overig stedelijk gebied'.

Uitsnede plankaart ontwerp-Structuurvisie RO



- Analyse: In de ontwerp-Structuurvisie Ruimte is het hoofddoel van de Interimstructuurvisie overgenomen. Dat betekent dat opnieuw zorgvuldig ruimtegebruik van belang is. Zoals bij de Interimstructuurvisie vermeld is met onderhavig plan sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Conclusie: het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de ontwerp-Structuurvisie RO.

- o *Overig provinciaal beleid*: het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op dit plan.

Gemeentelijk beleid

- o *Regionaal woningbouwprogramma*: de 21 gemeenten van het SRE hebben gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma opgesteld, waarin de belangen van de individuele gemeenten op elkaar zijn afgestemd. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleidsdocument op 29 oktober 2009 op hoofdlijnen vastgesteld. In het regionale woningbouwprogramma is voor de gemeente Gemert-Bakel een toename van de woningvoorraad met 930 woningen in de periode 2010-2020 opgenomen. Hiervan wordt ten minste 35% in de sociale sector gerealiseerd. Onderhavig plan betreft een individuele ontwikkeling van één woning in de koopsector. Het plan is daarmee niet in strijd met het Regionale Woningbouwprogramma 2010-2020.
- o *Gemeentelijk woningbouwprogramma*: de "Bevolkings- en woningbehoefteprognose - actualisering 2002" (oktober 2002) laat voor Gemert-Bakel de volgende indicatie van de toename van de woningvoorraad zien voor de periode 2002-2020 (tabel 1):

Tabel 1

2002-2010	2010-2020	totaal 2002-2020
1075	1000	2075

De gemeente publiceert jaarlijks geactualiseerde gegevens op volkshuisvestingsterrein. De meest recente gegevens zijn opgenomen in de "Monitor Wonen juli 2009". De monitor bevat een woningbouwprogramma voor 2010 waarin alle (grotere) nieuwbouwprojecten zijn opgenomen. Individuele aanvragen, zoals onderhavig plan, zijn hierin niet meegenomen, maar deze passen wel in het woningbouwprogramma.

- o *Structuurvisie Plus*: de "Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland" (vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste richting. De doelstelling op het gebied van wonen is bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Tevens wordt in het kader van het aspect welzijn en leefklimaat gestreefd om de ruimte voor wonen binnen de contouren van de kleine kernen door inbreiding optimaal te benutten. Voor de kern Gemert zijn de grotere inbreidingslocaties genoemd. Ook kleinere locaties kunnen worden aangemerkt als inbreidingslocaties. Onderhavige plan betref zo'n kleine inbreidingslocatie en is derhalve passend binnen de Structuurvisie Plus.

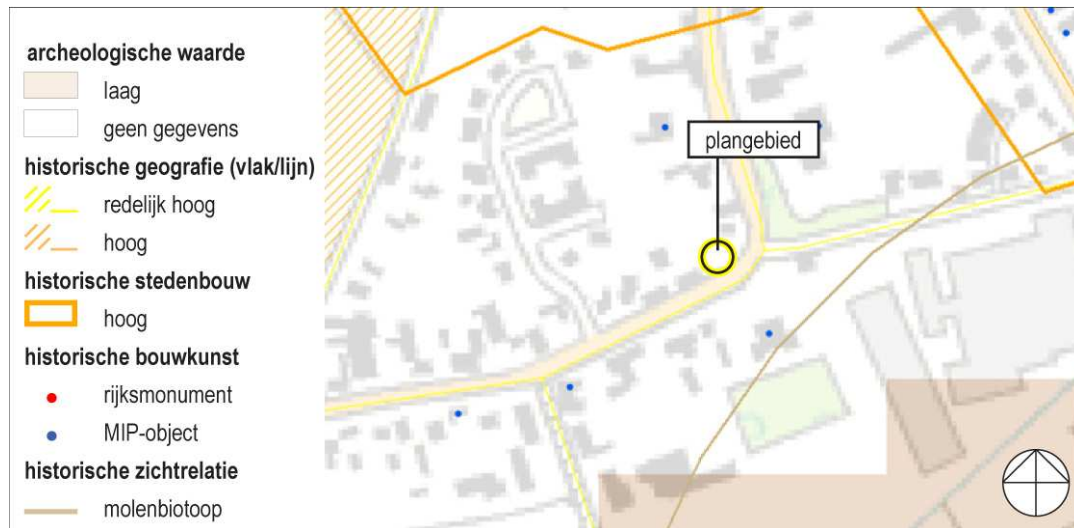
- Conclusie: het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Plus.

- o *Overig gemeentelijk beleid:* overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op dit plan.

3. Onderzoeken

Archeologie en cultuurhistorie:

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

- o *Archeologie:* in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Gemert-Bakel op 28 januari 2010 haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid.

Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Gemert-Bakel



- Analyse: onderhavig plangebied ligt binnen een zone aangeduid met "categorie 5 - Gebied met een middelhoge archeologische verwachting". Binnen deze gebieden geldt een vergunningsplicht voor ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m –mv. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 550 m². Bodemingrepen binnen het plangebied zijn derhalve niet vergunningplichtig. Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat in de negentiende eeuw ter plaatse al sprake was van bebouwing. In de bouwvergunning wordt daarom de voorwaarde opgenomen dat bij aanvang en gedurende de grondwerkzaamheden een lid van heemkundekring De Kommanderij in staat wordt gesteld waarnemingen te verrichten. De waarnemingen zijn vooral gericht op eventuele resten van de historische bebouwing en de bodemgesteldheid van het plangebied, en kunnen daarmee bijdragen aan de actualisatie van de gemeentelijke Cultuurhistorie-kaart.
 - Conclusie: een nader onderzoek is niet vereist.
- o *Cultuurhistorie:*
 - Binnen onderhavig plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig, die door het plan zouden kunnen worden aangetast,
 - Conclusie: er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Natuur en landschap

o *Flora en fauna:*

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd met als doel te bepalen of onderhavig plan mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving: rapport

"Quickscan natuurwaarden, Plangebied Heuvel 5 te Gemert" (juli 2010, nr. P10-0180). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport luiden:

"In het plangebied komt mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.3, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- *de aanbevelingen voor vogels in acht genomen dienen te worden;*
- *altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht;*
- *de werkzaamheden geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben."*

- Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

Milieu:

o *Milieuzonering:*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);

2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

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

- *Invloed ontwikkeling op omgeving:* het plan omvat het toevoegen van één woning. Een woning is geen milieubelastend object. Het plan is derhalve niet van invloed op milieugevoelige functies in de omgeving.
- *Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling:* de nieuwe woning binnen het plangebied betreft een milieugevoelig object. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied. In de directe omgeving bevinden zich geen milieubelastende activiteiten die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig plan.

bedrijf	SBI-code [2008]	categorie	richt afstand	werkelijke afstand
Heuvel 4: restaurant	561	1	10 m	24 m
Heuvel 18: restaurant	561	1	10 m	60 m

- Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.
- o *Bodem- en grondwaterkwaliteit:*
 Bodemonderzoek: er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat. Hiertoe heeft Cauberg-Huygen uit 's-Hertogenbosch een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Heuvel 5 te Gemert" (15 juli 2010, nr. 20101172-03). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.
- Conclusies: *"Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:*
 - *Op de locatie zijn in de bovengrond licht verhoogde concentratie zware metalen en PAK geconstateerd. In de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties aan koper, PCB en minerale olie geconstateerd. In het grondwater zijn, behalve voor een licht verhoogde concentratie barium, geen verhoogde concentraties geconstateerd;*
 - *Op het maaiveld of in de opgeboorde bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.*
 - *Conclusie: op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit, op grond van de Wet bodembescherming, in milieuhygiënische opzicht geschikt is voor het beoogde gebruik zijnde wonen met tuin. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.*
 - Aanbevelingen:
 - De baksteenlaag, die is aangetroffen ter plaatse van boring 3, bij eventuele grondwerkzaamheden ter plaatse apart te ontgraven en af te voeren;
 - Eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Indien hergebruik van licht verontreinigde buiten de locatie plaatsvindt, dient afstemming met het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijk beleid plaats te vinden."
 - Analyse: uit het bodemonderzoek volgt dat de bodemkwaliteit in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor het realiseren van een woning.
 Bij de werkzaamheden is een baksteenlaag aangetroffen. Bij de toekomstige werkzaamheden ter plaatse van de baksteenlaag, moet deze worden ontgraven en afgevoerd.
 - Algemene conclusie: de bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.
- o *Externe veiligheid:*
- Algemeen: externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen, van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Op grond van deze besluiten dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze

waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

- Analyse: op het adres Zuid-Om 45 is een tankstation met LPG-installatie gevestigd. De risicoafstand (PR 10^6) bedraagt 35 m en het invloedsgebied (GR) 150 m (bron: www.risicokaart.nl). De afstand van het LPG-tankstation tot het plangebied bedraagt ruim 500 m. Het plangebied ligt derhalve buiten de genoemde afstanden. Een nadere verantwoording van de PR en GR is niet nodig. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.
 - Conclusie: het plan is niet in strijd met het Bevi en is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute of buisleiding vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.
- o *Geluid: verkeerslawaaï:*
 - Algemeen: een woning is een geluidgevoelig object. Op de wegen in de directe omgeving is het 30 km/uur-regime van toepassing. Er is derhalve in het kader van de Wet geluidhinder geen sprake van een onderzoeksplicht naar geluidhinder van het verkeer op de woning.
 - Conclusie: het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.
 - o *Geur: geurhinder veehouderijen:*
 - Algemeen: op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.
 - Analyse: in de directe omgeving van het plangebied functioneren geen agrarische bedrijven.
 - Conclusie: het plan voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.
 - o *Luchtkwaliteit:*
 - Algemeen: de Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.
 - Toetsing: de voorgestane ontwikkeling omvat de bouw van één woning. Het plan ligt daarmee ruim onder het aantal van 1500 woningen, waarmee geconcludeerd kan worden dat het plan niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.
 - Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.
 - Conclusie: het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Water:

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. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

- o *Watersysteem*
 - Bodem: om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft CaubergHuygen uit 's-Hertogenbosch een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Resultaten geohydrologisch

veldonderzoek Heuvel 5 te Gemert" (15 juli 2010, nr. 20101172-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de waterdoorlatendheid van de bodem (k-waarde) ten minste 2,57 m/dag bedraagt. Daarmee is sprake van een goede mogelijkheid voor infiltratie.

- Oppervlaktewater: binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.
- Grondwater: Cauberg-Huygen heeft op basis van het uitgevoerde geohydrologische onderzoek de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald op 0,5 tot 1 m -mv. Tijdens de veldwerkzaamheden in juli 2010 bedroeg de grondwaterstand 1,79 m -mv.

o Huidige en toekomstige situatie

- Verhard oppervlak: het plangebied is thans onbebouwd en er is beperkte terreinverharding aanwezig. De bestaande terreinverharding wordt verwijderd. Op basis van de planregels is binnen het plangebied maximaal 170 m² bebouwing toegestaan. Daarnaast is uitgegaan van ca 100 m² nieuwe terreinverharding. Het totale bebouwde en verharde oppervlak bedraagt 270 m².
- Afvalwater: uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande gemengde riolering in de Heuvel geloosd worden.
- Hemelwater: met behulp van de 'HNO-tool' is berekend hoeveel hemelwater bij bepaalde typen buien op de bebouwde en verharde oppervlakken valt (bufferopgave). In geval van een bui die eens in de 10 jaar valt (T=10) bedraagt de bufferopgave 6 m³. In geval van T=100 bedraagt de bufferopgave 10 m³.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

1. Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater.
2. Vasthouden / infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied.
3. Bergen - Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
4. Afvoeren naar oppervlaktewater

- ad 1. Onderhavig plan betreft de bouw van één woning. Er is geen sprake van structureel hergebruik van het hemelwater. Incidenteel hergebruik van hemelwater wordt niet uitgesloten.
- ad 2. Binnen het plangebied wordt een infiltratievoorziening aangebracht in de vorm van een ondergrondse voorziening of een vijver. Uitgaande van een GHG van 0,5 m -mv (worst case) en een regenbui van T=10 bedraagt de oppervlakte van de infiltratievoorziening maximaal 12 m². De k-waarde is voldoende groot om in een werkzame voorziening te voorzien.
- ad 3 en 4 Gezien het voorgaande zijn deze stappen niet nodig.

o Waterkwaliteit: r zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

o Conclusie: aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan:

1. Het vuilwater wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Het hemelwater wordt na buffering op het terrein geïnfilteerd.
3. Er worden geen uitlopende materialen toegepast.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Onderliggend hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens geschiedenis, wijdere omgeving en directe omgeving en plangebied.

Geschiedenis

Het plangebied kent een lange geschiedenis inzake het gebruik door de mens. Op de topografische kaart van omstreeks 1850 is de Heuvel al duidelijk herkenbaar als bebouwingslint. Het lint is door de jaren heen steeds meer verdicht. Opvallend is dat het plangebied in 1850 bebouwd was.

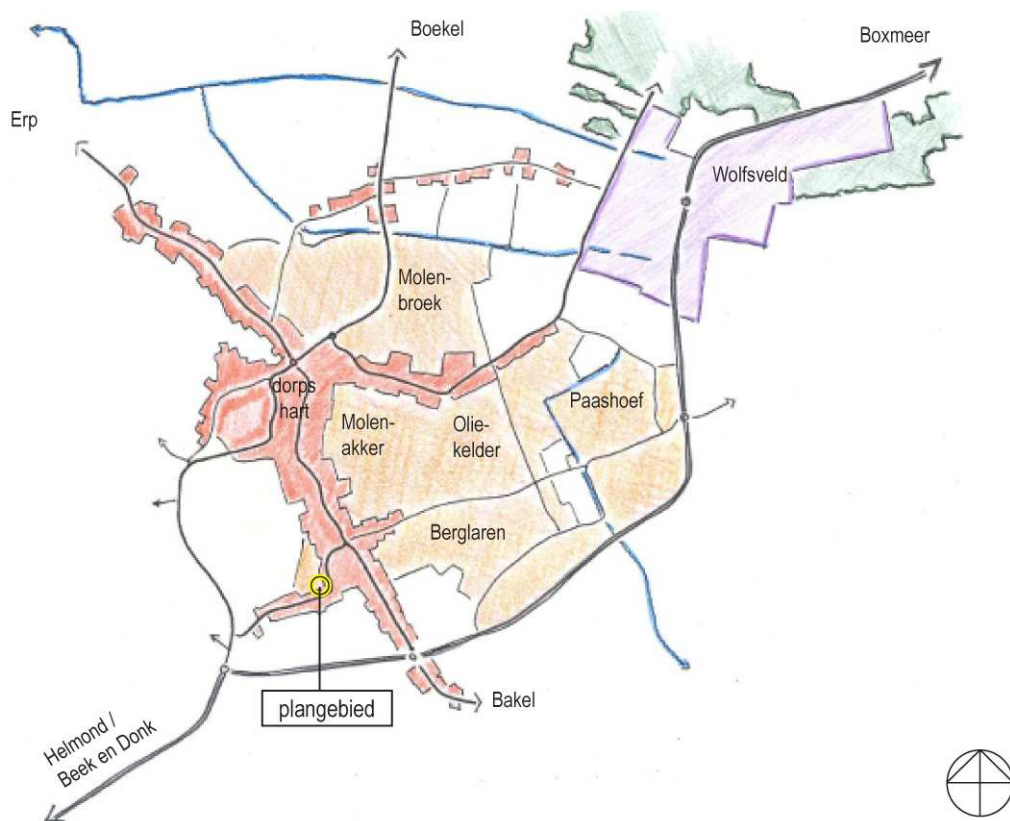
Topografische situatie omstreeks 1850



Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

Wijdere omgeving



- **Ontsluiting:** de randweg aan de zuid- en oostzijde van Gemert vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor de kern en de omgeving. De straat Heuvel sluit via de Beeksedijk aan op de randweg. Het plangebied is hierdoor goed ontsloten.
- **Ruimtelijk-functioneel:** Gemert kent een relatief heldere ruimtelijk-functionele structuur, met als hoofdonderdelen:
 - de oude dorpslinten;
 - de woonbuurten van na 1950;
 - de landschapszone aan de westrand;

- de bedrijvenzone Wolfsveld;
- de randwegen.

Onderhavig plangebied ligt in een van de oude dorpslinten aan de zuidwestzijde van Gemert.

Aan de dorpslinten is van oudsher een menging van functies aanwezig. Voorheen veelal agrarische bedrijven, later meer niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Gedurende de laatste decennia zijn steeds meer bedrijven beëindigd en is er vooral sprake van een woonlint. Her en der komen nog dorpse functies (waaronder horecavoorzieningen) voor.

- o *Directe omgeving en plangebied*: onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.

Directe omgeving



Plangebied gezien vanaf Heuvel



Bestaande bebouwing noordzijde Heuvel



Bestaande bebouwing zuidzijde Heuvel



Ontsluiting: het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten op het dorpslint Heuvel. Dit dorpslint heeft de functie van erfontsluitingsweg.

Ruimtelijk-functioneel: kenmerkend voor een oud dorpslint zijn de individuele panden uit verschillende tijdsperiodes. Door de jaren heen heeft een (organische) verdichting van het lint plaatsgevonden. De bebouwing staat -vooral aan de noordzijde- dicht op elkaar, waardoor sprake is van een gesloten bebouwingslint. Het pand Heuvel 5 heeft een ruime zijtuin. De oudere panden zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd en bestaan uit één bouwlaag met zadeldak. Uitzondering hierop vormt het herenhuis Heuvel 4. De later toegevoegde burgerwoningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met zadeldak. Het dorpslint heeft een overwegende woonfunctie. Op de adressen Heuvel 4 en 18 zijn horeca-gelegenheden gevestigd. Het pand Dr. Kuijperstraat 17 staat aan de achterzijde in de perceelgrens. Bij de bouw van het pand is overeengekomen dat in de betreffende gevel ramen met melkglas aanwezig mogen zijn.

Conclusies: de gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

- Het plangebied is onderdeel van het oude dorpslint Heuvel.
- Het plangebied was in 1850 bebouwd.
- Door de jaren heen heeft een organische verdichting van het dorpslint plaatsgevonden.
- Er is sprake van een overwegende woonomgeving.

5. Economische uitvoerbaarheid

o Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

o Kostenverhaal

De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

6. Juridische aspecten

o Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

1. de toelichting;
2. de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart);
3. de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

o Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming geldt binnen het gehele plangebied. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het toevoegen van een woning is toegestaan. Voorts zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden (paragraaf 4.1) vertaald in planregels.

- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 5)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 6)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Overgangsrecht (artikel 7)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 8)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. Afwegingen en conclusie

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

- Inspraak
- Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
- Vaststelling door gemeenteraad
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8. Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Quickscan natuurwaarden
- Bijlage 3 Geohydrologisch veldonderzoek