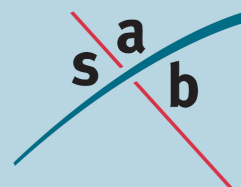


ontwerpbestemmingsplan

Doonheide - Molenbroekse Loop

gemeente Gemert-Bakel

Datum: 1 oktober 2010
Projectnummer: 90771
NL.IMRO.1652.DoonheideMolenbroe-On01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving plangebied	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Ligging plangebied	3
2.3	Het plan	3
3	Ruimtelijk beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Akoestiek	19
4.3	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.4	Bodem	21
4.5	Waterhuishouding	21
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.7	Flora en fauna	33
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Luchtkwaliteit	34
4.10	Externe veiligheid	35
4.11	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Juridische toelichting	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Verbeelding	37
5.3	Regels	37
6	Procedure	39
6.1	Vooroverleg	39
6.2	Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	40

Bijlagen:

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie VROM inspectie regio Zuid

Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Vooroverlegreactie SRE

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Gemert”, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gemert op 14 november 1985. In dit bestemmingsplan heeft onderhavig plangebied de bestemming ‘Agrarische doeleinden, kernrandzone’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan de woningbouw niet gerealiseerd worden. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van het plangebied. Ingegaan wordt op de omgeving van het plangebieden het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 volgt het ruimtelijke beleidskader onderverdeeld in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verschillende uitvoeringsaspecten aan de orde.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de ligging van het plangebied beschreven. Vervolgens bevat paragraaf 2.3 een beschrijving van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Gemert. Momenteel is het plangebied in gebruik als agrarisch gebied. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Boekelseweg (straat zelf valt binnen het plangebied), welke een van de verkeersaders van en naar Gemert toe is. De weg Doonheide ligt ten noorden van het plangebied. Deze weg vormde de noordelijke begrenzing van Gemert. Langs deze weg is nog een aantal karakteristieke boerderijen gelegen. Ten zuiden van het plangebied loopt de Molenbroekse Loop. De stroomrichting van deze watergang is in westelijke richting, waar deze later samen komt met de noordelijk gelegen Peelse Loop.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2.3 Het plan

Het verkavelingsplan geeft de invulling weer voor het gebied tussen de Boekelseweg en de Lieverman (zie figuur 3). In het noorden wordt het gebied begrensd door achterkanten van woningen gelegen aan de Doonheide. Ten zuiden vormt de Molenbroekse Loop de begrenzing.

Het plan is opgebouwd uit een aantal woonvelden en openbare groenzones. In het oostelijke deel ligt een groenzone met daarin ruimte voor speelmogelijkheden. Ten zuiden van de woonvelden bevindt zich een groenzone met ruimte voor wateropvang. De Molenbroekse Loop wordt verbreed en krijgt natuurlijk oevers. Deze groenzone gaat bij de Boekelseweg de hoek om en loopt door tot het tankstation aan de Boekelseweg.



Figuur 3: Verkavelingsplan

Het plangebied bevat circa 137 woningen. De woningen worden deels gerealiseerd door projectontwikkelaars. De overige gronden geeft de gemeente uit aan particuliere bouwers. In het gebied worden vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen gerealiseerd. De ruimere woningen grenzen aan de hoofdontsluiting en aan de groenzones. De rijwoningen zijn geconcentreerd in het midden van het plan. Het gaat hierbij om zowel sociale koop als sociale huurwoningen.

De wijk is qua opzet (verdeling in woonvelden en golfbeweging van de straten) een doorzetting van de wijk Doonheide fase I en II, ten oosten van het plangebied. Het type woningen en woningdichtheid wijkt echter af van de woningen in dat gebied. De hoofdontsluitingsweg, De Wouw, ligt in het noorden van de wijk en heeft een golfbeweging die spanning in het plan brengt. Hierdoor ontstaan aantrekkelijke woonstraten. 'Geen lange doorzichten maar juist verrassende doorblikken.' (Ontwerp Structuurplan; deelgebied 2 Boekelseweg en deelgebied 3 Molenbroekse Loop, Gemeente Gemert-Bakel, Grontmij (2006)). De golfbeweging in de hoofdontsluiting is doorgezet in de andere wegen van het plan.

Het ruime profiel in het gebied ten oosten van het plangebied is in dit plan eveneens doorgezet. De hoofdontsluiting heeft aan twee kanten groene bermen. De secundaire

wegen hebben een groenberm aan één zijde van de straat. In de bermen zijn langsparkeervakken opgenomen. In de bermen staan bomen, zodat een aangenaam beeld met laanbeplanting ontstaat. De hoekwoningen krijgen representatieve gevels. Vanuit alle wegen is zicht op groen in de vorm van de groengebieden ten oosten en zuiden of in de vorm van groene hagen met bomen. Het tankstation aan de Boekelseweg is met hagen ingepakt. De achterkanten van de woningen die grenzen aan het groen, zijn ook met hagen ingepakt.

De dichtheid binnen het plangebied brengt een aanzienlijke vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. Uitgegaan is van een gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van $137 \times 1,7 = 233$ parkeerplaatsen. Hiervan worden er 84 op eigen terrein gerealiseerd en 161 in de openbare ruimte. Langparkeervakken zijn opgenomen in de bermen. Een aantal haaksparkerplaatsen is opgenomen in de groengebieden. Verder zijn op enkele plekken haaksparkerplaatsen op de hoeken en parkeerkofters opgenomen. De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk met groen en hagen omzoomd.

Vanaf het noorden van het plangebied loopt tussen de woningen een route voor langzaam verkeer die ten zuiden van het plangebied aansluit op bestaande langzaamverkeersverbindingen in de omgeving.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het ruimtelijk beleidskader op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover deze relevant zijn voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de Interimstructuurvisie opgesteld. De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit.

Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Voor onderhavig bestemmingsplan is met name het principe 'zuinig ruimtegebruik' van belang. Zuinig ruimtegebruik kan gerealiseerd worden door middel van inbreiden, herstructureren en intensiveren. Zowel in stedelijke als landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. De mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moeten aansluiten bij de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Wanneer toch uitbreiding aan de orde is, dan moeten de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten bepalend zijn voor de uiteindelijke vorm daarvan.

Dit bestemmingsplan circa 134 woningen mogelijk op een locatie grenzend aan de bebouwde kom van de kern Gemert, aan meerdere zijden omgeven door bestaande bebouwing. Er vindt dus weliswaar uitbreiding van de kern plaats, maar direct aansluitend op de bestaande bebouwing en in lijn met de omgeving van het plangebied.

Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn deze woningbouw aantallen taakstellend, voor de landelijke regio's zijn ze indicatief. Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke gemeente (voor zover gelegen binnen de landelijke regio) ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Door de toepas-

sing van dit uitgangspunt wordt gewaarborgd dat de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad wordt versterkt. Dit is een belangrijke doelstelling van het provinciale verstedelijkingsbeleid. Omdat het te verwachten migratieoverschot voor de hele provincie wordt toegerekend aan de stedelijke regio's en de migratiecomponent een steeds groter deel uitmaakt van de bevolkingsgroei in Noord-Brabant, vangen de stedelijke regio's namelijk het leeuwendeel van de bevolkingsgroei en de daarmee samenhangende woningbehoefte op. Op basis van het Uitwerkingsplan (zie paragraaf 3.2.4) van de provincie en de StructuurvisiePlus van de gemeente (zie paragraaf 3.4.2) worden mogelijkheden geboden om in het plangebied toch woningen te ontwikkelen.

3.2.2 Verordening Ruimte Fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte Fase 1. Met de intrede van deze Verordening is de Paraplunota ingetrokken. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur), of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de Structuurvisie. De Verordening Ruimte Fase 2 komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 2.1.6 van de Verordening Ruimte Fase 1 is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

Regionale woningbouwafspraken

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een concept regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Dit programma is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten.

Het programma vormt een goede basis voor afspraken en overleg tussen de 21 gemeenten in het gehele werkgebied van het SRE en voor de Peelgemeenten in het bijzonder. Het programma wordt als zodanig als positief beoordeeld omdat dit programma in lijn ligt van volkshuisvestingsdoelstellingen en –beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders. Deze laatste is echter alleen van toepassing wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders, die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. In de prognose is immers al rekening gehouden met een bepaald aantal woningen voor statushouders en een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio de Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Onderstaand wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In het plangebied zijn 137 woningen gepland. Hiervan zijn er 30 in de huursector en 32 in de sociale koopsector (onder de 194.000 euro). Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma, te weten 40 % van de nieuwbouw wordt in de sociale sector (koop en huur) gerealiseerd.

Ook anderszins past dit plan in het RWP; in totaal zijn voor de periode 2010-2020 930 woningen voorzien. Het RWP kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zonodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte fase 1 kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoede realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied.

Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 kent een vergelijkbare regeling, die de rood-met-groen-koppeling uit fase 1 zal vervangen. In plaats van de rood-met-groenkoppeling wordt in fase 2 van de verordening de landschapsinvesteringsregeling geïntroduceerd. De rood-met-groenkoppeling wordt hiermee verruimd naar ontwikkelingen in het buitengebied.

De regelingen hebben hetzelfde doel, namelijk dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied, gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

Landschapsinvesteringsregeling

De eis is gesteld dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering in het landschap. Met de realisatie van het plan Doonheide Molenbroeksloop kan ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd. Een belangrijk onderdeel hierin is de Molenbroeksloop. De Molenbroeksloop is in de huidige situatie 'gedegradeerd' tot brede sloot. In het oostelijk deel van Doonheide is de Molenbroeksloop heringericht en beleefbaar gemaakt. De bergingscapaciteit is hierdoor substantieel toegenomen. Het Waterschap Aa en Maas wil de bergingscapaciteit graag uitbreiden om wateroverlast stroomafwaarts te beperken. De Molenbroeksloop krijgt dus een duidelijkere waterfunctie en vormt het een blauw - groene ader tussen de wijken Doonheide en Molenbroek. Door een natuurvriendelijke inrichting en aanleg van een wandelpad sluit deze loop aan op het oostelijk deel van Doonheide. Tevens vindt een verbinding plaats met het deel van De Molenbroeksloop ten westen van de Vondellaan welke enkel jaren geleden in het kader van Beekherstel is verbreed. Deze werkzaamheden vallen binnen de grondexploitatie van Doonheide – Molenbroeksloop.

Rood met Groen Koppeling

De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige jaren invulling aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente Gemert-Bakel via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen -in de grondprijs- voor iedere m² die verkocht wordt € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingzones en 'stepping stones'. Jaarlijks is circa € 15.000 uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks € 20.500 beschikbaar voor inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan "nota Natuur en Landschap" Gemert-Bakel).

Tenslotte lopen er in de gemeente enkele grotere natuur- en landschapsontwikkelingsprojecten die via andere fondsen lopen, onder andere in het kader van Restructuur.

Naast het reserveren van financiën is het buitengebied- en stedelijk beleid gericht op:

- Kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- Het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

In het plan Doonheide wordt aan de noordzijde van het plangebied in dit kader voorzien in de aanleg van een verbrede ecologische verbindingzone langs de Peelse Loop. Deze zone is in dit plan opgenomen in de bestemming 'natuur'.

Ook in de exploitatie van het plan Doonheide Molenbroekseloop is bovengenoemde bijdrage opgenomen in de grondprijs per m². Het plandeel Doonheide – Molenbroekseloop bevat 30.266m² uitgeefbare grond. In de bouwgrondprijs is een bedrag van € 0,91 m² opgenomen waardoor afgerond € 27.542,42 ten goede komt aan dit groenfonds. Gezien de onderstaande projecten kan worden geconcludeerd dat de Rood met Groen koppeling wordt gebruikt als Landschapsinvesteringsregeling.

Projecten waarop dit moment uit dit fonds wordt geïnvesteerd zijn o.a.

- Beleefbaar maken De Rips in Gemert
- IGP Bakel Milheeze
- Bijdrage Bakelse Plassen

In de toekomst

- Peelse Loop
- Milheeze Noord

3.2.3 *Ontwerp-Verordening Ruimte Fase 2*

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte Fase 2 staan, komen uit de provinciale Structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten hebben aangegeven dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhangt met het opstellen van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Fase 2.

Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt circa 137 woningen mogelijk op een locatie grenzend aan de bebouwde kom van de kern Gemert, aan meerdere zijden omgeven door bestaande bebouwing. Het beleid in de Verordening Ruimte Fase 2 is hierop niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.4 *Uitwerkingsplan/Regionaal structuurplan Zuidoost Brabant*

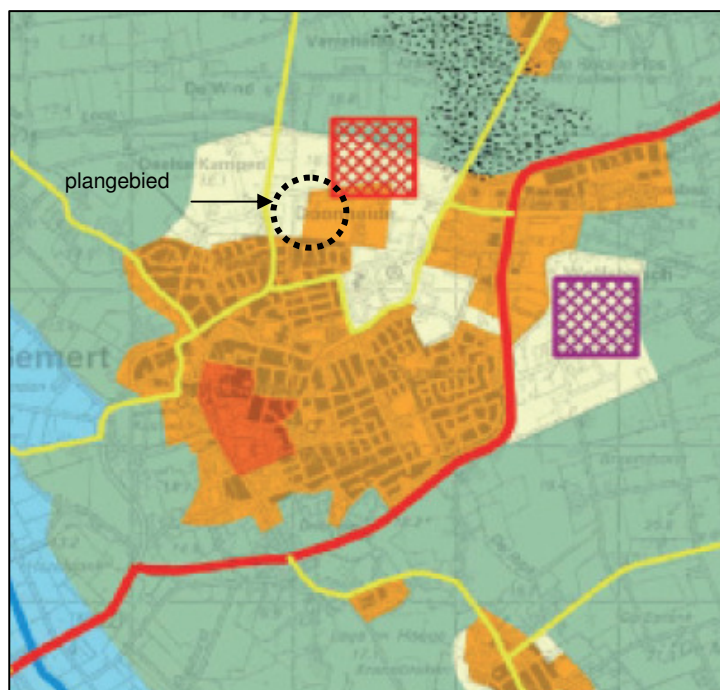
Ten aanzien van wonen wordt in het Uitwerkingsplan gestreefd naar een aantrekkelijk centrumstedelijk woonklimaat dat voldoet aan de eisen van (potentiële) werknemers in de technologische kennissector: een aantrekkelijke binnenstad met een ruim aanbod

van winkels en cultuur, met op relatief korte afstand een mooi buitengebied. Bij dat buitengebied hoort ook aantrekkelijk 'Brabants' wonen in de landelijke gemeenten van de regio. Dit betekent ook een passend woonaanbod voor de lokale vraag met aandacht voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente Gemert-Bakel is één van deze landelijke gemeenten. Binnen deze gemeenten mogen zoveel woningen gebouwd worden als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul). De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn woningbouw te realiseren binnen bebouwd gebied. Voor de subregio De Peel, waarin Gemert-Bakel is gelegen, dienen in de periode 2005-2010 in totaal 2.360 woningen gebouwd te worden.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'transformatie afweegbaar' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn gronden gelegen waarbinnen daadwerkelijk sprake is van meerwaarde voor een duurzame afronding van de dorpskern, in dit geval Gemert. Het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (waaronder wonen) is afweegbaar binnen deze bestemming, wanneer dit nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden die aan de ruimtelijke plannen binnen deze bestemming worden gesteld zijn:

- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke structuren van het gebied en de omgeving;
- uitgangspunt is om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Daarnaast is ten noorden van de kern Gemert de aanduiding 'te ontwikkelen woongebied' opgenomen. Met deze aanduiding zijn buitenstedelijke locaties opgenomen ten behoeve van woongebieden met een omvang van meer dan 5 hectaren. Het ontwikkelen van het plangebied tot woningbouwlocatie, past hiermee in de lijn van het beleid als gesteld in het Uitwerkingsplan, waarin uitbreiding van de kern met woonbebouwing aan de noordzijde van Gemert plaatsvindt.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is in december 2004 de Regionale Woonvisie vastgesteld. In die woonvisie zijn de volgende ambities als leidraad geformuleerd:

- 1 Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger met meer inzicht in (de kansen op) de woningmarkt.
- 2 Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen.
- 3 Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.
- 4 Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen.
- 5 Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen.
- 6 Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving.
- 7 Monitoring.

De regio is verdeeld in een aantal subregio's. Gemert-Bakel valt binnen de subregio 'Peel-gemeenten' samen met Laarbeek, Deurne, Asten en Someren.

De landelijke gemeenten houden zich aan het uitgangspunt bouwen voor migratiesaldo nul, wat wil zeggen dat bij het bepalen van de woningbehoefte er vanuit wordt gegaan dat er net zoveel mensen in de gemeente komen wonen als dat er elders gaan wonen. Een aantal, voor dit woningbouwproject van belang zijnde, uitgangspunten van de Peel-gemeenten zijn:

- bouwen voor migratiesaldo nul;
- zich richten op de behoefte van de eigen bewoners;
- de leefbaarheid in alle kernen op peil houden;
- de bestaande kwaliteiten te handhaven en daar waar mogelijk te versterken;
- een deel van de koopwoningen te realiseren als starterwoningen.

Op basis van het regionaal woningbouwprogramma, behorende bij de regionale woonvisie is de taak van de gemeente voor de periode 2005 – 2010 de bouw van 645 woningen. De woningbouwontwikkeling past binnen dit programma, zie paragraaf 3.4.1.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woningbouwprogramma

1. Algemeen

Periodiek woningmarktonderzoek

In november 2003 heeft Companen in opdracht van de woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente het Periodiek Woningmarktonderzoek uitgebracht. Doel ervan was om met inachtneming van het provinciale beleid zoals in het Provinciaal Bestuursakkoord verwoord, te bepalen hoeveel woningen tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert – Bakel gebouwd dienen te worden. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1.350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt daarbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo nul'.

Woonvisie

De gemeente Gemert – Bakel heeft een woonvisie opgesteld. In deze woonvisie wordt voortgeborduurd op het hiervoor aangegeven Periodiek Woningmarktonderzoek. Deze woonvisie getiteld 'Een brede kijk op wonen' is vastgesteld door de Raad in december 2004.

In deze visie is de volgende kwantitatieve woningbehoefte per kern opgenomen 2010 en per 2020.

	Voorraad			Behoefte			Groei	
	2003	2010	2020	2003-2010	2010-2020	Totaal	2003-2010	2003-2020
Bakel	1.822	2.082	2.332	260	25	510	14%	28%
De Mortel	467	547	617	80	70	150	17%	32%
De Rips	412	457	512	45	55	100	11%	24%
Elsendorp	350	395	445	45	50	95	13%	27%
Gemert	5.661	6.391	7.041	730	650	1.380	13%	24%
Handel	629	719	804	90	85	175	14%	28%
Milheeze	669	769	874	100	105	205	15%	31%
Totaal	10.010	11.360	12.630	1.350	1.270	2.620	13%	26%
Kwantitatieve woningbehoefte per kern 2010 en 2020								
Bron: Companen (2003)								

Inmiddels is de woonvisie geactualiseerd (raadsbesluit van 29 oktober 2009).

Regionaal woningbouwprogramma.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

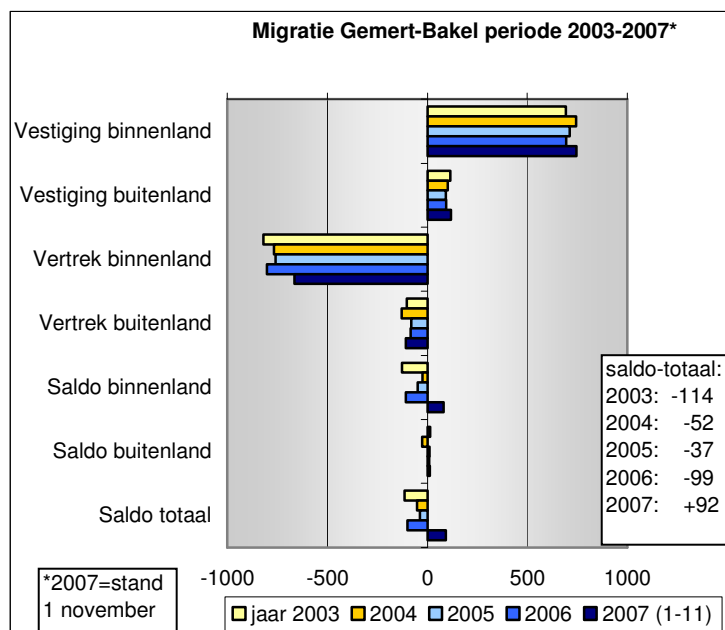
- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'. Dit laatste is echter alleen van toepassing wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders, die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. In de prognose is immers al rekening gehouden met een bepaald aantal woningen voor statushouders en een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio de Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Woningvoorraad 1-1-2008.

De feitelijke woningvoorraad had op 1 januari 2008 een omvang van 10.542 woningen.

Migraties Gemert-Bakel 2003-2007

- Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd
- Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo
- In de jaren 2003-2006 is er een negatief migratiesaldo; in totaal betreft het voor deze periode -302
- In 2007 is er kentering waarneembaar; tot 1-11 was er een positief migratiesaldo van +92. Per 1-1-2008 was dit + 100. (zie onderstaande tabel).



Stagnatie-indicator Provincie

De voortgang van der woningbouw is opgenomen in de provinciale stagnatie indicator. In de publicatie van 12 februari 2008 is voor onze gemeente opgenomen:

- verwachte groei woningvoorraad 2005 – 2009: 1.230
- prognose groei woningvoorraad 2005 – 2009: 710
- eerste indicatie stagnatie indicator: 173

Continuïteit woningbouwproductie.

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft.

Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen.

Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonedig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

2. Woningbouwprogramma Gemert-Bakel 2009 – 2010*

2009					2010				
Gemert	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Alleman	11	11						appartementen
	Eisabethplaats	22	22						appartementen
	Kruiseind	67	33	34					huur=appartementen
	Ripsoever V.d.Laar	40	34	6					eengezinswoningen
	Verhagen Ramen					40	10	30	eengezinswoningen
	Doonheide					30	15	15	eengezinswoningen
	Totaal Gemert	140	100	40		70	25	45	eengezinswoningen
Bakel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Bremmen/Helmondsestraat	5		5**					5 particuliere huur
	Achter Beatrixstraat	10	10			10	10		eengezinswoningen
	Bakel-Zuid	46	46						eengezinswoningen
	Soersel Ossenmarkt	15		15					eengezinswoningen
	Soersel Paardenmarkt	16	16						eengezinswoningen
	Bakel Zuid-II					32	32		eengezinswoningen
	Totaal Bakel	92	72	20		42	42		
Milheeze	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Milheeze Zuid Fase III c	5	5						eengezinswoningen
	Rabobank /Kerkeind	12	12						appartementen
	Totaal Milheeze	17	17						
Handel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	De Bron/Van Grunsven					20	10	10	eengezinswoningen
	Van der Aa	22	16	6					eengezinswoningen
	Totaal Handel	22	16	6		20	10	10	
De Mortel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	De Mortel Centrum	12	2	10		11	7	4	7 appartementen Eengezinswoningen; 1° fase
	Leijgraaf					15	15		
	Totaal De Mortel	12	2	10		26	22	4	
Elsendorp	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Elsendorp-Noord	6	6			6	6		eengezinswoningen
	Totaal	6	6			6	6		
TOTALEN		289	213	71		164	105	69	

*** Noot:**

- De gemeente gaat er vanuit, dat ca. twee derde van het programma 2009 daadwerkelijk ook zal worden gerealiseerd en dat ongeveer een derde door zal schuiven naar 2010. Welke programmaonderdelen dit betreft is nu niet aan te geven en is mede afhankelijk van een aantal factoren (o.a. procedures).
- Zo nodig zal het programma 2010 nog naar beneden worden bijgesteld indien de behoefte of bv de economische omstandigheden dit noodzakelijk maken.
- Voor de jaren na 2010 wordt verwacht dat de grootste achterstanden uit het verleden zijn weggewerkt en dat er met jaarlijks circa 150 woningen per jaar tegemoet wordt gekomen aan de behoefte.

** Dit betreft 5 particuliere huurwoningen.

In afwijking van het woningbouwprogramma Gemert-Bakel 2009-2010 zal in 2011 tot realisatie van de woningbouw worden overgegaan.

3.4.2 *StructuurvisiePlus Gemert-Bakel*

Door de gemeente is een StructuurvisiePlus vastgesteld in december 2005 waarin een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de gehele gemeente is neergelegd. Het beleid zoals dit wordt verwoord voor Gemert, is gericht op het behoud en het versterken van de dorpse structuur en het omringende landschap. Voor het in stand houden van de leefbaarheid van de kern leeft de nadrukkelijke wens op korte termijn woningbouw te realiseren.

De visie is opgebouwd uit drie lagen. De eerste laag betreft de ondergrond. De bodemkundige opbouw, cultuurhistorie, landschap en watersysteem liggen hieraan ten grondslag. De tweede laag bestaat uit de infrastructuur welke in de huidige situatie ontwikkelingen kan kanaliseren en faciliteren. De derde laag betreft het ruimtegebruik.

In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de noordrand van Gemert aangegeven als nieuwe mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is op de Actiekaart 2004-2006 geconcretiseerd in de vorm van wonen. Met de woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt deze uitbreidingslocatie benut.

3.4.3 *Vigerend bestemmingsplan*

In paragraaf 1.3 is de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan beschreven.

3.4.4 *Beleidslijn antennes en zendmasten*

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast voor mobiele telefonie. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. In de regels van dit bestemmingsplan worden antennes en zendmasten mogelijk gemaakt.

3.4.5 *Prostitutiebeleid*

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie. Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning. In de planregels van dit bestemmingsplan zijn seksinrichtingen gelet op het voorgaande uitgesloten.

3.4.6 Duurzaam bouwen

Met duurzaam wordt bedoeld op ontwikkelingen die voorzien in de behoeften van huidige generaties, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. In de praktijk wordt het begrip duurzaam bouwen vaak “verengd” tot het niveau van het gebouw. In relatie tot het bestemmingsplan is de term duurzame stedenbouw dan ook beter op zijn plaats.

Voorts is door de gemeente Gemert-Bakel de "Leidraad Duurzaam Bouwen" opgesteld. Hierin is een checklist opgenomen voor het toetsen van bouwplannen op duurzame bouwaspecten. Deze lijst dient door aanvrager te worden ingevuld en samen met de bouwaanvraag te worden ingediend. Deze checklist is in januari 2000 middels een convenant met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) vastgesteld. Voor de duurzaamheid met de betrekking tot de woningbouw zullen de woningen en de daarbij behorende bijbouwen voldoen aan het convenant Duurzaam Bouwen. Binnen het kader van deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft diverse elementen binnen en buiten het plangebied die een eventuele belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het initiatief. Het betreffen onder andere milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Daarnaast zijn ecologische aspecten als gebieds- en soortenbescherming van belang. Tevens van belang is dat mogelijk aanwezig zijnde archeologische resten in de bodem niet verstoord worden. Ook de invloed van de beoogde ontwikkelingen op de waterkwaliteit dient onderzocht te worden. Logischerwijs dienen ook de financiële en maatschappelijke (zie hoofdstuk 6) haalbaarheid gewaarborgd te zijn.

Welke consequenties de verschillende aspecten voor onderhavig bestemmingsplan hebben, is in dit hoofdstuk uitgewerkt. Per aspect is bekeken of de ontwikkeling haalbaar is.

4.2 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

4.2.1 *Wegverkeerslawaaai*

Voor het plangebied Doonheide - Molenbroekse Loop speelt wegverkeerslawaaai een rol. Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. Bij 30 km per uur wegen wordt een akoestisch onderzoek volgens de wet niet noodzakelijk geacht.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft de SRE Milieudienst een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Boekelseweg/Vondellaan.

De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze weg. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai in dit plangebied ter plaatse van de nieuwe woonbestemming wordt overschreden met maximaal 9 dB ten gevolge van het verkeer op de Boekelseweg/Vondellaan.

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht maar niet mogelijk gebleken.

¹ SRE Milieudienst, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Doonheide/Molenbroekseloop Gemert, 12 februari 2010

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient door het college van Burgemeester en Wethouders een ontheffing te worden verleend.

De woningen die een toetswaarde bezitten die hoger is dan 53 dB dienen te beschikken over een geluidluwe gevel (gevelbelasting inclusief aftrek <48 dB) waaraan een zo groot mogelijk deel van het verblijfsgebied moet worden gesitueerd.

Op 13 juli 2010 heeft de gemeente Gemert- Bakel het besluit genomen dat voor de woningen gelegen in het plan Doonheide- Molenbroekseloop in Gemert een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet Geluidhinder (Wgh) is toegestaan.

4.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is een bedrijf (garagebedrijf Obers) gelegen, die invloed heeft op het plangebied. Dit is een vergunningsplichtig bedrijf met verschillende vergunningen en wijzigingen. Deze heeft geluidseisen op de dichtstbijzijnde woningen. In het kader van dit bestemmingsplan heeft daarom de SRE Milieudienst een akoestisch onderzoek uitgevoerd² om te onderzoeken op welke wijze woningbouw in de directe omgeving van deze inrichting mogelijk is.

Allereerst is vastgesteld wat de representatieve bedrijfssituatie van deze inrichting is op basis van de aan de inrichting vergunde activiteiten en werkzaamheden. Hierbij is gebleken dat de geluiduitstraling van de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie niet geheel aan de vigerende geluidvoorschriften voldoet. Omdat het hier vergunde activiteiten en werkzaamheden betreft wordt geadviseerd om de geluidvoorschriften hierop aan te passen. Dit valt echter niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Uitgaande van deze representatieve bedrijfssituatie is de geluidimmissie ten gevolge van de inrichting op de nieuwbouwwoningen berekend. Voor de situering van de nieuwbouwwoningen is uitgegaan van de door de gemeente aangeleverde verkavelingschets Doonheide-Molenbroekseloop. Uit de berekening blijkt dat op een aantal de gevels van de nieuw te bouwen woningen de te stellen norm van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden.

Wanneer een scherm wordt aangebracht van 4,5 m hoogte op de perceelsgrens van de inrichting van garage Obers blijkt de geluidimmissie op de gevels van alle nieuwbouwwoningen te voldoen aan 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De norm van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau wordt niet overschreden wanneer het leveren van brandstof in de nachtperiode wordt beschouwd als een afwijking van de representatieve bedrijfssituatie.

Met het verkavelingsplan dat is opgesteld voorafgaand aan dit bestemmingsplan, is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van dit bedrijf. Geconcludeerd kan dus worden dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.3 Hinderlijke bedrijvigheid

Over het plangebied loopt alleen een hindercirkel wat betreft geluid van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. Dit is reeds behandeld in paragraaf 4.2.2. Met betrek-

² SRE Milieudienst, Akoestisch onderzoek Garage Obers , Boekseweg 3 Gemert, 5 februari 2010

king tot externe veiligheid van bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.10. In het plangebied zelf bevinden zich geen bedrijven welke hinder veroorzaken en deze worden ook niet mogelijk gemaakt.

4.4 Bodem

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van dit bestemmingsplan heeft Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Nabij het plangebied is een bovengrondse olietank gelegen. Het geheel aan onderzoeksresultaten leidt tot de volgende conclusie:

Ter plaatse van de bovengrondse olietank is in de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en zink, maar niet met olieproducten. Voor het overige terreindeel is geconstateerd dat de bovengrond plaatselijk een lichte verontreiniging met koper bevat. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met nikkel. Daarnaast zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, nikkel en zink aangetoond.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor nikkel in het grondwater op enkele plekken overschreden. Derhalve is een nader onderzoek hiernaar uitgevoerd⁴. Voor het overige is de aangetroffen bodemkwaliteit verder aanvaardbaar en vormt zodoende geen belemmering voor de geplande woningbouw.

Uit de analyseresultaten van het aanvullend grondwateronderzoek blijkt dat de concentraties nikkel zijn toegenomen. Mogelijk kan het matig verhoogde gehalte aan nikkel worden toegeschreven aan een verhoogd achtergrondniveau. Nikkel kan, in combinatie met bepaalde bodemchemische omstandigheden, gemobiliseerd worden. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt op basis van deze gegevens, alsmede de gegevens uit het verkennend bodemonderzoek, verder aanvaardbaar geacht en behoeft geen belemmering te vormen voor de geplande woningbouwontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In

³ Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, Locatie aan de Boekelseweg 5 te Gemert (Gemeente Gemert-Bakel), 14 december 2007

⁴ Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, Resultaten aanvullend grondwateronderzoek op een locatie aan de Boekelseweg 5 te Gemert (Gemeente Gemert-Bakel), 18 februari 2008

de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.5.1 Waterbeleid

4.5.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid

in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

4.5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Interimstructuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant (2008) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Interimstructuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

4.5.1.3 Beleid waterschap Aa en Maas

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21, (rijksbeleid ten aanzien waterhuishoudkundige situaties) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;

- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een 7^e uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, namelijk wateroverlast vrij bestemmen. Dit tegen de achtergrond van een van de taken van het Waterschap, namelijk de zorg voor waterkwantiteit- en waterkwaliteit beheer. Het achtste aandachtspunt staat voor de Waterschapsbelangen.

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via de riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuivering. Schoon afstromend regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden gehouden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlakte water.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bijvoorbeeld. WC spoelwater). Dit levert een besparing van het drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied) de opbouw van de bodem en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfiltreerd kan worden, wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater, maar er kan ook gedacht worden in de vorm van wadi's, sloten of vijvers in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater ook niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke referentie situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarisch gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- afvoer uit het gebied;
- oppervlakte waterstanden;
- overlast (schade);
- grondwateraanvulling;
- grondwaterstanden.

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- toetsing op basis van de kengetallen;
- toetsing op basis van een bakjes model (bij grotere en complexe plannen);
- toetsing met een (Geo)hydrologisch model.

4 Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken.

5 Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het Waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden. Een uitnodiging voor stedenbouwkundigen om deze kans aan te grijpen.

6 Voorkomen van vervuiling

Hoewel het Waterschap alleen aan het einde zaken kan afdwingen (het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen) is het wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitlogbare bouwmaterialen gebruiken en de aan te leggen bestrating zo kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7 Wateroverlast vrij bestemmen.

Bij de toetsing op Hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt al enige aandacht besteed aan extreme situaties, de NBW norm. (Het Nationaal Bestuursakkoord Water). In feite is dit het mitigeren (compenseren door inrichtingsmaatregelen) in gebieden die wel voldoen aan de NBW norm voor de huidige functie, maar niet aan die van de toekomstige functie. De voorkeur heeft echter om te bouwen op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW norm voor de toekomstige functie: 'Wateroverlastvrij bestemmen'. Bij de locatiekeuze moet dus rekening worden gehouden met de wateroverlast problematiek en de NBW normering. De keuze van een slechte locatie kan enorm kostenverhogend worden.

8 Waterschapsbelangen

De uitgangspunten zorgen er voor dat watersysteembelangen een plek krijgen in het watertoetsproces. Daarnaast zijn er nog 'Waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit zijn de volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Voor nadere uitwerking van deze stappen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door Waterschap Aa en Maas in 2007.

Het waterschap hanteert per 1 februari 2008 een nieuwe normering, gebaseerd op een regen duurlijn bij $T=10 + 10\%$ en $T = 100 + 10\%$. Hiermee dient bij nieuwe planvorming rekening mee worden gehouden.

Uit het hydrologisch onderzoek⁵ uitgevoerd door Archimil op 4 mei 2010 volgt dat: Wanneer er een monitoring van de grondwaterstanden of anderszins aanvullend onderzoek naar de grondwaterstanden gewenst is dan is het aan te bevelen de peilbuizen te herplaatsen. Nabij de locatie staan reeds twee peilbuizen waarvan de grondwaterstanden periodiek bepaald worden.

4.5.2 Overleg met het waterschap

Op 10 september 2010 is er een overleg geweest tussen de gemeente Gemert-Bakel en het Waterschap. Uit dit overleg komt de volgende conclusie.

Het Waterschap ziet het liefst dat er hemelwater in het gebied wordt geïnfiltreerd bijvoorbeeld via de verharding of kolken als het via infiltratiebuizen niet kan. Echter het Waterschap begrijpt ook de insteek van de gemeente en wil wel meewerken aan het verplaatsen van stuwen. Er is een afspraak gemaakt dat de gemeente met een voorstel komt dat waterneutraal is.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Oppervlaktes

Op bijgevoegde tekening zijn de oppervlaktes van de diverse verhardingstypes aangegeven. Geteld is met de volgende infiltratiepercentages:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • Bebouwing 0% | totaal 9.520 m ² |
| • Gang- en wandelpaden 100% | totaal 1.240 m ² |
| • Overige 30% | totaal 11.175 m ² |

Verder is beredeneerd dat de vrijstaande woningen en de 2/1-kap woningen allemaal een stuk bestrating aanleggen van 50 m² voor parkeren op eigen terrein. Het gaat hier om 76 woningen.

- Terreinverharding bij woningen 30% totaal 3.800 m².

Het totaal verhard oppervlak komt daarmee op 25.735 m². Op de locatie ligt ter plaatse van de geplande rotonde nu ook al een weg. Dit is het enige bestaande verharde oppervlak op de locatie. Oppervlakte 611 m².

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

De GHG bevindt zich op 0,4-0,6 m-mv, ca. 15,6 m+NAP.

Terreinhoogtes

De hoogtes op het terrein variëren van 14,95 m+NAP tot 16,6 m+NAP. Het beoogde maaiveld heeft een hoogte van 16,2 m+NAP. Na het bouwrijp maken zal het laagste punt liggen op 15,8 m+NAP. Dit omdat we te maken hebben met bestaande percelen aan de weg Doonheide.

Bergings- en infiltratievolume

Bijgevoegd is de berekening van het infiltratie en bergingsvolume. De berekening is uitgevoerd met behulp van de HNO-rekentool. Uit de berekening volgt dat bij een bui T= 100 een bergingsvolume van 1.346 m³ vereist is.

⁵ Hydrologisch onderzoek, Archimil, 4 mei 2010.

Stuwen in Molenbroekseloop

Stuw 251 CAA => ZP: 14,30 m + NAP, WP: 14,00 m + NAP

Nieuwe stuw op huidige plek van stuw 251 CB => ZP: 15,00 + NAP en WP: 14,75 m + NAP.

Stuw 251 CB => ZP: 15,75 m + NAP, WP: 15,40 m + NAP (deze stuw verplaatsen, zie tekening)

Stuw 251 CC => ZP: 16,45 m + NAP, WP: 16,25 m + NAP

Bergingsvoorzieningen in het plan

Voor de gemeente is het wenselijk de infiltratie en berging op gelijke wijze vorm te geven als in het naastgelegen plan Doonheide I is gebeurd. Echter omdat dit perceel een stuk lager is gelegen, is het perceel relatief nat. Daarbij komt dat de aanlegdiepte van een infiltratieriool dieper is dan de reguliere grondwaterstanden in het plangebied. Hierdoor ligt een infiltratieriool niet voor de hand. Voor de gemeente is waterdoorlatende verharding eveneens geen optie, omdat zij hier nog geen goede ervaringen mee heeft. Daarom wordt de bergingsopgave van $T = 100$, 1346 m^3 die uit de HNO tool komt geborgen door het verplaatsen van stuw 251CB en het plaatsen van een extra stuw. De tekening geeft de locaties van de stuwen en de bergingsvoorzieningen weer.

Door de bestaande stuw (251 CCB) te verplaatsen in de bovenstroomse richting en een nieuwe stuw te plaatsen, op de huidige locatie van de bestaande stuw, met een variabel zomerpeil (ZP) van 15,00 tot 15,40 m + NAP, kan 0,40 meter water geborgen worden ter hoogte van de Molenbroekse loop.

De oppervlakte van de Molenbroekse loop tussen de twee stuwen is ca. 1.000 m^2 . Dit resulteert in een bergingsvolume van 400 m^3 .

De gronden zuidelijk van de wandelpaden kunnen als een soort 'uiterwaarde' worden aangelegd. Op basis hiervan kan in een gebied van 2.735 m^2 een berging worden bereikt van 0,3 m hetgeen resulteert in een bergingsvolume 820 m^3 .

Noordelijk van de wandelpaden, aan de zijde van de Boekelseweg, is de afzonderlijke infiltratievijver voorzien. Deze vijver met een oppervlakte van 620 m^2 en een diepte van gemiddeld tenminste 0,6 meter biedt een bergingsvolume van 370 m^3 .

Het totale theoretische bergingsvolume komt hiermee op 1.590 m^3 .

Hemelwaterleiding in het plan

Het uitgangspunt is een gemiddelde maaiveldhoogte van 16,20 m + NAP. Bij hemelwaterleidingen van 250 mm en een minimale dekking van 1,20 m komt de BOB op 14,75 m + NAP. Gezien de huidige grondwaterstanden ligt een infiltratieriool niet voor de hand, maar als het water in het stelsel wat wordt gestuwd kan het wel degelijk nog infiltreren. Het ijzergehalte in het grondwater is niet heel hoog maar als het IT riool onder water ligt maakt dat niet zoveel uit. Echter op dit moment wordt uitgegaan van een hemelwaterleiding. Mocht het in de praktijk een IT riool worden dan is het altijd gunstiger.

Bij regenbuien zal de eerste flow opgevangen worden in de infiltratievijver. Vanuit deze vijver vindt bij normale regenbuien infiltratie plaats, maar bij grote regenbuien kan via een

overstort het water uitlopen naar de grotere bergingsvoorziening die gevormd wordt door de Molenbroekseloop met stuwen en de naastgelegen aangelegde 'uiterwaarde'.

In normale situaties vindt geen verdroging van het gebied plaats. In extreme situaties wordt een groot deel van het water geïnfiltreerd, maar ook een groot deel vertraagd afgevoerd.

Drainage in het plan

Doordat het stuwpeil is verlaagd, is de verwachting dat het plan aan de drooglegging voldoet. Maaiveld op 16,20 m + NAP en stuwpeil op 15,40 m + NAP. Drainage is dan niet nodig in het plan.

Detailuitwerkingen

Conform de berekeningen is er ruim voldoende mogelijkheid om waterneutraal te ontwikkelen. Enkele punten moeten nog verder gedetailleerd worden. Het gaat onder andere om de volgende punten.

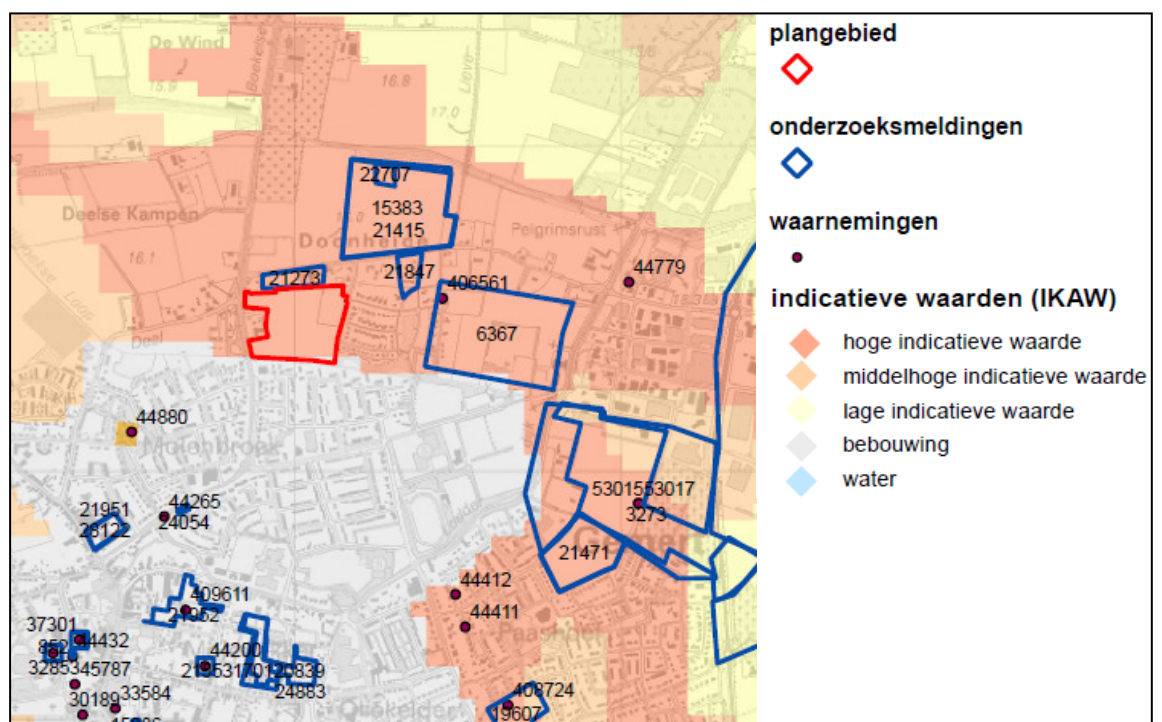
- Bij het plaatsen van de stuwen op deze eerder genoemde peilen lijkt het zinvol om de slootbodem tussen de nieuwe stuw en de te verplaatsen stuw te verlagen. Definitieve hoogtes van de slootbodem kunnen in een later stadium worden bepaald.
- De stuw moet worden voorzien van een schot dat in de basis op 15,00 m + NAP in de zomer staat en een soort V- vorm krijgen die eindigt op een hoogte van 15,40 m + NAP. Zodat er onder regenweer omstandigheden gestuwd kan worden tot 15,40 m + NAP en daarna vertraagd kan worden afgevoerd. Met deze stuwhoogte verwachten we dat de stroomopwaartse stuw geen overlast ondervindt omdat deze stuw 251CC opstuwt tot 15,75 + NAP en zo dan nog steeds vrij kan overlopen.
- Momenteel zijn nog geen hydraulische berekeningen gemaakt van zowel het oppervlakte water als ook het hemelwaterstelsel.
- De 'uiterwaarde' en de infiltratievijver moeten nog in detail ontworpen worden.

Dit zijn de detailuitwerkingen die in de komende tijd in nauw overleg met het Waterschap gaan plaatsvinden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁶ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁷ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 4: indicatieve archeologische waarden, onderzoeksmeldingen en waarnemingen (bron: rapport BAAC)

Het plangebied heeft een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Daarom heeft BAAC een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek)⁸.

Het plangebied maakt deel uit van een akkercomplex met enkeerdgronden, waarvan delen al onderzocht zijn op archeologie. Ten noordoosten van het plangebied zijn bij een proefsleuvenonderzoek artefacten uit de nieuwe tijd en mogelijk oudere perioden aangetroffen. Direct ten oosten van het plangebied zijn geen in-situ vondsten of spo-

⁶ in situ = in de bodem [bewaren]

⁷ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

⁸ BAAC, Gemeente Gemert-Bakel, Plangebied Doonheide - Molenbroekse Loop te Gemert, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC-rapport V-09.0260, augustus 2009

ren aangetroffen bij een proefsleuvenonderzoek. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd in een terrein met een maaiveldhoogte van circa 17 +NAP. Binnen het plangebied ligt alleen het zuidoostelijke deel op een vergelijkbare hoogte. De overige delen liggen op minder dan 17 m +NAP, waarbij het meest noordwestelijke deel het laagst ligt. In het plangebied zijn bij het verkennende booronderzoek geen archeologische resten aangetroffen. De archeologische resten werden verwacht aan de basis van een A-horizont tot aan de top van de C-horizont. Echter, door verploeging van de A-horizont tot aan of in de C-horizont en de relatief lage ligging (roestvlekken) is de kans klein dat archeologische waarden nog als gave vindplaats aanwezig zijn. Dit betekent dat door de voorgenomen ontwikkeling (ontgraving tot in de C-horizont) waarschijnlijk geen resten worden bedreigd (lage archeologische verwachting). De hogere delen in het landschap vormden de meest aantrekkelijk locatie voor een kampement of bewoning. Tijdens het verkennende booronderzoek is geen vuursteen aangetroffen dat kan wijzen op bewoning uit het neolithicum (boeren) of uit het laat-paleolithicum en mesolithicum (jagers/verzamelaars). Een verkennend onderzoek is overigens niet de geëigende methode voor het opsporen van vuursteenvindplaatsen. Tijdens en na het neolithicum werd de mens plaatsvast en werden akkers aangelegd. Verspreid over het plangebied is in enkele boringen een oude akkerlaag aangetroffen. De aanwezigheid van de oude akkerlaag duidt vermoedelijk wel op bewoning in of nabij het plangebied. De omvang van de zone, waar bewoningssporen in kunnen voorkomen, is globaal vastgesteld op basis van de boringen waar een oude akkerlaag in is aangetroffen en de hoogteligging van het maaiveld (hoge archeologische verwachting). In de zone waar een lage archeologische verwachting aan is gegeven, worden geen of nauwelijks archeologische resten verwacht.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert BAAC bv een archeologisch vervolgonderzoek in het zuidoostelijke deel van het plangebied in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Deze zone heeft een oppervlakte van circa 1,2 ha. De diepte van een archeologisch niveau zal tussen 40 en 70 cm beneden maaiveld liggen. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat goedgekeurd wordt door de bevoegde overheid, de gemeente Gemert-Bakel. Het doel van het proefsleuvenonderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied kan worden vastgesteld.

In februari 2010 zijn tien proefsleuven aangelegd in een streeplijnpatroon in de zone waarvoor vervolgonderzoek is aanbevolen. Tijdens het onderzoek⁹ zijn dertig sporen blootgelegd, waaronder perceleringsgreppels, kuilen, paalkuilen en spitsporen, voornamelijk uit de nieuwe tijd. Ook zijn twee fragmenten roodbakkend aardewerk uit de nieuwe tijd aangetroffen. Tijdens het onderzoek zijn vooral losse sporen herkend. Alle losse sporen houden verband met *off-site* activiteiten. Drie paalkuilen liggen in één lijn, maar er zijn geen aanwijzingen dat deze tot een grotere structuur behoren. In het onderzoeksgebied zijn verder geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een nederzettingsterrein aangetroffen.

⁹ BAAC, Gemeente Gemert-Bakel, Plangebied Doonheide - Molenbroekse Loop te Gemert, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC-rapport A-09.0413 (concept), maart 2010.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven kan voor het plangebied Molenbroekse Loop een archeologische waardering opgesteld worden. Volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.1) dienen vindplaatsen te worden gewaardeerd op een aantal criteria.

1. Beleving

De twee criteria die de KNA voor de belevingswaarde van een vindplaats stelt hebben vooral betrekking op zichtbare monumenten. Aangezien deze in het onderzoeksgebied niet aanwezig zijn is op deze twee punten niet gescoord.

2. Fysieke kwaliteit

De fysieke kwaliteit van een vindplaats wordt door twee criteria bepaald: gaafheid en conservering. Slechts op een deel van het terrein was nog een deels intact esdek aanwezig. Door ploegen is mogelijk een deel van de sporen in de bouwvoor opgenomen. De gaafheid wordt daarom geclassificeerd als redelijk.

De conservering van de sporen is redelijk tot goed. De lithologische omstandigheden van de natuurlijke ondergrond zijn zodanig dat de sporen redelijk geconserveerd blijven. Het vondstmateriaal is goed geconserveerd. Er is geen organisch vondstmateriaal aangetroffen.

3. Inhoudelijke criteria

Waardering op inhoudelijke criteria bestaat uit vier subcriteria: zeldzaamheid, informatiewaarde, ensemblewaarde en representativiteit. De zeldzaamheid van de aangetroffen resten is laag. Resten van greppels worden regelmatig aangetroffen. De informatiewaarde van de in het onderzoeksgebied aanwezige resten is eveneens laag omdat ze weinig relevante gegevens leveren. De sporen hebben daarom ook een lage informatieve waarde op lokaal en regionaal niveau. De ensemblewaarde krijgt een lage waardering omdat de aangetroffen sporen weinig toevoegen aan een beter begrip van de geschiedenis van Gemert.

De aangetroffen sporen in het onderzoeksgebied scoren laag op inhoudelijke kwaliteit en redelijk tot goed op fysieke kwaliteit. Omdat tijdens het proefsleuvenonderzoek de aanwezigheid en oriëntatie van greppels al is vastgelegd, en verder nauwelijks sporen zijn aangetroffen wordt aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

Op 1 juni 2010 heeft de Gemeente Gemert-Bakel een selectiebesluit genomen. De gemeente neemt het besluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied Doonheide-Molenbroekse Loop in Gemert betreffende archeologisch onderzoek.

4.6.2 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie laat zien dat de Boekelseweg 5 is aangemerkt als “overige bouwkunst”. In het traject naar het verkavelingsplan is echter overeengekomen dat de betreffende panden niet behoudenswaardig zijn.

Daarom is in voorliggend bestemmingsplan een nieuwe woonbestemming voor deze locatie opgenomen.

Aan de overzijde van de Boekelseweg is een Rijksmonument gelegen, een kapel. De ontwikkeling in het plangebied heeft hier geen nadelige invloed op. Het zicht op de kapel blijft gewaarborgd.

4.7 Flora en fauna

Om de gewenste woningbouw te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft Staro een quick scan natuurwaarden uitgevoerd¹⁰. Deze quick scan bestaat uit een veldonderzoek en een bronnenonderzoek.

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

Soorten van Flora- en Faunalijs 1

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

Soorten van Flora- en Faunalijs 2/3

Mogelijk benut een klein aantal vogelsoorten (FFlijst 3) het gebied als foerageergebied (roofvogels) of als broedgelegenheid (weidevogels). Het deel foerageergebied zal verdwijnen, maar in de directe omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig om naar uit te wijken. De huidige akker met daarop foeragerende vogels zal plaatsmaken voor huizen met daar omheen bomen en struiken. Deze omgeving is meer geschikt voor cultuurvolgende vogelsoorten.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verdwijnen van de akker mogelijk broedplaatsen van algemeen voorkomende soorten worden vernietigd. Omdat het plangebied deel uit maakt van een uitgestrekte open landschap waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor de hiervan gebruikmakende vogelsoorten. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

¹⁰ Staro Natuur en Buitengebied, Quick scan natuurwaarden Plangebied Doonheide te Gemert, rapportnummer P09-0159, december 2009

Met de realisatie van de woningen zullen de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen worden. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

In het kader van dit bestemmingsplan is middels een clic-melding aangetoond dat in het plangebied geen leidingen zijn gelegen welke een bescherming op grond van dit bestemmingsplan moeten krijgen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van 137 woningen met twee ontsluitingen 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied met woningbouw.

4.10 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied is één object gelegen welke relevant kan zijn in het kader van Externe Veiligheid. Dit is het LPG tankstation aan de Boekelseweg 3 in Gemert. De SRE Milieudienst heeft voor dit object een externe veiligheidstoets uitgevoerd¹¹. Bij manifeste saneringssituaties zijn kwetsbare objecten fysiek aanwezig binnen de plaatsgebonden risicocontouren van een Bevi-bedrijf. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) onderscheidt hierin urgente en niet urgente saneringssituaties. De urgente saneringen, waarbij het plaatsgebonden risico (PR) de waarde van 10^{-5} per jaar overschrijdt, moesten uiterlijk 27 oktober 2007 zijn opgelost. De niet urgente saneringen, waarbij het PR de waarde van 10^{-6} per jaar overschrijdt, moeten conform het Bevi vóór 1 januari 2010 zijn opgelost. Verder zijn er risicoberekeningen uitgevoerd om het groepsrisico (GR) inzichtelijk te maken. Indien noodzakelijk dient het GR door het bevoegd gezag te worden verantwoord.

Uit toetsing blijkt dat de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel 1 van het Bevi, niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een saneringssituatie.

Uit de GR-berekening, waarbij is gerekend met de LPG-rekentool 2007, blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het GR niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (Quantitative Risk Assessment (QRA)), met het door de overheid geprefereerde simulatieprogramma SAFETI-NL, wordt niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt moet worden dat er geen onderzoek is uitgevoerd naar mogelijk latente saneringssituaties. Latente saneringssituaties betreffen bestaande ruimtelijke plannen die de mogelijkheid bieden om kwetsbare objecten te realiseren binnen de risicocontouren van bestaande Bevi-inrichtingen, waardoor alsnog een saneringssituatie ontstaat.

De SRE Milieudienst heeft daarnaast een aanvullend advies uitgebracht¹², waarin het bestemmingsplan Doonheide - Molenbroekse Loop is meegenomen. Het bestemmingsplan Doonheide - Molenbroekse Loop ligt deels binnen het invloedsgebied (LPG-reservoir) van brandbare gassen die opgeslagen worden bij het LPG-tankstation. In het plangebied kunnen als gevolg van een calamiteit daardoor de volgende effecten optreden:

- effecten ten gevolge van een plasbrand;
- effecten ten gevolge van een koude BLEVE ("boiling liquid expanding vapour explosion");
- effecten ten gevolge van een warme BLEVE;
- effecten ten gevolge van een toxische gas (eventueel toxische transporten nabij het plangebied).

Er is voor het bestemmingsplan een groepsrisicotoets uitgevoerd, omdat er in het plangebied woningen mogelijk worden gemaakt, in de nabijheid van het LPG tankstation. Voor het berekenen van het groepsrisico (GR) is er gebruik gemaakt van de

¹¹ SRE Milieudienst, Externe veiligheidstoets LPG-tankstation Obers Gemert B.V., 9 februari 2010

¹² SRE Milieudienst, Aanvullend advies, 5 maart 2010

"LPG-rekentool 2007". De LPG-rekentool is geschikt om op een snelle en eenduidige wijze het GR te berekenen voor "standaard" situaties (kwantitatieve benadering). Dit zijn onder meer situaties waarbij de LPG-reservoir ondergronds/ingeterpt is gelegen en er geen grotere kwetsbare objecten (tehuizen, scholen ziekenhuizen, etc.) binnen het invloedsgebied aanwezig zijn. Als input voor de LPG-rekentool zijn de gegevens gebruikt die vanuit de gemeente Gemert-Bakel zijn aangeleverd.

Op basis van de berekeningen met behulp van de LPG-rekentool, is een groepsrisicocurve opgesteld. Een groepsrisicocurve (fN-curve) geeft een beperkt inzicht in de mogelijke effecten van een ramp of zwaar ongeval. De fN-curve geeft de grootte van het groepsrisico aan ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Hoe groter de groep slachtoffers (N), hoe kleiner de kans (f) op N mag zijn. Een ongeval met gevaarlijke stoffen waarbij 10 slachtoffers vallen mag maximaal 1 keer in de 100.000 jaar voorkomen. Een ongeval waarbij 100 slachtoffers vallen, dus 10 keer zoveel, mag slechts 1 keer in de 10.000.000 jaar voorkomen. Uit de nieuwe berekening (inclusief bestemmingsplan Doonheide - Molenbroekse Loop) blijkt dat de groepsrisicocurve de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Uit de GR-berekening, blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het GR niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (Quantitative Risk Assessment (QRA)), met het door de overheid geprefereerde simulatieprogramma SAFETI-NL, wordt niet noodzakelijk geacht.

Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

4.11.1 *Kosten en opbrengsten*

De gemeentelijke grondexploitatie is opgebouwd rondom de uitgifte van grond. De gemeente draagt zorg voor de planontwikkeling. Door de gemeente zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaars voor de realisatie van de projectwoningen in het plan. Het plan wordt door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

4.11.2 *Financiële haalbaarheid*

Voor het plangebied is door de gemeente een exploitatieopzet opgesteld. Met de gronduitgifte kan de gemeente een positief sluitende exploitatie realiseren. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Doonheide - Molenbroekse Loop” bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn opgesteld conform de standaard SVBP2008 en zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en 3 wel nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels en ontheffingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 7.10 eerste lid Wet ruimtelijke ordening vallen. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 7.10 eerste lid Wro en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

Onderhavig bestemmingsplan kent 4 bestemmingen: Groen, Verkeer, Water en Wonen.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Wonen. Onder deze bestemming vallen de woonvormen die mogelijk zijn in het plangebied. Deze vormen zijn aangeduid. Binnen deze bestemming zijn woningen opgenomen met de daarbij behorende tuinen/erven, verkeersvoorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen, kleine nutsvoorzieningen en aan huis gebonden beroepen.

De bestemmingen Groen, Verkeer en Water zijn functiespecifieke bestemmingen. Dat wil zeggen dat op deze gronden slechts één functie uitgeoefend mag worden en alle bouwwerken daar direct aan gerelateerd zijn of daaraan ten dienste staan.

5.3.2 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. De algemene ontheffingsregels hebben betrekking op een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. De algemene wijzigingsregels zijn opgenomen ten behoeve van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen voor een praktische uitvoering van het plan, het oprichten van transformatorgebouwen, gemealgebouwen en andere nutsgebouwen. De algemene procedureregels geven aan welke procedure gevolgd moet worden in het geval van een ontheffing of nadere eisen.

6 Procedure

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Doonheide - Molenbroekse Loop” voor te bereiden.

6.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 voor een reactie voorgelegd aan de Provinciale Directie ROH, de VROM-inspectie regio Zuid, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en het Waterschap Aa en Maas. De reacties van deze instanties zijn als volgt.

Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 10 augustus 2010 en digitale aanmelding is de Directie ROH om een reactie op het plan gevraagd. Bij brief 24 augustus 2010 heeft de Directie een reactie gegeven op het plan. De Directie constateert een (mogelijke) strijdigheid met de Verordening ruimte op een tweetal punten en vraagt het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen.

Reactie:

De reactie van de Directie is juist. Het bestemmingsplan zal worden aangepast op de door de Directie genoemde punten.

VROM-inspectie regio Zuid

Bij brief van 10 augustus 2010 en digitale verzending van deze brief is de VROM-inspectie om een reactie op het plan gevraagd. In het e-mailbericht van 30 augustus 2010 laat de VROM-inspectie weten dat het plan de betrokken rijksdiensten gelet op de nationale belangen in de RNRB geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

De reactie van de VROM-inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Aa en Maas

Bij brief van 10 augustus 2010 is het Waterschap Aa en Maas om een reactie op het plan gevraagd. In de brief van 15 september 2010 stelt het waterschap vast dat de ontwikkeling binnen de Beleidsuitgangspunten, beschreven in hoofdstuk 4.5 Waterhuishouding, plaats kan vinden. Het waterschap gaat er daarbij vanuit dat in het ontwerp bestemmingsplan wordt beschreven hoe binnen het plan met water wordt omgegaan. Het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding wil het waterschap graag getalsmatig zien uitgewerkt.

Reactie:

Het effect van onderhavig plan op de waterhuishouding wordt getalsmatig uitgewerkt en opgenomen in het plan.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven SRE

Bij brief van 10 augustus 2010 is het SRE om een reactie op het plan gevraagd. Het SRE heeft per brief op 24 augustus een reactie gegeven. Het SRE heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plan. Wel heeft het SRE een kanttekening gegeven op het Regionaal Woningbouwprogramma.

Reactie:

De kanttekening van het SRE op het Regionaal Woningbouwprogramma is aangepast in het plan.

Bovenstaande vooroverlegreacties zijn in de bijlagen opgenomen.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

P.M. Resultaten zienswijzen