

Dongen

ruimtelijke onderbouwing

Emmalaan 's Gravenmoer

identificatie

projectnummer:

042177.009175.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

21-02-2013

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
1.3. Projectbeschrijving	4
1.3.1. Huidige situatie	4
1.3.2. Beoogde ontwikkeling	6
1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing	6
2. Ruimtelijke onderbouwing	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Toetsing aan beleid	7
2.2.1. Het geldende bestemmingsplan	7
2.2.2. Overige beleidskader	8
2.3. Toetsing aan sectorale aspecten	10
2.4. Financiële aspecten	14
2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	14
2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid	15
2.5. Betrokkenheid betrokken bestuursorgaan, maatschappelijke organisaties en burgers	15

Bijlagen:

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 2 Rekenbladen akoestisch onderzoek

1.1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern 's Gravenmoer aan de Emmalaan ligt een onbebouwd perceel. Er is een plan ingediend om 3 vrijstaande grondgebonden woningen op het perceel te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp uit 2003. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Dongen is bereid te onderzoeken of de gewenste ontwikkeling kan worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan dat voor 's Gravenmoer in voorbereiding is. Hiervoor is het nodig dat een goede ruimtelijke onderbouwing (RO) wordt opgesteld. Voorliggend document bevat de RO. De RO wordt als bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

1.2. Leeswijzer

Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het initiatief/project	Paragraaf 1.3.2
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	Paragraaf 1.4.
De conclusies van het onderzoek naar het beleid, de markt en de omgevingsaspecten.	Paragraaf 2.2. en 2.3.
De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.	Paragraaf 2.4.
De beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het project zijn betrokken.	Paragraaf 2.5.

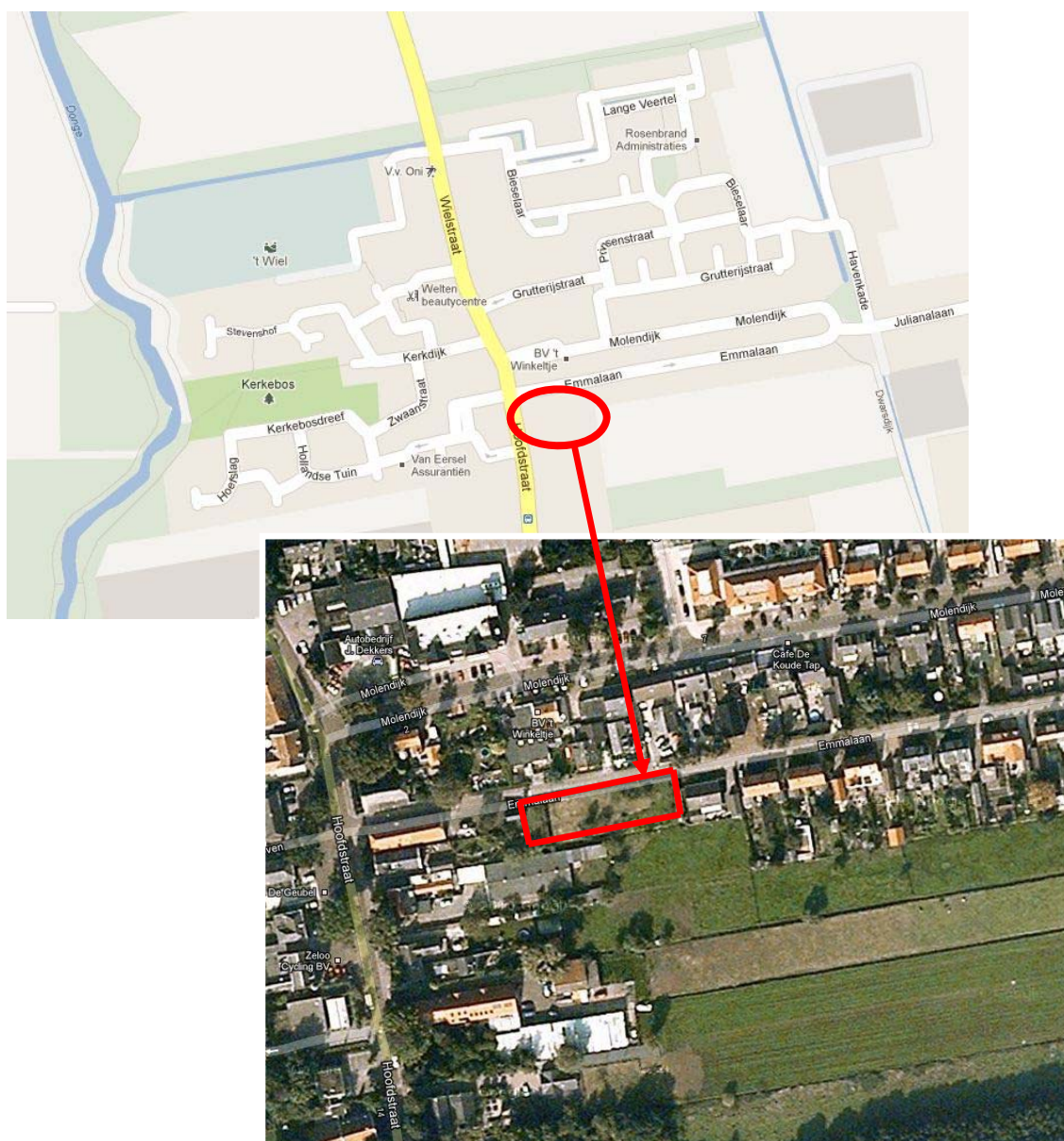
1.3. Projectbeschrijving

1.3.1. Huidige situatie

De locatie ligt aan Emmalaan aan de zuidzijde van de kern 's Gravenmoer (zie figuur 1.1). Het bebouwingsbeeld aan de Emmalaan wordt bepaald door nagenoeg enkel twee-onder-één-kap woningen aan de zuidzijde en achtererven van de woningen aan de Molendijk aan de noordzijde. De woningen zijn gevarieerd in vormgeving en architectuur en veelal opgebouwd uit een of twee bouwlagen en een zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de weg. De woningen beschikken over een kleine voortuin en zijn alle gelegen op een vrijwel gelijke rooilijn.

De Emmalaan staat in rechtstreekse verbinding met de Molendijk en indirect met de Dwarsdijk die uitsluitend voor fietsers en voetgangers toegankelijk is en het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom tussen de Hoofdstraat en Vaartweg in twee delen splitst.

De projectlocatie ligt tussen het perceel Emmalaan 10 (oostzijde) en de achtertuinen van de woningen aan de Hoofdstraat 7 en 9 (westzijde) en Hoofdstraat 11 (zuidzijde).



Figuur 1.1. Globale ligging projectlocatie

De projectlocatie is een perceel van circa 65 meter bij 20 meter waarbij de langste zijde aan de Emmalaan grenst. Het perceel is opgedeeld in twee delen. Het westelijke deel, ongeveer een derde van het totale perceel, ligt ingeklemd tussen de met erfbebouwing bebouwde achtererven van de percelen Hoofdstraat 7, 9 en 11. Dit gedeelte is thans in gebruik als tuin met een schuurtje en enkele speeltoestellen. Het oostelijke deel van het perceel is onbebouwd en beplant met enkele (fruit)bomen.

Over de helft van de achterzijde grenst het perceel aan erfbebouwing behorende bij de woning aan de Hoofdstraat 11. Het overige deel van het perceel grenst aan de achterzijde aan het open agrarisch gebied tussen de Hoofdstraat en de Dwarsdijk.



Emmalaan richting de Hoofdstraat gezien



De projectlocatie gezien vanaf de Hoofdstraat

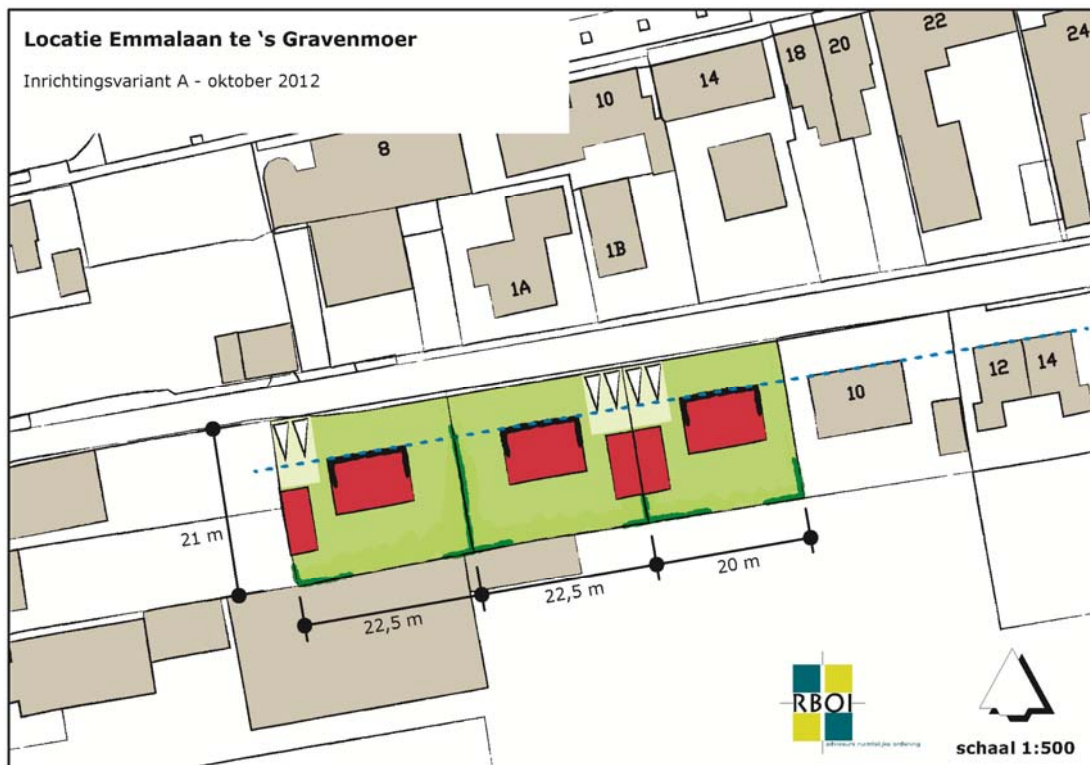
Figuur 1.2. Foto-impressie projectlocatie vanaf de Emmalaan

1.3.2. Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 grondgebonden vrijstaande woningen. In figuur 1.3 is de verkavelingsopzet weergegeven. De projectlocatie is hierbij in drie ongeveer gelijkwaardige kavels verdeeld. De woningen worden gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woningen aan de Emmalaan 10-14. Met de bouw van de woningen wordt de bestaande bebouwingsstructuur van de Emmalaan versterkt en voorgezet.

Er is nog geen bouwkundig ontwerp van de woningen. Planologisch is aangesloten bij de bouw mogelijkheden die passen in de omgeving. Dit betekent dat de goothoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen. De bouwhoogte bedraagt hiermee maximaal 8 meter.

Parkeren wordt volledig op eigen erf gerealiseerd. Op de percelen is voor 2 parkeerplaatsen per woning voldoende ruimte beschikbaar.



Figuur 1.3 Impressie mogelijke situering van 3 vrijstaande woningen aan de Emmalaan

1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

Door de bouw van 3 nieuwe woningen vindt een kwalitatieve verbetering plaats van de ruimtelijke situatie aan de Emmalaan. De beoogde woningen zorgen voor een stedenbouwkundige afronding van het enkelzijdige bebouwingslint aan de Emmalaan.

Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuaspecten (zie hoofdstuk 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

2. Ruimtelijke onderbouwing

7

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

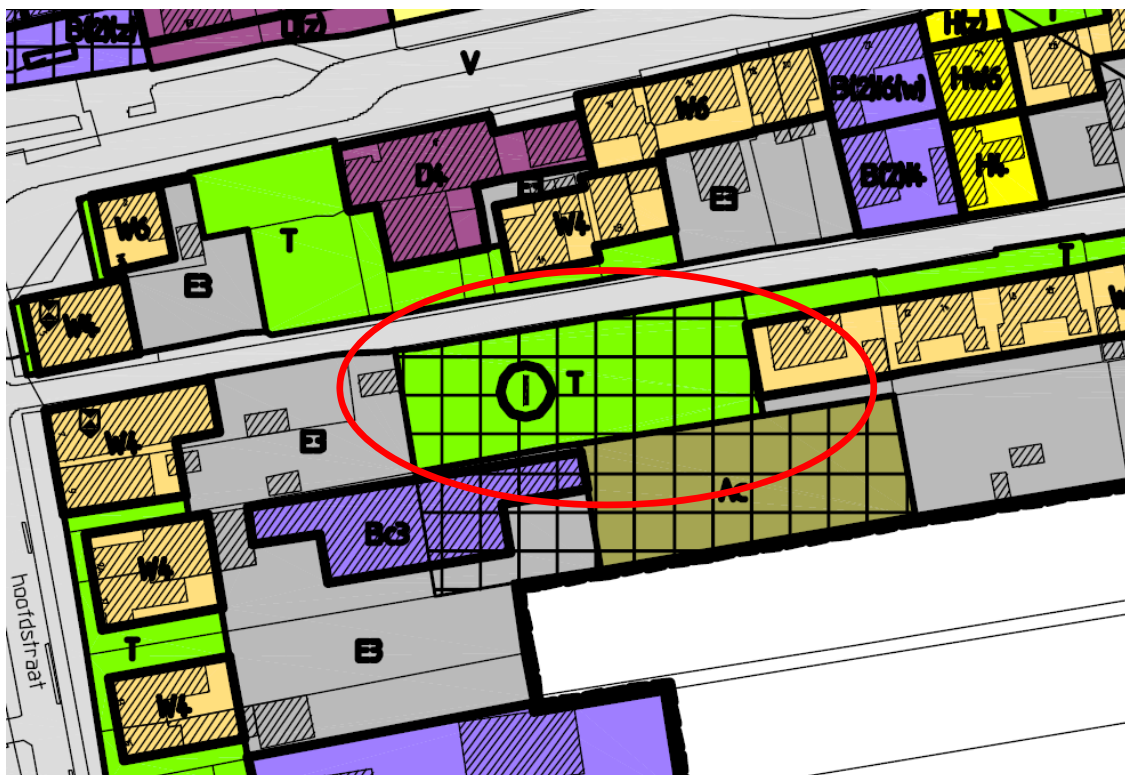
2.2. Toetsing aan beleid

2.2.1. Het geldende bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp (plannummer 6177, vastgesteld 17 april 2003). In figuur 2.1 is een fragment van het betreffende bestemmingsplan weergegeven. De locatie heeft daarin de bestemming 'Tuin'.

Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie arcering met de aanduiding I in figuur 2.1) voor de bouw van maximaal 5 woningen. De wijzigingsbevoegdheid strekt zich verder uit dan de projectlocatie in voorliggende RO.

De gronden met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuin bij gebouwen op hetzelfde bouwperceel. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.



Figuur 2.1. Fragment geldend bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp (2003)

2.2.2. Overige beleidskader

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke en sectorale beleid van de rijks- en provinciale overheid en aan dat van de gemeente.

Overheid kader	en	Beoordelingsaspect Onderwerp	/	Afweging en conclusie
Rijk				
<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>		De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete aspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling.		

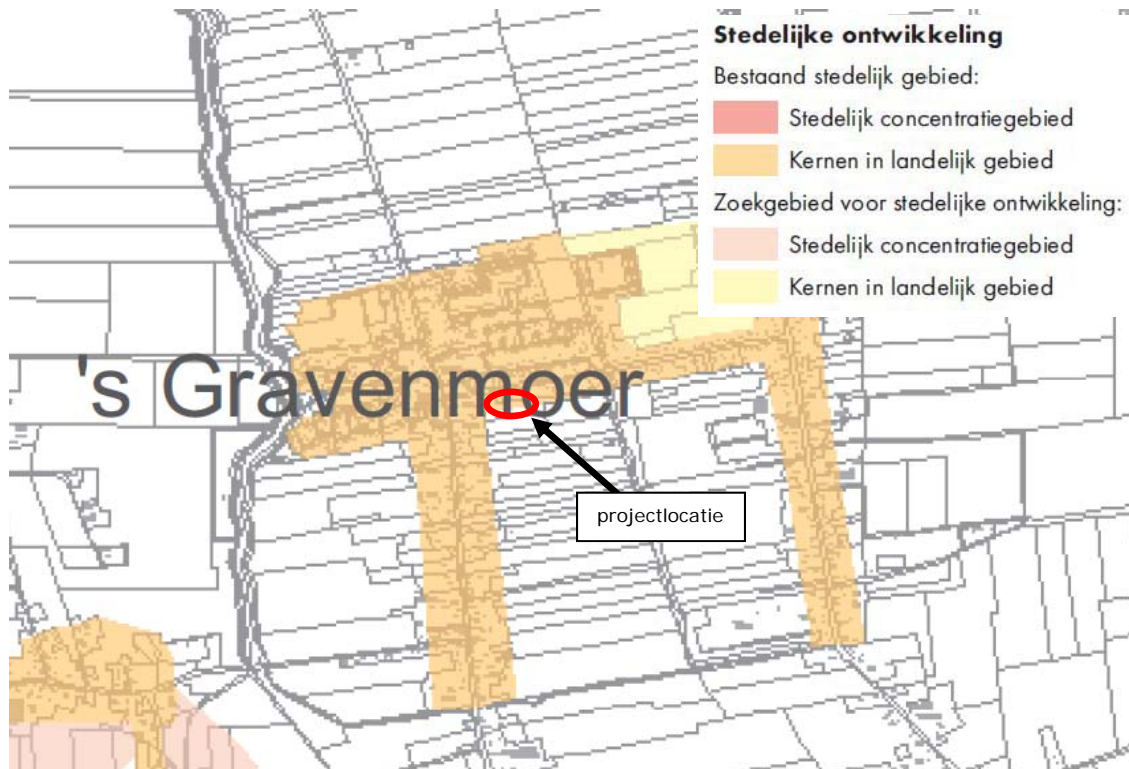
Provincie Noord Brabant				
<i>Structuurvisie Noord-Brabant (2011)</i>		De kernen in het landelijk gebied voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).		's Gravenmoer is aanwezig als kern in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling betreft een geringe ontwikkeling die voorziet in een zeer beperkte toename van woningvoorraad.
		Woningbouw dient regionaal te worden afgestemd.		De beoogde ontwikkeling is afgestemd op de regionale woningbouwplanning.
<i>Verordening ruimte Noord- Brabant</i>		Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.		De projectlocatie ligt binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied (zie figuur 2.2) 's Gravenmoer is aangewezen als kern in het landelijk gebied.
		Beoogde nieuwbouw moet aansluiten op de afspraken		De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning (zie

	genoemd in de gemeentelijke woningbouwplanning.	onderstaande tabel met toelichting op de gemeentelijke woningbouwplanning).
--	---	---

Gemeente Dongen		
<i>Structuurvisie Dongen 2020</i>	Met betrekking tot wonen moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma.	Voor wat betreft de woningbouwplanning wordt verwezen naar het voorgaande. De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale- en gemeentelijke woningbouwplanning.
<i>Dongense Woonvisie 2011-2022</i>	De visie doet de aanbeveling om een accent te leggen op de versterking van de identiteit van de wijken en dorpskernen en de instandhouding of versterking van de diversiteit aan woonmilieus.	De beoogde ontwikkeling past in het eenzijdige bebouwingslint van de Emmalaan en draagt bij aan een versterking van het woonmilieu in dit lint.
<i>Welstandsnota Gemeente Dongen (2008)</i>	Voor de historische lintbebouwing van 's Gravenmoer geldt een streng welstandsregime. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de diversiteit om zo het karakter en de sfeer van het lint te kunnen waarborgen. Hierbij is het behoud van maat, schaal en korrel en de leesbaarheid van het historisch gegroeide karakter van belang. Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context. Dat betekent met name dat maat, schaal, afmetingen en verhoudingen van nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de structuur en verkaveling van het gebied.	De bouwplannen zullen aan de gestelde eisen uit het welstandsbeleid worden getoetst.
<i>Woningbouwplanning</i>	De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2012-2022 voorziet in de bouw van in totaal 1.122 woningen.	

Conclusie

De realisatie van de woning past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



Figuur 2.2. Stedelijke begrenzing volgens Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

2.3. Toetsing aan sectorale aspecten

In deze paragraaf wordt de bouw van de nieuwe woningen getoetst aan de relevante sectorale aspecten.

Omgevingsaspect	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Water	Waternoets	<p>In de huidige situatie is de locatie waar de nieuwe woningen beoogd zijn, geheel onverhard en in gebruik als tuin. Aan de zijde grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Hoofdstraat 7 en 9 is een schuur aanwezig.</p> <p>In het agrarisch gebied ten zuiden van de projectlocatie zijn kavelsloten gelegen. Er zijn in de omgeving geen problemen bekend met de waterhuishouding. De projectlocatie is ook niet gelegen binnen een beschermingszone. In de huidige situatie is er geen riolering aanwezig. Als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 550 m². Om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechterd zal het hemelwater zoveel als mogelijk geïnfiltreerd worden in de bodem en vervolgens afgekoppeld op het oppervlaktewater. Verdere watercompensatie is niet noodzakelijk.</p> <p>Aanbevolen wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> het DWA te lozen op het bestaande gemengde

		<p>rioolstelsel in de Emmalaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Het HWA direct te lozen op de omliggende sloten. <p>Om het hemelwater schoon te houden worden uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen en het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.</p>
Archeologie		
<p>Gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erfgoedverordening; Archeologische beleidsadvieskaart 2011. 	<p>Het is verboden om een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.</p> <p>Op de beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.</p>	<p>Archeologisch onderzoek is nodig bij een ontwikkeling groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 50 cm. Er dient derhalve archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd te worden. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op de plankaart is derhalve de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1 opgenomen.</p> <p>Om, in een later stadium, de omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen verlenen, dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden.</p>
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998	Significant negatieve effecten	De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.
Flora- en faunawet	Aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen	<p>De voorgenomen grondwerkzaamheden, rooien van beplanting en de bouw van woningen leiden mogelijk tot verstoring en / of aantasting van beschermde soorten zoals de kleine zoogdieren, amfibieën en broedvogels.</p> <p>De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen zijn algemene soorten, die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling.</p> <p>Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli) op te starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.</p> <p>Voor de ontwikkeling is geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet vereist.</p>
Bodemkwaliteit		
<p>Besluit bodemkwaliteit</p> <p>Wet ruimtelijke ordening</p>	<p>Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie.</p> <p>Functie mag geen bedreiging vormen</p>	<p>Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De locatie wordt in de huidige situatie als tuin en grasveld bij de aangrenzende woningen gebruikt. Er hebben in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten plaats gevonden</p>

	voor de bodemkwaliteit.	waardoor de bodem geschikt is voor een functiewijziging naar wonen. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal in een later stadium wel een bodemonderzoek uitgevoerd worden.
Relatie met omliggende functies		
<ul style="list-style-type: none"> • Milieuzonering: Staat van Bedrijfsactiviteit en, gebaseerd op de VNG-publicatie en Bedrijven en milieuzonering (2009). • Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening 	<p>Afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies: Er moet ter plaatse van gevoelige functies (woningen) in de omgeving sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>De locatie grenst hoofdzakelijk aan woonpercelen. In de nabijheid van de locatie zijn diverse andere functies gelegen. Hierna worden deze verder behandeld.</p> <p><i>Modehuis 't Winkeltje (Molendijk 8)</i> Aan de noordzijde van het project is een modewinkeltje aanwezig, dit betreft kleinschalige detailhandel. Deze functie past in het gemengde karakter van de Molendijk. Naast de winkel zijn reeds woningen aanwezig, deze staan op kortere afstand van de winkel en zijn derhalve maatgevend. Het modehuis wordt niet in haar bedrijfsvoering aangetast en ter hoogte van het project is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.</p> <p><i>Bouwinstallatie (Molendijk 22)</i> Aan de Molendijk 22 is een bouwinstallatiebedrijfje aanwezig. Dit is op 30 meter afstand van de ontwikkeling. Voor dit soort bedrijvigheid geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan, tevens geldt ook hier dat er bestaande woningen reeds aanwezig zijn op kortere afstand van het bedrijf. Het bedrijf zal niet aangetast worden in haar bedrijfsvoering en ter hoogte van het project is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.</p> <p><i>Café / Cafeteria (Molendijk 24)</i> Aan de Molendijk 24 is horeca gevestigd, dit betreft horeca 2. Dit type horeca kan mogelijk hinder veroorzaken richting omwonenden. Echter gezien de afstand van de horeca tot de ontwikkeling (ruim 40 meter) en het feit dat er woningen aanwezig zijn op kortere afstand van de horeca is milieuhinder niet te verwachten. Het café wordt niet aangetast in de activiteiten en ter hoogte van het project is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.</p> <p><i>Ontwerpbureau met werkplaats (Hoofdstraat 17)</i> Aan de zuidzijde van het project op ruim 40 meter afstand is een ontwerpbureau met werkplaats gelegen. Deze activiteiten beschikken over een richtafstand van maximaal 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan. Belemmering in de bedrijfsvoering is daarom uitgesloten en een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd.</p> <p><i>Aangrenzende agrarische gronden</i> Ten zuiden van de projectlocatie bevinden zich agrarische gronden. Tussen de projectlocatie en de agrarische gronden ligt het woonperceel van de woningen Hoofdstraat 9a en 11, deze liggen op kortere afstand van de agrarische gronden dan de nieuwe ontwikkeling. Verder wordt in het onderhavige</p>

		<p>bestemmingsplan 's Gravenmoer fruitteelt binnen een afstand van 50 m van de bestemming Wonen niet toegestaan.</p> <p>Voor de agrarische gronden ten zuiden van de locatie geldt dat deze gezien het huidige en toelaatbare gebruik geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden ook de naastgelegen functies niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Het aspect relatie met omliggende functies staat de uitvoering van het plan niet in de weg.</p>
Wegverkeerslawaa		
<p>Wet geluidhinder (Wgh)</p> <p>Wet ruimtelijke ordening</p>	<p>Bij de projectie van nieuwe woningen (geluidgevoelige functies) voldoen aan voorkeursgrenswaar de van 48 dB en de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.</p> <p>Goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>Voor de nieuwe woningen is het volgende relevant:</p> <p><i>Geluidzones en noodzaak akoestisch onderzoek</i></p> <p>Op de Emmalaan en Hoofdstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Daarmee zijn deze wegen gedezoneerd en is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek niet verplicht. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing is voor de nieuwe woningen akoestisch onderzoek echter wel noodzakelijk.</p> <p>Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlagen 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is gerekend met waarneemhoogtes van 1,5 m en 4,5 m.</p> <p><i>Resultaten akoestisch onderzoek</i></p> <p>Uit dit onderzoek blijkt het volgende:</p> <p>Aan de gevel van de nieuwe woningen is ten aanzien van wegverkeer op de Emmalaan een maximale geluidbelasting berekend van 47 dB, zowel bij een waarneemhoogte van 1,5 meter als bij een waarneemhoogte van 4,5 meter. Dat betekent dat de aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.</p> <p>Voor de Hoofdstraat is de 48 dB contour bepaald. Deze is indicatief omdat tussen de weg en de ontwikkeling afschermdende bebouwing aanwezig is. De 48 dB contour bedraagt, in een vrije veld situatie, bij een waarneemhoogte van 1,5 meter circa 47 meter. Bij een waarneemhoogte van 4,5 meter bedraagt deze 62 meter. De meest westelijk gelegen woning ligt, bij de waarneemhoogte van 4,5 meter, in een dergelijke situatie binnen deze contour. De aanwezige bebouwing zorgt echter redelijkerwijs voor voldoende afscherming waardoor de geluidsbelasting op deze woning niet meer dan 48 dB zal bedragen. Hierdoor wordt het akoestisch klimaat aanvaardbaar geacht.</p> <p>Het aspect wegverkeerslawaa vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>
Luchtkwaliteit		

<ul style="list-style-type: none"> • Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening • hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk) 	<p>Voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)</p>	<p>Van een significante toename van het verkeer als gevolg van beoogde ontwikkeling is geen sprake. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig. Op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.</p>
Externe veiligheid		
<p>Bevi-inrichtingen Vervoer van Gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleidingen en water.</p>	<p>Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingstroken in het plangebied?</p>	<p>In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.</p>
Kabels en leidingen		
	<p>Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?</p>	<p>In het plangebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde planontwikkeling.</p> <p>Wel dient bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling in en nabij het plangebied rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige niet-planologische kabels en leidingen (zoals bijvoorbeeld rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur.</p>

2.4. Financiële aspecten

2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De bouw van de nieuwe woningen wordt aangemerkt als een dergelijk bouwplan.

De gemeente legt het kostenverhaal vast in een exploitatieplan. De kosten worden verhaald via de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten

van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).

De gemeente sluit met de grondeigenaar een zogeheten 'anterieure' overeenkomst. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan nodig is.

2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat deze investeringen financieel kunnen dragen. Op basis daarvan is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de ontwikkelingen financieel uitvoerbaar zijn. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

2.5. Betrokkenheid betrokken bestuursorgaan, maatschappelijke organisaties en burgers

Indien de gemeenteraad instemt met deze ontwikkeling dan zal dit leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen hiertegen in beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hier is het relevant dat in het geldende bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de bouw van maximaal 5 woningen op de planlocatie. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. In het kader van de procedure voor het geldende bestemmingsplan hebben maatschappelijke organisaties, omwonenden en andere partijen dus al eerder een mogelijkheid gehad om te reageren op een eventuele wijziging naar Wonen.

Bijlage 1 Akoestisch wegverkeerslawaai

onderzoek ¹

Verkeersintensiteit en maximum snelheid

Voor de Emmalaan zijn geen intensiteitsgegevens bekend. De weg heeft geen doorgaande functie, maar dient alleen ter ontsluiting van de aanliggende woningen. Daarom is op basis van het aantal woningen dat op deze weg ontsluit een inschatting gemaakt van de etmaalintensiteiten. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat ook de woningen aan de Molendijk een achterontsluiting hebben aan de Emmalaan. Ook de verkeersgeneratie van de drie nieuwe woningen is bij deze intensiteiten inbegrepen.

Voor de intensiteiten op de Hoofdstraat is aangesloten bij de gehanteerde intensiteiten voor het akoestisch onderzoek aan de Hoofdstraat 29 (RBOI, 2011).

	jaar	excl. ontwikkeling	incl. ontwikkeling	maximumsnelheid (in km/uur)
Emmalaan 10 jaar na vaststelling	2023		500	30 km/uur
Hoofdstraat 10 jaar na vaststelling	2023		9.100	30 km/uur

Etmaal- en voertuigverdeling

Er is uitgegaan van een standaard etmaal- en voertuigverdeling voor buurtverzamelwegen met een maximumsnelheid van 30 km/h (RBOI, 2010).

Voor de etmaal- en voertuigverdeling op de Hoofdstraat is aangesloten bij verdelingen voor een akoestisch onderzoek aan de Hoofdstraat 29 (RBOI, 2011).

Emmalaan

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
per periode-uur	6,54%	3,76%	0,81%	n.v.t.
lichte mvt	94,59%	94,59%	94,59%	94,59%
middelzware mvt	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%
zware mvt	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%

Hoofdstraat

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
per periode-uur	7%	2,6%	0,7%	n.v.t.
lichte mvt	92%	92%	92%	92%
middelzware mvt	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
zware mvt	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%

Extra gegevens

Onderstaande gegevens gelden voor de ten opzichte van alle drie de nieuwe woningen.

Verhardingssoort	elementverharding in keperverband
afstand wegas (Emmalaan) – gevel woningen	9 meter
Afstand wegas (Hoofdstraat) – gevel westelijke woning	53 meter
Afstand wegas (Hoofdstraat) – twee oostelijk gelegen woningen	>80 meter
Verhardingsbreedte	3 meter

Bijlage 2 Rekenbladen akoestisch onderzoek

1

Ontvanger : **nieuw 1,5** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**

Rijlijn : **Emmalaan**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 9,00
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 9,03
 Bodemfactor [-] : 0,44 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 500,00
 % Daguur : 6,54
 % Avonduur : 3,76
 % Nachtuur : 0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,59	94,59	94,59	30	1,34	58,77	56,37	49,70
3	Middelzware Motorvoert...	4,76	4,76	4,76	30	2,58	55,94	53,53	46,87
4	Zware Motorvoertuigen	0,65	0,65	0,65	30	2,58	50,50	48,09	41,43
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,00	58,60	51,93
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 50,93
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,52
 D_afstand : 9,56 LAeq, nacht : 41,86
 D_lucht : 0,07 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 1,42 Lden, excl. Art.110g [dB] : 52
 D_meteo : 0,52 Lden, incl. Art.110g [dB] : 47

Rijlijn : Hoofdstraat 48 dB co

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 46,40
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 46,41
 Bodemfactor [-] : 0,87 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 9100,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	30	1,34	71,55	67,25	61,55
3	Middelzware Motorvoert...	5,25	5,25	5,25	30	2,58	69,26	64,96	59,26
4	Zware Motorvoertuigen	2,75	2,75	2,75	30	2,58	69,66	65,36	59,66
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			75,05	70,74	65,05
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 52,92
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,62
 D_afstand : 16,67 LAeq, nacht : 42,92
 D_lucht : 0,32 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 4,68 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53
 D_meteo : 1,97 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Ontvanger : **nieuw 4,5** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Emmalaan**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 9,00
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 9,75
 Bodemfactor [-] : 0,44 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 500,00
 % Daguur : 6,54
 % Avonduur : 3,76
 % Nachtuur : 0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,59	94,59	94,59	30	1,34	58,77	56,37	49,70
3	Middelzware Motorvoert...	4,76	4,76	4,76	30	2,58	55,94	53,53	46,87
4	Zware Motorvoertuigen	0,65	0,65	0,65	30	2,58	50,50	48,09	41,43
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,00	58,60	51,93
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 51,01
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,60
 D_afstand : 9,89 LAeq, nacht : 41,94
 D_lucht : 0,08 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 1,27 Lden, excl. Art.110g [dB] : 52
 D_meteo : 0,25 Lden, incl. Art.110g [dB] : 47

Rijlijn : Hoofdstraat 48 dB co

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 61,62
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 61,73
 Bodemfactor [-] : 0,90 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 9100,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	30	1,34	71,55	67,25	61,55
3	Middelzware Motorvoert...	5,25	5,25	5,25	30	2,58	69,26	64,96	59,26
4	Zware Motorvoertuigen	2,75	2,75	2,75	30	2,58	69,66	65,36	59,66
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			75,05	70,74	65,05
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 52,90
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,60
 D_afstand : 17,90 LAeq, nacht : 42,90
 D_lucht : 0,41 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 4,02 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53
 D_meteo : 1,31 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

