

BESTEMMINGSPLAN MFA HANDEL

GEMEENTE GEMERT-BAKEL
TOELICHTING

5 april 2012
076323003:B
B01055.000317.0100



Inhoud

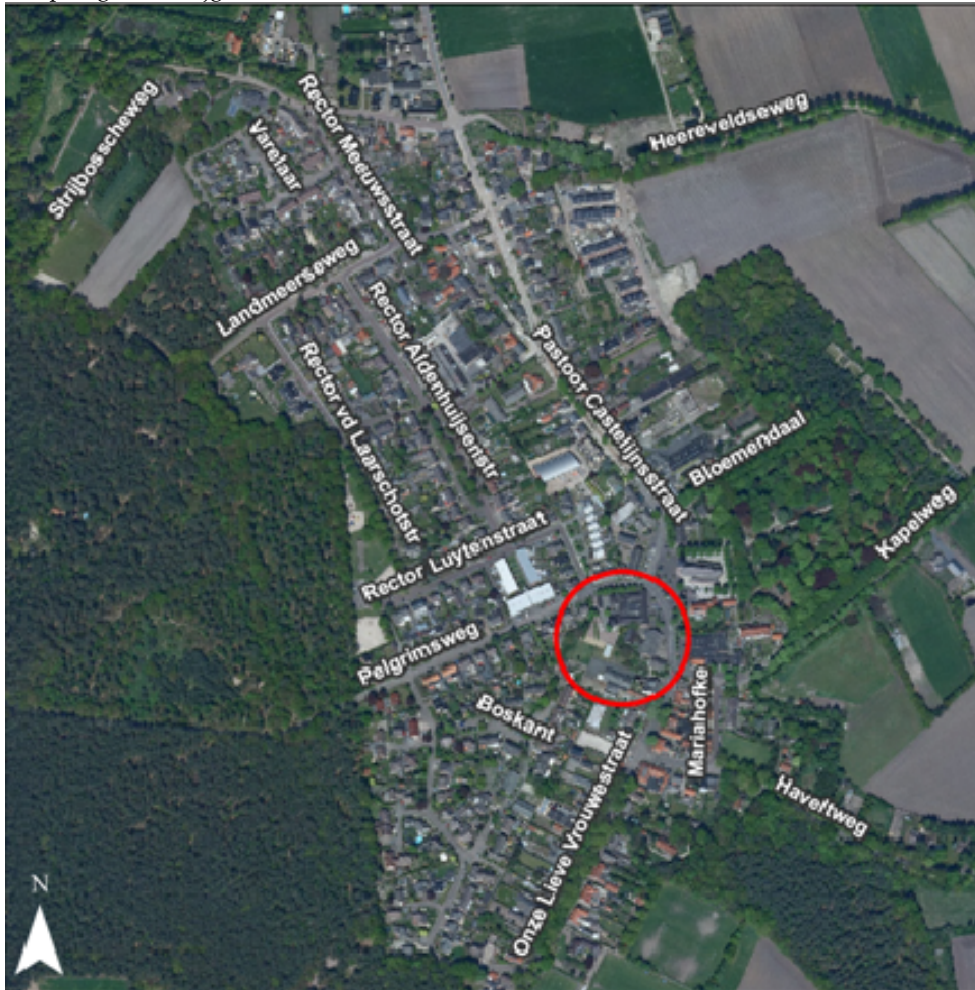
1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Beschrijving van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Planopzet.....	7
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Beleidskader.....	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	Nationaal milieubeleidsplan 4.....	8
2.1.3	WMO.....	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Structuurvisie Provincie Brabant	9
2.2.2	Verordening ruimte	10
2.3	Regionaal beleid	11
2.3.1	Regionaal woningbouwprogramma (SRE).....	11
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Structuurvisie IDOP Handel.....	11
2.4.2	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	12
2.4.3	Woonvisie.....	13
2.4.4	Woningbouwprogramma.....	14
3	Bouwplan.....	16
3.1	Bouwplan	16
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Duurzaamheid.....	18
4	Milieuplanologische aspecten	20
4.1	Geluid	20
4.2	Bodem.....	22
4.3	Luchtkwaliteit.....	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Archeologie	23
4.6	Cultuurhistorie	24
4.7	Water.....	26
4.8	Ecologie	27
4.9	Milieuhinder	29
4.10	Kabels en leidingen.....	29
5	Bestemmingsplan.....	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Bestemmingen	30

6	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1. BRO	34
7.2	Zienswijzen	34

1.2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de oksel van de Pelgrimsweg en de Onze Lieve Vrouwenstraat in de kern van Handel. De hier aanwezige panden moeten nog worden gesloopt, met uitzondering van Pelgrimsweg 10. Het gebied bestaat uit bebouwing in de vorm van vijf woonhuizen, één school met schoolplein, één schuur/loods, één noodlokaal, tuinen met bomen en struiken, grasland en overige verhardingen.

Het plangebied krijgt de naam MFA Handel.



Afbeelding 1 Plangebied MFA Handel

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De gronden waarop de gemeente samen met de genoemde partijen de nieuwe plannen wil realiseren, zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'wonen', 'horeca', 'verblijfsdoeleinden' en 'maatschappelijke doeleinden'. Hoewel de nieuwe ontwikkeling dezelfde functies omvat, komen deze niet exact binnen de bestemmingsvlakken van het vigerende bestemmingsplan te liggen. Dit vereist daarom een nieuw bestemmingsplan.

1.4 PLANOPZET

Het bestemmingsplan MFA Handel is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en 1.2.1. en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 staat het beleidskader toegelicht, uitgesplitst in het rijksbeleid, het provinciale beleid en het regionale/gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft het bouwplan. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de milieuplanologische aspecten. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 en 7 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2

Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtings-vraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen, zowel bij planvorming als uitvoering, en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Ten aanzien van onderhavig voorstel kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

2.1.2 NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP, juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen.

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werk-gelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven en beleid op beide vlakken moet elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Ten aanzien van onderhavig voorstel kent het NMP geen specifieke uitgangspunten.

De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

2.1.3 WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) legt de verantwoordelijkheid van maatschappelijke ondersteuning binnen de lokale gemeenschappen van de gemeente.

Grotere zelfredzaamheid en het versterken van de onderlinge contacten tussen bewoners zijn belangrijke lijnen vanuit de WMO. De zorg voor elkaar staat in kleine kernen als Handel onder druk.

Goede ontmoetingsplekken zijn dan ook eens te meer essentieel om sociale verbanden te versterken en te vernieuwen. Het teruglopen van de zorg voor elkaar blijkt ondermeer uit de afname van mantelzorg (familieleden wonen vaak op grotere afstanden) en vrijwilligerswerk. Komende jaren krijgt Handel te maken met verdergaande vergrijzing en ontgroening en een verdere afname van de huishoudensgrootte. Belangrijke trends in Nederland zijn de individualisering van netwerken en de schaalvergroting van sociale eenheden. De Gemeente Gemert-Bakel en de Bron achten het belangrijk om in Handel de sociale samenhang te versterken. Hiervoor is het belangrijk, dat het verenigingsleven van een hoge kwaliteit is, men elkaar gemakkelijk treft en voldoende voorzieningen voorhanden zijn, onder andere als ondersteuning voor ouderen.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 STRUCTUURVISIE PROVINCIE BRABANT

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving.

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak.

De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke, schone en gezonde woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust en duurzaam verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Op deze terreinen kan de provincie zich duidelijk van andere (Europese) regio's onderscheiden. De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten ervoor zorgen dat ontwikkelingen bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant, inclusief een schone en gezonde leefomgeving.

In deel B is met betrekking tot plattelandskernen opgenomen dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht moet zijn voor het verweven van functies binnen de dorps structuur. Met betrekking tot wonen geldt dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Wat betreft voorzieningen in de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Verhouding met Verordening ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van deze structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Deze is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Uit de keuzes die in deze Structuurvisie worden gemaakt, volgen nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze worden opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast worden ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

2.2.2 VERORDENING RUIMTE

De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 23 april 2010 vastgesteld. Deze verordening geldt vanaf 1 juni 2010. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening bevat onder meer regels voor regionaal perspectief voor wonen en werken.

Het plangebied valt binnen 'kern in het landelijk gebied'. Binnen deze gebieden is het volgens de regels van de Verordening toegestaan een maatschappelijke functie te ontwikkelen. Deze dient echter wel te passen in de schaal en maat van de omgeving. Voor overige ontwikkelingen geldt dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden moet worden gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut.

De ontwikkeling ligt in de kern van Handel en zal worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling van het MFA Handel is in lijn met het beleid uit de Verordening.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA (SRE).

Het regionaal woningbouwprogramma is door de Raad vastgesteld op 29 oktober 2009.

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 daaraan 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'.
- 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.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.
De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 STRUCTUURVISIE IDOP HANDEL

In 2009 heeft de gemeente samen met de bewoners van Handel de structuurvisie IDOP Handel opgesteld. In het IDOP staat met betrekking tot voorzieningen opgenomen dat de bewoners de huidige winkelveorzieningen willen behouden en het gemis aan voorzieningen in de toekomst voorkomen. In de eerste plaats wordt ingezet op slimme combinaties van (kleinschalige) voorzieningen. Voorzieningen moeten inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

In de visie wordt ingezet op een multifunctioneel gebouw voor verenigingen, voorzieningen en algemeen gebruik. De multifunctionele accommodatie is een moderne, eigentijdse voorziening met een brede doelstelling. Een multifunctionele accommodatie is een flinke investering en moet op lange termijn 'sociaal rendabel zijn'. De bewoners zijn ervan overtuigd dat een multifunctionele accommodatie, waarin een brede doelstelling wordt vervuld, de bewoners de mogelijkheid geeft om zelf te investeren in het sociale leven. Naast (voldoende en flexibele) ruimte voor de verenigingen zijn het bevorderen van de saamhorigheid en het verbeteren van de woonkwaliteit door voorzieningen belangrijke uitgangspunten voor het opzetten van een multifunctionele accommodatie (MFA). De Bron heeft deze rol en zal dat in een nieuwe situatie ook hebben.

In het programma van eisen voor de 'MFA Handel' is een ontmoetingsplek opgenomen, waarmee invulling wordt gegeven aan één van de doelstellingen van deze accommodatie. Gezocht wordt naar een mogelijkheid voor een eetpunt (verzorging van maaltijden).

Voorbeelden van andere voorzieningen, die op termijn wellicht mogelijk zijn (zelf)kookmogelijkheden, een aanspreekpunt, een bezorgdienst voor boodschappen en een klusdienst. Zorginstellingen oriënteren zich op het schaalniveau van de zorginvulling. Er is meer aandacht voor het lokaal aanbieden van voorzieningen om ouderen de kans te geven langer zelfstandig te laten wonen. In de visie dient de MFA flexibel ruimte te bieden om nieuwe voorzieningen op termijn te kunnen toevoegen.

Onderhavig plan geeft invulling aan de geformuleerde programma van eisen voor de MFA Handel.

2.4.2 STRUCTUURVISIE+ GEMERT-BAKEL 2011-2021

In 2004 is een structuurvisie plus voor de gemeente opgesteld. Deze is inmiddels aan actualisatie toe. Op 29 juni 2011 is de nieuwe structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen is het volgende opgenomen:

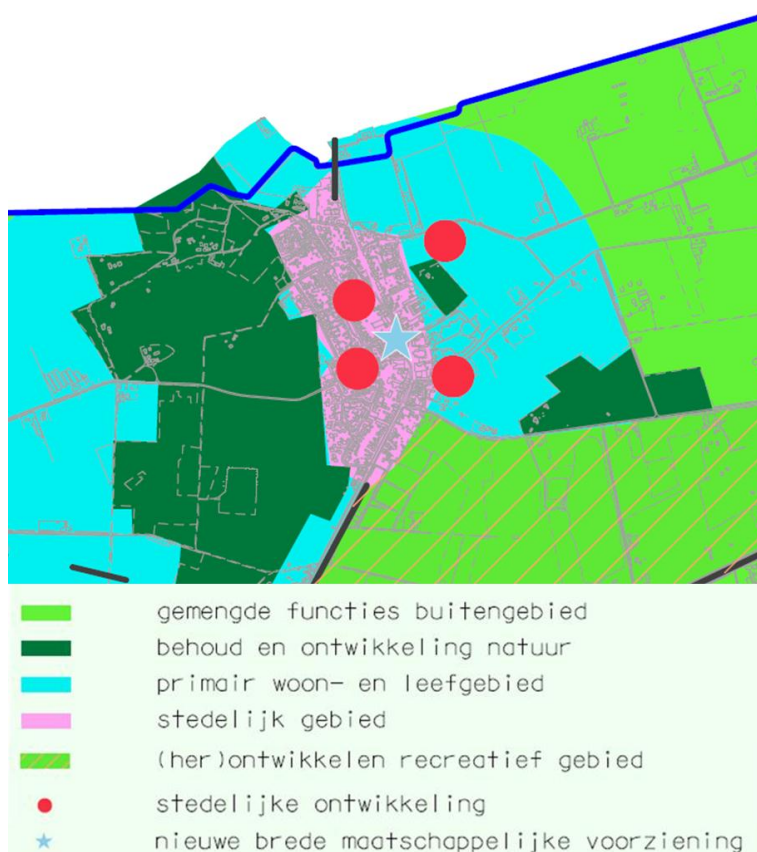
Wonen

Het is zaak de woningbouwontwikkelingen met elkaar af te stemmen en te bouwen voor de doelgroepen jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. De woningbouwontwikkeling bij de MFA Handel bevat kleinschalige woningbouw die past bij de schaal en maat van het dorp Handel.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor de maatschappelijke voorzieningen in de dorpen geldt dat de gemeente zich beperkt tot haar kerntaken. Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden. De voorzieningen en functies worden ruimtelijk en functioneel geconcentreerd en gebundeld. De ontwikkeling van de MFA Handel draagt bij aan de visie voor de toekomst om voorzieningen en functies te bundelen.

Op de verbeelding, behorende bij de structuurvisie, is de woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van de brede maatschappelijke voorziening opgenomen.



2.4.3 WOONVISIE

De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de Raad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in de gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Woningvoorraad 2010

De feitelijke woningvoorraad in 2010 heeft een omvang van 11.250 woningen in 2010.

Migratie Gemert-Bakel.

- 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 afgelopen tien jaren hebben zich 8.805 personen in Gemert-Bakel gevestigd en zijn er 8.681 vertrokken. Per saldo is de bevolking door migratieprocessen in aantal met 124 gestegen.
- Per saldo is er vooral in de jaren 2003-2006 sprake van negatieve migratie en vanaf 2007 is die omgezet in een stijgend positief saldo. Of deze ontwikkeling zich doorzet, is nog onzeker.

- In de eerste helft van 2009 zijn zowel het aantal vestigingen als vertrekken sterk teruggelopen (respectievelijk 20 % en 27 % van het jaarcijfer 2008); per saldo zijn er in de 1e helft van 2009 evenveel mensen binnenkomen als vertrokken, zodat het migratiesaldo 0 is.

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 zonodig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

2.4.4 WONINGBOUWPROGRAMMA

Locatie		Totaal	Bijzonderheden
Gemert	Doonheide Molenbroekse Loop	112	Eengezinswoningen; in 2011 wordt de 1e fase gestart; project loopt door in 2012
	Plan Oliemolen	72	Eengezinswoningen en appartementen (waaronder 10 zorgappartementen)
	Kruiseind *	13	6 eengezinswoningen en 7 maisonnettes
	Gelind	16	4 eengezinswoningen en 12 appartementen
	Molebroekse Loop - Deel	25	Grondgebonden woningen in soc. Huur en koop
	Irenestraat	6-8	Grondgebonden woningen koop
Bakel	Neerakker	20	Eengezinswoningen
	Molenweg	20	Vervangende nieuwbouw
Elsendorp	Elsendorp	5	Eengezinswoningen
Handel	Kalkhoven	6	Eengezinswoningen; doelgroep senioren
	MFA	9	5 grondgebonden huurwoningen en 4 kleine appartementen
De Mortel	Leijgraaf	5	Eengezinswoningen
Milheeze	Milheeze-Noord	10	Eengezinswoningen
	Milheeze Zuid	11	Eengezinswoningen
	Ossenstaart	4	Eengezinswoningen
De Rips	Herzigstraat	2	Eengezinswoningen
Totaal		313	

Noot:

- Uitgangspunt is start bouw dan wel uitgifte kavels.
- Er wordt vanuit gegaan dat circa de helft van het programma 2012 (= circa 135 woningen) ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en dat ongeveer de helft zal doorschuiven naar 2013. Welke projecten dit betreft is nu niet aan te geven en is mede afhankelijk van een aantal factoren (procedures et cetera). Zo nodig zal het programma 2010 nog naar beneden worden bijgesteld indien de behoefte of andere omstandigheden (bijvoorbeeld doorwerking kredietcrisis) dit noodzakelijk maken.
- Het betreft alle nieuwbouwprojecten; individuele nieuwbouwaanvragen zijn dus niet meegenomen.
- In Bakel zullen de 20 (senioren)woningen aan de Molenweg worden gesloopt; Goed Wonen ontwikkelt plannen voor vervangende nieuwbouw van 21 (senioren)woningen in 2012.
- de met een * aangegeven projecten zijn nog onzeker of die in de huidige opzet nog wel doorgang vinden; een en ander is mede afhankelijk van de behoefte en/of de prijs/kwaliteit.
- in samenwerking tussen GGZ en Goed Wonen zal naar verwachting in 2012 ook gestart worden met 12 zorgwoningen aan de Pandelaar (Boerenbondsmuseum).

3

Bouwplan

3.1 BOUWPLAN

De MFA Handel is er voor het hele dorp. Voor alle leeftijden biedt de MFA straks diverse voorzieningen: kinderopvang, peuterspeelzaal, basisonderwijs en diverse voorzieningen voor alle leeftijden. Denk hierbij aan activiteiten van de fanfare, de Bond van Ouderen, bibliotheek en activiteiten in de gymzaal. Ook de carnavalsactiviteiten zullen hier plaats vinden. Daarnaast is er de dagelijkse toeloop voor het eetpunt voor ouderen en het gezellige potje biljart. De MFA wordt de huiskamer van Handel met naast alle activiteiten die er nu al plaatsvinden in Handel nog de mogelijkheid om deze uit te breiden. Er is al een voorlopige bezetting gemaakt voor de activiteiten in de toekomstige MFA. Deze bezetting is gemaakt in overleg met alle huidige gebruikers en zorgt voor een optimale bezetting van de faciliteiten.



Afbeelding 2 Bouwplan. Bron: De Loods Architecten, 2012



Afbeelding 3 Impressies bouwplan

De MFA Handel zal bestaan uit:

- Een dorps huis met een foyer, een keuken en een biljartruimte, een aantal zalen en een podium.
- Een pinapparaat.
- Een gymzaal met een aantal bergingen en kleedruimtes.
- Een school met een aantal lokalen voor de basisschool en de peuterspeelzaal.
- Een café en cafetaria met terras, met daarboven appartementen.
- Een speelplaats.
- Voldoende parkeergelegenheid.

Tevens worden er op het terrein vijf grondgebonden woningen ontwikkeld.

3.2 VERKEER EN PARKEREN

Bij de bouw van de nieuwe multifunctionele accommodatie vindt er functie-uitbreiding plaats in de vorm van vijf nieuwe woningen en vier appartementen.

Tabel 1 Overzicht parkeervraag

	Functie uitbreiding	Parkeernorm	Extra parkeervraag
Dorpshuis De Bron	0	4,0/100m ² BVO	0
Basisschool De Havelt	0	1,0/klaslokaal	0
Kinderdagverblijf	0	0,8/arbeitsplaats	0
Gymlokaal	0	2,5/100m ² BVO	0
Woningen	5 stuks	1,7/woning	8,5
Appartementen	4 stuks	1,0/appartement	4
Peuterspeelzaal	0	0,8/arbeitsplaats	0

Er is gerekend met een parkeerbehoefte van 1,0 pp/appartement. Deze norm geldt bij appartementen tot 70m². Appartementen groter dan 70m² zitten in een hogere prijsklasse waardoor het autobezit onder bewoners ook toeneemt. Voor appartementen groter dan 70m² wordt een parkeernorm van 1,7 pp gehanteerd.

De totale parkeervraag van de nieuwe functies is 12,5 parkeerplaatsen. Dubbelgebruik is niet mogelijk doordat er maar één functie (wonen) bij komt. Om aan deze vraag te voldoen zullen er 13 nieuwe parkeerplaatsen moeten komen.

Door de nieuwbouw gaat er geen parkeerruimte verloren. Wel gaat er parkeerruimte verloren op de huidige locatie van De Bron. Rondom De Bron liggen nu 16 openbare parkeervakken waarvan 9 op het Mariahofke en 7 op het pleintje. De parkeervakken en trottoir aan de voorzijde langs de OL Vrouwestraat blijven in de nieuwe situatie aanwezig. Bij de nieuwbouw van de MFA is voor deze 16 parkeerplaatsen een nieuwe locatie moeten gezocht.

Om te voldoen aan de parkeernorm zijn 29 parkeerplaatsen benodigd in het nieuwe plan. Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen.

Kiss & go stroken

De gemeente heeft geen specifiek beleid over kiss&go stroken. In de huidige situatie is een kiss&go strook aangelegd. De ingang van de school verplaatst waardoor de Kiss & Go strook op de huidige locatie weinig nut heeft. De strook kan omgezet worden in een parkeerhaven. Gevolg is wel dat de nieuwe school geen Kiss & Go strook meer heeft.

3.3 DUURZAAMHEID

De gemeente en Goed Wonen hebben Duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De projectpartners bekijken samen hoe, in het huidige stadium van het plan, duurzaamheid zo goed mogelijk kan worden ingebouwd. Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting.

Als Millenniumgemeente zet Gemert-Bakel zich onder andere in voor een beter milieu. Daarom stimuleert de gemeente duurzaam en energiezuinig bouwen. Duurzaam bouwen begint echter voordat de pen het papier raakt. Duurzaamheid toevoegen aan een bestaand plan kost namelijk altijd veel meer dan wanneer er vanaf het begin rekening gehouden wordt met de principes van duurzaam bouwen. Veel van de maatregelen kosten weinig of niets of betalen zich snel terug. Hieronder een aantal aanbevelingen waaraan gedacht kan worden.

Het is belangrijk om goed over het ontwerp van het gebouw na te denken. Ideaal is een noord-zuidoriëntatie. Deze positie ten opzichte van de zon kan veel energie besparen. Door bijvoorbeeld de langste zijde van het gebouw en de leefruimtes op het zuiden te richten, hoeft er in de wintertijd minder gestookt te worden. De ruimtes waar je minder vertoeft kunnen naar het noorden gericht worden. Om te voorkomen dat het in de leefruimtes te warm wordt in de zomermaanden kan een goede zonwering, een grote dakoversteek of een goed ingeplante loofboom gebruikt worden.

Energie besparen begint met goed isoleren. Een goede isolatie is voldoende dik, ononderbroken en voldoende afgeschermd van vocht. Niet alleen de muren moeten geïsoleerd worden, maar ook het dak en de vloeren.

Een goed geïsoleerd huis moet goed geventileerd worden. De kunst is de juiste hoeveelheid lucht aan te voeren, door het huis te laten stromen en af te voeren. Dit kan zowel natuurlijk (met eenvoudige ventilatieroosters) als mechanisch (met een aandrijfsysteem) gebeuren.

Een andere manier om energie te besparen is gebruik maken van lage temperatuurverwarming (LTV). Een LTV verwarmt kamers gelijkmatig en constant. Door de lage temperatuur hoeft er minder energie gestopt te worden in het verwarmen van het water. Met LTV kan ook gebruik gemaakt worden van warmtepomp. Warmtepompen gebruiken geen gasgestookte warmte, maar warmte uit ventilatielucht, het grondwater of de buitenlucht. Dit kan voor een reductie van ongeveer 25% op de gaskosten zorgen.

Tenslotte kan er gedacht worden aan het plaatsen van apparatuur om duurzame energie op te wekken. Hierbij kan gedacht worden aan zonne-energie, die kan worden omgezet in warmte (zonneboiler) of in elektriciteit (fotovoltaïsche cellen) of windenergie (kleine windmolens). Maar er is ook het gebruik van houtpellets: het CO₂ dat de boom tijdens zijn leven omzet, compenseert ruimschoots de hoeveelheid CO₂ die vrijkomt bij een goede verbranding.

Aanbevolen wordt om gezamenlijk te kiezen voor aardwarmte en elektrisch koken waardoor aardgas overbodig wordt. Er kan dan op de aanleg van gasleidingen en de aansluitkosten van aardgas bespaard worden. Aanbevolen wordt te kiezen voor duurzame materialen en bij toepassing van hout te kiezen voor milieugecertificeerd hout.

Gebakken materiaal voor bestrating gaat levenslang mee en blijft haar economische waarde behouden. Gebruik bij terreinafscheiding van inheemse beplanting zoals Beuk, Meidoorn, Sleedoorn, Liguster et cetera. Het toepassen van Coniferen, Laurier et cetera passen niet in het landschap.

Het toepassen van schuttingen wordt niet als passend ervaren, maar indien dit wordt gedaan dan wordt gevraagd hout te gebruiken dat op een milieuvriendelijke manier is behandeld.

4

Milieuplanologische aspecten

4.1 GELUID

Voor de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de geluidbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te toetsen aan de grens- en voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder; althans voor zover die bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg liggen.

Wegverkeerslawaaï

De wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen en derhalve niet gezoneerd. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is daarom niet vereist.

Inrichtingen en wonen

In juli 2011 is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de inrichting. De bevindingen van deze scan zijn verwoord in de rapportage met ons kenmerk 075605363 d.d. 1 juli 2011. In maart 2012 is aanvullend onderzoek gedaan na aanpassing van het plan. De rapportages zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het plan omvat zowel de realisatie van een school, een gymzaal, een dorpshuis als nieuwe woningen op het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de woningen voldoende beschermd te zijn tegen mogelijke geluidsoverlast veroorzaakt door de activiteiten van de MFA. Tegelijkertijd dienen de woningen de activiteiten van de MFA niet te beperken. Bij de beoordeling van het milieuaspect geluid is daarom tevens gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” uitgegeven door de VNG (versie 2009). Deze publicatie geeft op systematische wijze informatie omtrent de invloed van milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen. Hierbij worden richtafstanden tussen woningen en inrichtingen gehanteerd, afhankelijk van het omgevingstype en de milieucategorie van de betreffende inrichting(en). Het streven is om voldoende bescherming te bieden aan woningen zonder de bedrijfsvoering van inrichtingen te beperken.

Het milieuaspect geluid is beoordeeld conform de beoordelingssystematiek van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” voor het omgevingstypen gemengd gebied.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is conform de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Bij een gemengd gebied horen de volgende richtafstanden, zie navolgende tabel:

OMSCHRIJVING ACTIVITEIT	SBI CODE	RICHTAFSTANDEN IN METERS				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND
SCHOLEN VOOR BASIS- EN ALGEMEEN VOORTGEZET ONDERWIJS	852,8531	0	0	10	0	10
BUURT- EN CLUBHUIZEN	94991	0	0	10	0	10
SPORTSCHOLEN, GYMNASIEKZALEN	931	0	0	10	0	10

Wanneer in de afstand van 10 meter rondom de toekomstige ontwikkeling bekeken wordt, blijkt dat alleen ter plaatse van de zuidelijk gelegen woningen een potentieel hinder op geluidhinder bestaat.

In het onderzoek van maart 2012 wordt ter plaatse van de appartementen en nieuwe woningen aan de zuidzijde van het plan de toekomstige geluidbelasting rekenkundig bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de rekenvoorschriften uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai, versie 1999". Ten aanzien van de toetsing van de akoestische inpasbaarheid zal aansluiting worden gezocht met de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Aan de hand van de representatieve bedrijfssituatie en akoestische ervaringscijfers is een rekenmodel van de totale inrichting opgesteld. Aan de hand van dit rekenmodel is de geluidemissie naar de omgeving toe bepaald.

Resultaten

Uit het geluidonderzoek akoestisch onderzoek nieuwbouwplan MFA Handel d.d. 14 maart 2012 blijkt dat de richtwaarden voor geluid ter plaatse van de woning aan de zuidzijde (Onze Lieve Vrouwestraat 46) wordt overschreden.

Conform artikel 2.18 van het voornoemde Activiteitenbesluit geldt dat de volgende geluidniveaus niet behoeven te worden getoetst aan de geluidgrenswaarden in tabel 1:

- het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs;
- het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang.

Indien met betrekking tot het speelterrein sprake is van 'openbaar' gebied (dus ook niet omsloten) behoeven geluidniveaus welke optreden tijdens het gebruik van het terrein buiten schooltijden in principe ook niet te worden getoetst aan enige (maximale) geluidgrenswaarde.

Het bevoegd gezag kan, in geval op het speelterrein geluidniveaus worden geproduceerd welke significante hoger zijn dan in de 'normale' situatie en/of welke niet 'passen' bij het beoogde gebruik van het terrein, binnen het kader van een goede woon- en leefomgeving 'handhavend' optreden.

Zoals hiervoor opgemerkt betreft het een richtwaarde die wordt overschreden. Formele toetsing is derhalve niet nodig. Het bevoegd gezag kan in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing besluiten dat zij deze overschrijding acceptabel vindt. In het kader van dit bestemmingsplan stemt het bevoegd gezag in met deze overschrijding. Mede gelet op het maatschappelijk belang van de aanwezigheid van voldoende speelruimte voor spelende kinderen, leidt het gebruik van het schoolplein aan de zuidzijde van de MFA schooltijden niet tot onacceptabele hinder voor de omliggende woningen. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt niet onacceptabel aangetast door de uitbreiding van de bestemming van dit gedeelte van het schoolplein.

4.2 BODEM

Door Archimil is in maart 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is toegevoegd als bijlage bij de toelichting

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de licht tot matige puinhoudende bovenlaag licht verontreinigd is met lood en PAK's. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

De lichte verontreinigingen met lood en PAK's in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.3 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit".

De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Op 10 juli heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het in werking getreden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate".

Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als op een andere manier, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Sinds het inwerking treden van het NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2).

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen kan een plan dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.” Het plan voor de MFA Handel betreft kleinschalige woningbouw en de (herbouw) van een dorps huis en een basisschool. De nieuwbouw van de school en het dorps huis leidt niet tot extra verkeersaantrekkende werking ten opzicht van de oude situatie van meer dan 1.000 voertuigen per dag. Het plan draagt dus nibm bij aan de luchtkwaliteit.

De geplande nieuwbouwwoningen, het dorps huis en de basisschool zijn niet als gevoelige bestemmingen aan te merken. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm (niet in betekenende mate) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Op de provinciale risicokaart Noord-Brabant is te zien dat de provinciale wegen en spoorlijnen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden, op meer dan 1 km van het plangebied liggen. Dit geldt ook voor de hogedruk aardgasleidingen. Binnen één kilometer van het plangebied liggen geen andere risicobronnen.

Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op voldoende grote afstand van het plangebied liggen. De risico's hiervan zijn verwaarloosbaar ter hoogte van het plangebied. Nader onderzoek ten behoeve van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.5 ARCHEOLOGIE

Bij de planontwikkeling vinden grondwerkzaamheden plaats waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen worden verstoord.

Volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart heeft ligt het plangebied grotendeels in een hoge archeologische verwachting. In het westen is een klein deel van het plangebied gewaardeerd als een zone met een middelhoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op gegevens van de eerste kadasterkaart (rond circa 1832) en historisch onderzoek. Conform gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm –MV (hoge archeologische verwachting dorpskern). Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm –MV.

In dit kader heeft ArcheoPro, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, in mei 2010 een inventariserend veldonderzoek verricht in het plangebied “MFA Handel”. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek.

Conclusie onderzoek

Nergens binnen het plangebied is een intact esdek aangetroffen, resten van podzolvorming en archeologische indicatoren ontbreken eveneens. Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied tot diep

in de C-horizont is verstoord. Deze bodemverstoring is vrijwel zeker het gevolg van bouwactiviteiten en bodemingrepen in de twintigste eeuw. De huidige diepte van de bodemverstoring bedraagt gemiddeld ongeveer 80 cm.

Selectieadvies

ArcheoPro heeft op basis van de resultaten van het booronderzoek het plangebied gewaardeerd. Zij geeft het volgende advies: "Niettemin kunnen ondanks de sterke mate van bodemverstoring, de onderste delen van diepe grondsporen nog altijd aanwezig zijn binnen het plangebied. Dergelijke sporen, alsmede de vulling hiervan, kunnen een belangrijke bron van informatie vormen met betrekking tot de middeleeuwse hoeve Handel die deels binnen het plangebied gelegen heeft". ArcheoPro adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding. Een proefsleuvenonderzoek is in het plangebied namelijk erg moeilijk uit te voeren door de aanwezige bebouwing en bestrating.

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente neemt hierop het selectiebesluit tot een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding. Dit houdt in dat de toekomstige sloop- en graafactiviteiten die tot een halve meter of meer onder het huidige maaiveld reiken, worden begeleid door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voor de begeleiding is, conform wetgeving, een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen (PvE) dient door het bevoegd gezag te worden getoetst. De gemeente dient met de uitvoerder van de sloop- en graafwerkzaamheden afspraken te maken dat de archeoloog, conform het PvE, zijn werk kan doen.

Het PvE, opgesteld door SRE Milieudienst, versie 2012 en het rapport van ArcheoPro zijn aan dit bestemmingsplan als bijlage toegevoegd.

4.6 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voorarcheologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beschrijving cultuurhistorie plangebied

Een uitgebreide omschrijving van de cultuurhistorische waarden is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming.

Het kenmerk van Handel zijn de historische 'plaatsen' rondom de kerk en daar waar nu het Mariahofke ligt. Beide open ruimtes werden gescheiden door het langhuis de 'Linde' en het tegenoverliggende langhuis 'De Duitse Meester'. Rondom de kerk is deze korrel en architectuur behouden gebleven. De dorpse linten richting Gemert en Boekel zijn aansluitend aan de brink ontwikkeld. Gevolg is dat hoger opgaande en verticaal gelede bebouwing rondom de kerk ontbreekt, met uitzondering van het nieuwe parochiehuus en dat het gevelbeeld aan het lint een relatief open karakter heeft.

Brink rondom de kerk

De plaats om de kerk heeft de verschijningsvorm van een brink. De ruimte wordt omkraagd door informele en overwegend agrarische bebouwing, de kerk met pastorie, het gemeenschapshuis De Bron en de tuinen en park. De gemiddelde beukmaat van de bebouwing varieert tussen de 10 meter (woonhuistypologie) tot maximaal 30 meter (langhuistypologie) en telt één laag met kap (langskap of haakse oriëntatie). Uitzondering is de pastorie naast de kerk (twee lagen met kap), het gemeenschapshuis De Bron (één tot twee lagen zonder kap) en de kerk. De rooilijn verspringten heeft een opmerkelijk grillig karakter. Haakse hoeken vinden we alleen bij de aansluiting van het hoofdgebouw (langhuis) en het bijgebouw (schuur). Meest karakteristiek is de zogenaamde winkelhaak van boerderij De Linde en het huidige woonhuis (voorheen schuur). Deze vorm is al terug te vinden op de kaart uit 1832.



Afbeelding 4 kaart Handel 1832

Brink wordt plein

De opzet van de MFA speelt in op de informele en grillige opzet van de bebouwing en rooilijn. Getracht is de historische setting van boerderij De Linde en de haaks liggende bouwmassa in de MFA tot uitdrukking te brengen. Ook in relatie tot de eventuele toekomstige ontwikkelingen aan de overzijde van de straat (locatie De Bron). De overwegend horizontaal gelede bouwvormen en langskappen verwijzen naar de voorheen aanwezige agrarische gebouwen (langhuizen). De brink wint aan betekenis door hoger opgaande bebouwing (twee lagen met kap) en de geleding van de pleinwanden door sfeervolle of functionele ruimten en verbindingen aan te leggen (bv. de relatie tussen de entree van de kerk en de toekomstige MFA). De brink wordt zagezegd een plein. Het is een wens van het college van B&W dat het plein het 'kloppend' hart van Handel moet worden.



Afbeelding 5 Haaksliggende bouwmassa en historische bebouwing

4.7 WATER

Het huidige gebouw van De Bron voldoet niet meer aan de eisen. In de structuurvisie/IDOP Handel is een programma van eisen /wensen opgesteld. Ook is er een intentieovereenkomst tussen Novem (basisschool de Havelt), Goed Wonen, de Bron en gemeente opgesteld.

Er zijn een aantal scenario's ontwikkeld waarbij uit wordt gegaan van nieuwbouw van school, gymzaal en gemeenschapshuis met aanpalende voorzieningen. Daarnaast is voorzien in de bouw van een aantal woningen binnen het plangebied (vervanging oudbouw en inbreiding).

In dit kader heeft de gemeente Gemert-Bakel op 10 mei 2010 een standaard watertoets opgesteld. Deze toets is terug te vinden als bijlage bij de toelichting. De conclusie uit deze watertoets is dat het nog onduidelijk is of het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd kan worden. Wel is duidelijk dat berging en infiltratie bij voorkeur ondergronds plaatsvindt.

Omdat verdere planvorming nog wel tijd nodig heeft, is er de gelegenheid om ter plekke een bepaling van de grondwaterstand te doen, over een langere periode te meten. De afdeling OB is gevraagd een nieuw meetpunt in haar reguliere programma op te nemen.

In navolging hiervan is op 24 november 2010 een uitgebreidere waterparagraaf opgesteld. Ook deze is terug te vinden als bijlage bij de toelichting. De belangrijkste bevindingen uit deze waterparagraaf zijn als volgt:

- Naar verwachting wordt ongeveer 90 % van het plangebied verhard. Dit vormt het uitgangspunt van de waterparagraaf.
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: afvalwater dient gekoppeld te worden aan het vuilwater riool en dus gescheiden te worden van het hemelwater. Dakvlak water en water op de verhardingen kan in een gescheiden rioolstelsel van infiltratiebuizen worden geloosd.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer': het water wordt oppervlakkig opgevangen en geïnfiltreerd door middel van een infiltratierolering.
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen: MFA in Handel wordt getoetst op verhard oppervlak, grondwaterstanden, bodem en doorlatendheid. Op basis van onderstaande gegevens wordt bekeken of infiltratie mogelijk is en op welke manier dit kan gebeuren.
- Grondwaterstand: in dit plangebied is geen negatieve invloed vanwege de breukzone richting de Kapelweg.
- Bodemopbouw en doorlatendheid: infiltratie is in principe geen probleem.
- Te realiseren berging in plangebied: Het volume regenval dat binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is 220 m³.

- De grondslag in het plangebied leent zich ervoor om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In de toekomst heeft de gemeente nog plannen om bij de herinrichting van de O.L. Vrouwestraat een infiltratieriolering aan te leggen om zo de druk op het rioolstelsel van Handel bij extreme neerslag te verminderen. Het past daarom goed om in dit plan te werken met infiltratieriolering in de straten rondom het gemeenschapshuis en de bredeschool. Hiermee kan 120 m³ tot 155 m³ water worden geborgen.
- Onder het schoolplein kan extra berging ondergronds worden gerealiseerd omdat het plein niet met zwaar verkeer wordt belast en vanwege de grondwaterstand. Om te voldoen aan de bergingsopgave zou dan 100 tot 150 m³ berging moeten worden aangelegd. In het kader van beheer en onderhoud is het wenselijk bij het 'waterblock' systeem in een nabijgelegen plan aan te sluiten.
- Een definitieve keuze voor het bergen van het hemelwater wordt bij de civieltechnische uitwerking gemaakt. Dit omdat de precieze inrichting nog niet bekend is en de waterberging niet in de gebouwen wordt gerealiseerd maar in de ruimte er omheen.
- Voorkomen van vervuiling: Bij nieuwe gebouwen en overige verharding dient rekening te worden gehouden met materialen die geen schadelijke stoffen uitloggen. Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend.
- Wateroverlast vrij bestemmen: Met het uitgangspunt van T = 100 en een absoluut systeem wordt voorkomen dat naar de directe omgeving extra water wordt afgevoerd. Hierdoor zal geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de ontwikkeling van dit plan. Het peil van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woning kan stromen.
- Voor zover bekend zijn er geen waterschapsbelangen in dit plan MFA aanwezig omdat het project midden in de kern van Handel ligt.

4.8 ECOLOGIE

In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in de plangebieden aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. Daarom heeft Staro Natuur en Buitengebied in juni 2010 (week 25) een onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Doel van dit onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

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

Gebiedsbescherming

Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebied.

Soorten van FFlijst 1

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

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijke voorkomende amfibieën van FFlijst 2 ondervinden geen hinder van de geplande werkzaamheden. Vleermuizen (FFlijst 3) ondervinden geen hinder door de werkzaamheden, m.b.t hun

aanwezige foerageergebied binnen de plangrenzen. De te slopen gebouwen worden mogelijk door vleermuizen gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe vleermuizen het plangebied gebruiken.

Soorten van FFlijst vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels (waarvan het nest niet jaarrond beschermd is). Vaste rust- en verblijfplaatsen van voorkomende huismussen en mogelijk voorkomende gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe deze soorten het plangebied gebruiken.

Conclusies

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De aanbevelingen ten aanzien van vogels (waarvan het nest niet jaarrond beschermd is) dienen in acht genomen te worden.
- Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is noodzakelijk, om het exacte gebruik van deze beschermde dieren binnen het plangebied te bepalen.
- De werkzaamheden voor de overige soortgroepen hebben geen overtreding van de Natuurwetgeving tot gevolg.
- Er dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Gelet op het voorstaande heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. De resultaten hiervan zijn als volgt:

Effectbeoordeling

Vleermuizen

Uit de verrichte veldbezoeken blijkt dat vleermuizen gebruik maken van de omgeving van de cafetaria als foerageergebied. In de cafetaria is tijdens de veldbezoeken één zomerverblijfplaats aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van een zomerverblijfplaats in het onderzoeksgebied, zal de realisatie van de multifunctionele accommodatie een negatief effect op vleermuizen hebben.

Derhalve dienen voorafgaand aan de werkzaamheden mitigerende maatregelen genomen te worden teneinde overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Hierdoor dienen, indien gewerkt wordt in april t/m september, minstens een week voorafgaande aan de sloop tochtgaten aangebracht te worden in het gebouw. Hierdoor zullen de vleermuizen, die eventueel gebruik maken van het cafetaria als zomerverblijfplaats, op zoek gaan naar een andere locatie. In de nabije omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve zomerverblijfplaatsen aanwezig. Het aanbrengen van tochtgaten dient in overleg en samenwerking met een ecooloog plaats te vinden.

Gierzwaluw

Gierzwaluwen maken geen gebruik van het cafetaria als verblijf- en/of broedlocatie. Om deze reden zal de realisatie van de geplande accommodatie geen negatief effect op deze soort hebben.

Huismus

Huismussen maken geen gebruik van de cafetaria als verblijf- en/of broedlocatie. De realisatie van de geplande accommodatie zal derhalve geen negatief effect hebben op deze soort.

Ten aanzien van de gierzwaluwen en huismussen geldt dat de realisatie van de multifunctionele accommodatie geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg zal hebben. Ten aanzien van

vleermuizen zal de ingreep geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg hebben, mits de hierboven beschreven mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.

4.9 **MILIEUHINDER**

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Van milieuhinder is geen sprake.

4.10 **KABELS EN LEIDINGEN**

ARCADIS heeft een klic-melding uitgevoerd met betrekking tot het plangebied. Hieruit blijkt dat door het plangebied geen kabels en leidingen lopen.

5 Bestemmingsplan

5.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Op de verbeelding (ook wel plankaart genoemd) is te vinden welke bestemming gronden hebben, en in de planregels zijn de bepalingen te vinden behorende bij dat stuk grond. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven
3. bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werk' (omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werk (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid.

Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van de gemeente en op www.rijksoverheid.nl.

5.2 BESTEMMINGEN

De planregels zijn in lijn met de SVBP2008 verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook omgevingsvergunningen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie bestemmingsplan MFA Handel staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbelregel maar ook aan regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming van de gronden aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel Horeca

Het bestemmingsvlak met de bestemming "Horeca" is voornamelijk bedoeld voor een cafetaria en een cafe met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast is wonen op de verdieping toegestaan. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor de bouwhoogte gelden de aanduidingen zoals aangegeven op de verbeelding.

Artikel Maatschappelijk

Binnen de bestemming maatschappelijk zijn sociaal-culturele voorzieningen, onderwijsvoorzieningen; kinderdagverblijf en/of kinderopvang en sportvoorzieningen toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. Voor de bouwhoogte gelden de aanduidingen zoals aangegeven op de verbeelding.

Artikel Verkeer-Verblijf

Deze bestemming is gegeven aan de wegen, straten, (voet- en rijwiel)paden, en groenstroken

met een openbaar karakter. Binnen de bestemming zijn verder toegestaan bermen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel Wonen- 1

Binnen de bestemming Wonen zijn woningen toegestaan. Op de verbeelding zijn de woningtypen aangegeven. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In afwijking hiervan dienen hoofdgebouwen in of maximaal 1 m voor en/of achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding dient in acht genomen te worden.

Artikel Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat: het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

Artikel Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat: het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

Artikel Waarde – Cultuurhistorie

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Artikel Wonen 2, Maatschappelijk2 en Bedrijf

Voor de gronden met de bestemming Wonen 2, Maatschappelijk 2 en Bedrijf is de vigerende regeling overgenomen en is een Wro-zone-wijzigingsgebied opgenomen. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de 'Wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming Wonen-2, Maatschappelijk-2, Bedrijf wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Verkeer, met inachtneming van de volgende bepalingen

6

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht. De gemeenteraad zal voor dit plan een krediet verlenen.

7

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

Het concept bestemmingsplan is in het kader van her overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties. De reacties zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

7.2 ZIENSWIJZEN

PM