

MOLENWEG BAKEL



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Colofon

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing
Molenweg Bakel

Opdrachtgever: Goed Wonen
Postbus 82
5420 AB Gemert

Ontwerp: Telengy VROM
Postbus 1270
5602 BG Eindhoven

Contactpersoon: Archimil
Postbus 136
5720 AC Asten

Verbeelding Schoenmakers Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Datum: 25 oktober 2011

Status: definitief

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3	Planopzet	2
HOOFDSTUK 2	HOOFDLIJNEN VAN BELEID	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Regionaal beleid	6
2.5	Gemeentelijk beleid	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	Functionele omschrijving van het project	10
3.2	Ruimtelijke omschrijving van het project	10
HOOFDSTUK 4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Bodem	11
4.3	Geluid	11
4.4	Luchtkwaliteit	11
4.5	Archeologie	12
4.6	Water	12
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Overig	14
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Inspraak	15
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woning corporatie Goed Wonen, gevestigd te Gemert, heeft 20 seniorenwoningen in eigendom aan de Molenweg in Bakel. Deze woningen zijn zo sterk verouderd (jaren 60) dat alleen nieuwbouw een optie is. De woningen zijn gesitueerd rond een doodlopend pleintje wat in eigendom is van de gemeente. Deze opzet zal in de nieuwe situatie grotendeels gehandhaafd worden. De nieuwe situatie past qua maatvoering en situering niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. De ontwikkeling is gelegen in het stedelijke gebied van Bakel.

Door het gemeentebestuur is besloten om op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening geen procedures aangaande projectbesluiten op te starten maar eenmaal per half jaar de bestemmingsplannen met betrekking tot de ontwikkelingslocaties gedeeltelijk te herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, op deze wijze te kunnen realiseren. Deze beleidslijn is na de inwerkingtreding van de Wabo ook van toepassing op het rechtsfiguur dat in plaats van het projectbesluit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen, te weten: de omgevingsvergunning de activiteit afwijken bestemmingsplan. Omdat echter de hier beschreven ontwikkeling reeds een lang voorgeschiedenis heeft, is besloten om voor deze situatie niet te wachten op de halfjaarlijkse wijziging, maar te kiezen voor een procedure in het kader van de Wabo. Voor het project is zowel een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan nodig alsmede voor de activiteit bouwen. Op grond van de Wabo moet deze procedure gecombineerd worden doorlopen.

Deze herziening vindt plaats op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008. Nadat de procedure van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan én activiteit bouwen is doorlopen kan het plan probleemloos worden omgezet in een bestemmingsplan en worden meegenomen in de eerstvolgende bestemmingsplanherziening van het Stedelijk Gebied van Gemert-Bakel.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan op de locatie is het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003.

1.3 Planopzet

In hoofdstuk 2 worden in het kort de hoofdlijnen van het rijksbeleid, het provinciaal beleid en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de projectlocatie kort beschreven zowel in functionele als in ruimtelijke zin. De planologische aspecten waaronder de milieuaspecten, archeologie en de waterparagraaf worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de regels nader toegelicht en de economische uitvoerbaarheid staat weergegeven in hoofdstuk 6.

HOOFDSTUK 2

HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In dit onderdeel komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid alsmede het gemeentelijk beleid aan bod.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

De Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

2.2.2 *Volkshuisvesting*

Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen.

2.2.3 *Wet op de archeologische monumentenzorg*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (la Valetta). De wet is een raamwet, die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden.

Deze wet heeft tot doel het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.

Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.

Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

2.2.4 *Water*

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of Bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de Toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Zo kan een provincie regels opstellen waarmee een gemeente bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening mee moet houden. De provincie Noord-Brabant heeft daartoe een provinciale ruimtelijke verordening ontwikkeld.

Als eerste aanzet daartoe hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 23 april 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 vastgesteld. Deze is ingaande 1 juni 2010 in werking getreden. De verordening komt in de plaats van de Interim Structuurvisie en Paraplunota uit 2008. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonerings, glas, TOV).

De verordening omvat onder andere bepalingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen, de aanwijzing en begrenzing van gebieden voor stedelijke ontwikkeling en zoekgebieden voor deze ontwikkeling, regels voor nieuwbouw van woningen, voor aan te leggen en uit te breiden bedrijventerreinen, de ecologische hoofdstructuur, de waterberging, het ruimte-voor-ruimtebeleid en het regionaal planningsoverleg.

Inmiddels is ook de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2 vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1. De Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit,
- Landschapsinvesteringsregeling;
- Aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- Aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- Diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- Aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- Aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- Regeling agrarische gebieden;
- Regeling groenblauwe mantel;
- Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

De locatie is gelegen in een gebied dat in de Verordening is aangewezen als kern in landelijk gebied. Ten aanzien van het bouwen van woningen in kernen in het landelijk gebied wordt in de Verordening aangegeven dat bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de gemeenten rekening gehouden dient te worden met het uitgangspunt dat ten behoeve van kernen in landelijk gebied 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. In specifieke gevallen kunnen aan gemeenten ten behoeve van hun kernen in landelijk gebied woningen toegekend worden bovenop het aantal dat nodig is om te bouwen voor migratiesaldo-nul, bijvoorbeeld om een binnenstedelijk herstructureringsproject te doen slagen of om ruimte-voor-ruimtekevels of een nieuw landgoed met een beperkt aantal woningen te kunnen realiseren.

Omdat er in de deze situatie maar één extra woning wordt gerealiseerd vormt de Verordening ruimte geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

2.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

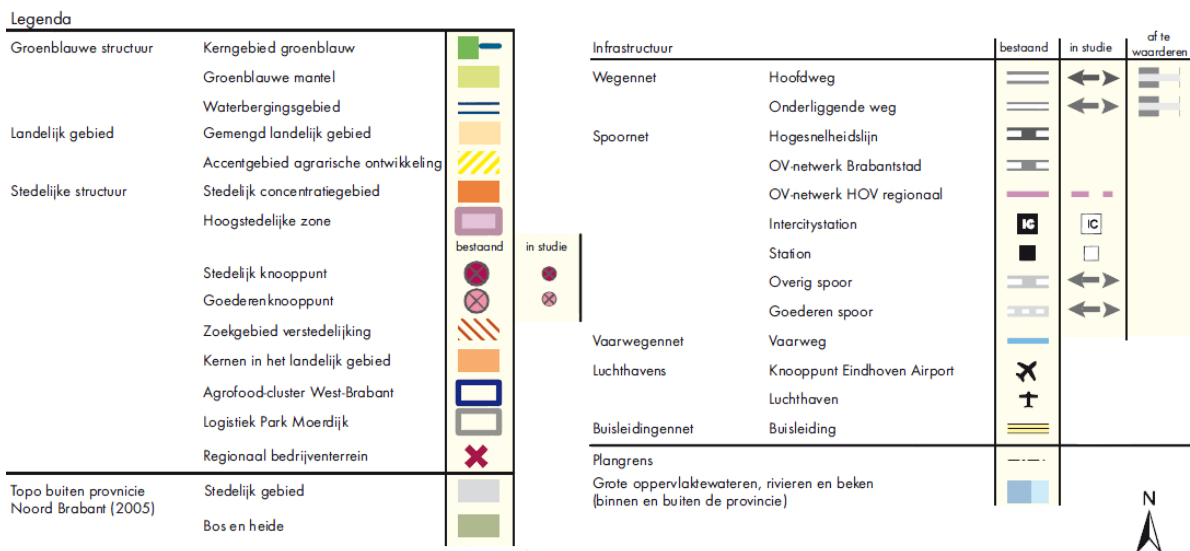
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 1: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De locatie is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied kernen in het landelijk gebied. In de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden: het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt en de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. De stedelijke ontwikkelingen in de kernen in het landelijk gebied passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

2.4 Regionaal beleid

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan voor het gebied van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) is geïntegreerd in het Regionale Structuurplan (RSP). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede gegeven van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangeduid. De kern Bakel is in dit plan aangeduid als 'te beheren en intensiveren stedelijk gebied'. De locatie ligt in dit gebied. Geconcludeerd kan worden, dat voorliggend plan past binnen het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan.



Figuur 2: fragment uitwerkingplan zuidoost Brabant / regionaal structuurplan

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Woonvisie Gemert-Bakel

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. De woonvisie staat niet op zichzelf en dient in een breder kader geplaatst te worden. Er is een nauwe samenhang met andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, welzijn en economie. De woonvisie is dan ook nauw verbonden met andere kaderstellende beleidsplannen zoals de structuurvisie en het WMO-beleidsplan. Het is de rol van de Raad om de woonvisie vast te stellen. Vervolgens kan gekeken worden hoe deze kaders uit de woonvisie zowel intern als extern gezamenlijk kunnen worden opgepakt.

In 2004 is door de Raad de woonvisie vastgelegd. De geactualiseerde woonvisie is op 25 mei 2011 gepubliceerd. Op deze manier kan er een goede vergelijking worden gemaakt van de verschillen tussen de visie in 2004 en de visie in 2009. De accentverschuivingen ten opzichte van 2004 gaan over de volgende punten:

- Senioren. Waarbij een onderscheid gemaakt moet worden tussen 55-70-jarigen (die vaak nog actief zijn en weinig behoefte aan zorg hebben) en de 70+'ers die een steeds grotere behoefte aan zorg hebben. Het aantal ouderen zal de komende jaren stijgen. Hierdoor zal de vraag naar het soort woningen veranderen. Het is belangrijk dat het woningaanbod blijft voldoen aan de woningvraag.
- Starters. De starterslening is bedoeld om startende kopers te ondersteunen. Daarnaast zal ook op de huurmarkt gekeken worden hoe de behoefte van starters ingevuld kan worden.
- Wonen, welzijn en zorg. Door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) ligt de verantwoordelijkheid van welzijn en zorg steeds meer bij de inwoner. De gemeente vervult een regie rol, zodat inwoners hun eigen leven kunnen regisseren en zorgbehoevende op een goede manier gefaciliteerd worden.
- Kwaliteitseisen. De demografische ontwikkelingen vragen om een andere soort woning. Het moet mogelijk zijn om de woning gemakkelijk om te bouwen zodat het ook voor een andere doelgroep geschikt kan zijn. Zo kan er in een eengezinswoning rekening worden gehouden met de mogelijkheid om het tot een zorgwoning om te bouwen. Daarnaast is Gemert-Bakel een Millenniumgemeente en is er oog voor duurzaamheid. De gemeente stimuleert energiebesparende maatregelen en gaat met Goed Wonen een pilot voor duurzame woningen opstarten.
- Verdeling over de kernen. Door de demografische ontwikkelingen zal het aantal ouderen groeien ten opzichte van het aantal jongeren. Deze veranderingen zullen zorgen voor een andere bevolkingssamenstelling en een andere vraag naar onder andere voorzieningen, woningen en zorg. Het is belangrijk dat er regelmatig afstemming plaatsvindt zodat er ingespeeld kan worden op de veranderende vraag.
- Woonruimteverdeling. Om te zorgen dat ook de lagere inkomens een betaalbare (huur)woning hebben, is het wenselijk dat er een goede doorstroming komt. De gemeente kan hier geen actieve rol in spelen,

maar kan wel door middel van verleiding zorgen dat goedkope scheefgroeiers doorstromen naar een huis buiten de kernvoorraad.

De woonwensen verschillen sterk in de verschillende kernen. Uit gesprekken met onder andere de dorpsraad zijn de volgende woonwensen voor de kern Bakel voortgekomen:

- Meer sociale huurwoningen
- Zorg voor doorstroming.
- Huizen levensloopbestendig maken bij de bouw.
- Mantelzorg als uitgangspunt.
- Seniorenwoningen, betaalbare huurwoningen en grond gebonden
- Woonunits voor ouderen in groepsverband
- Zorg voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod in de wijken: huur en koop, voor jong en oud, betaalbaar en duurder.

2.5.2 *Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020*

Inmiddels is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven in samenspraak met de betrokken gemeenten een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Op 29 oktober 2009 heeft de raad onder de volgende kanttekeningen daarmee ingestemd:

1. het uitgangspunt voor Gemert-Bakel blijft bouwen op basis van behoefte (migratiesaldo nul) met als uitzondering de provinciale pilots, de Ruimte-voor-ruimte kavels, BIO kavels, woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en(sub)regionale zorgvoorzieningen evenals huisvesting van buitenlandse medewerkers en statushouders;
2. de toevoeging van 930 woningen zoals opgenomen in het programma voor de periode 2010-2020 te beschouwen als een richtgetal; het daadwerkelijke migratiesaldo op basis van wat onder 1 is aangegeven is dan ook bovenal leidend;
3. de realisatie van 35 % in de sociale sector wordt onderschreven waarbij Gemert-Bakel er naar streeft om 40 % (huur en koop) te halen.

Deze kanttekeningen zijn voortgekomen uit de eigen prognose van de gemeente Gemert-Bakel.

Omdat er bij dit plan geen extra nieuwe woningen worden gerealiseerd en er bovendien woningen in de doelgroep van senioren worden gebouwd past deze ontwikkeling in het regionaal woningbouwprogramma.

2.5.3 *Structuurvisie*

Op 25 mei 2011 is de ontwerp-structuurvisie+ "Duurzaam verbinden" door de gemeente gepubliceerd. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. De ontwerp-structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:

- Op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen. Daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken.
- Een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander
- doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers.
- Cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.

- Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.
- De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen.
- Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap.
- Er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter.
- Een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen.
- De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

2.5.4 *Welstand en beeldkwaliteit*

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.

De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zoneringsplan, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

In dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de welstandsnota dat immers van toepassing blijft. Het ontwerp van de woningen die op de initiatieflocatie worden gebouwd is reeds door welstand goedgekeurd.

2.5.5 *Sociale veiligheid*

In het plan wordt rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid'. Ontsluitingen aan de achterzijde van woningen buiten het zicht zullen vermeden worden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkaveling en groen.

2.5.6 *Duurzaam bouwen*

In 1996 werd het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad. Dit betekent dat de woningen daaraan zijn getoetst en aan deze leidraad voldoen.

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Functionele omschrijving van het project

Eind 2007 heeft adviesburo SAB in opdracht van Goed Wonen een onderzoek verricht naar de 20 woningen op de onderhavige locatie. Het betreft de woningen aan de Molenweg 1 t/m 35 en Kortestraat 12 en 14 te Bakel. De woningen zijn onderzocht op technische staat, indeling, energetische eigenschappen en gebruik. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de technische staat van de woningen slecht is. De indeling van de woningen is bovendien verre van optimaal. De woningen zijn klein en voldoen niet aan eisen zoals gesteld uit het seniorenlabel. Ook zijn de woningen slecht of nauwelijks geïsoleerd. Goed Wonen wil deze 20 woningen daarom slopen en het gebied herontwikkelen door er 21 senioren-/eengezinswoningen terug te bouwen.

Het streven is om het herstructureringsgebied breder te trekken dan enkel de locatie van Goed Wonen. Dit is mede ingegeven door toekomstige ontwikkelingen op aangrenzende percelen. Door het plangebied groter te maken wordt aansluiting met het centrum van Bakel mogelijk. Tevens kan hierdoor een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan het totale plangebied.

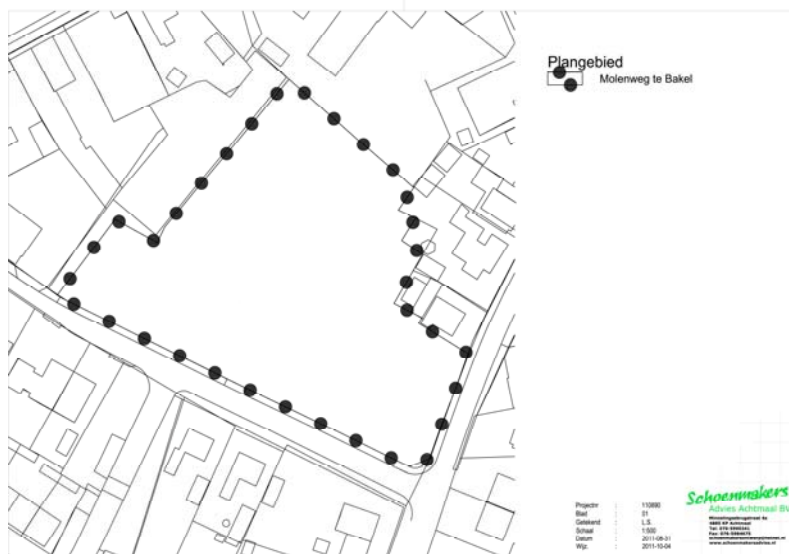
Voor Goed Wonen is het zeer belangrijk dat de locatie ontwikkeld kan worden en er geen stagnatie ontstaat. Een van de uitgangspunten binnen het plangebied is dan ook dat elke ontwikkeling als separate ontwikkeling opgestart kan worden. De stedenbouwkundige visie is hierop uitgewerkt.

3.2 Ruimtelijke omschrijving van het project

De inbreidingslocatie van Goed Wonen heeft een oppervlak van $\pm 5030\text{m}^2$. Hiervan is $\pm 4100\text{m}^2$ in bezit van Goed Wonen en $\pm 930\text{m}^2$ in bezit van gemeente. De grond van de gemeente betreft het huidige openbare gebied waaronder de toegangsweg, groenzones en parkeerplaatsen.

In het plangebied staan op dit moment 20 seniorenwoningen. In de nieuwe verkaveling wordt voorzien in 21 woningen, waarvan 15 seniorenwoningen en 6 eengezinswoningen. In tegenstelling tot de huidige verkaveling worden de woningen niet gesitueerd rond een hofje, maar wordt de mogelijkheid opgehouden om een langzaamverkeerroute te realiseren naar de Auerschootseweg en het centrum van de kern. De seniorenwoningen zijn geprojecteerd aan de Kortestraat en het nieuwe woonstraatje, de eengezinswoningen aan de Molenweg. De woningen zijn voorzien van een zadeldak en hebben een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter.

Voorzien zal worden in 37 parkeerplaatsen, waarvan 8 langspaarkeerplaatsen, 22 haakspaarkeerplaatsen en 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee komt de parkeernorm op 1,76.



Figuur 3: nieuwe situatie van het plangebied

HOOFDSTUK 4

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt een korte inventarisatie van de planologische aspecten nader uiteengezet.

4.2 Bodem

Door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau is in april 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de beoordeling van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande woningbouw.

4.3 Geluid

Op dit moment ondervinden de woningen in het plangebied geen hinder van het wegverkeer op de Auerschootseweg of van het industrielawaai van de omliggende bedrijven. Het plangebied ligt in een 30 km zone. De Helmondsestraat is eveneens een 30 km weg. De Schoolstraat is een 50 km weg maar het plangebied ligt minimaal 50 meter uit de as van deze weg. Bovendien wordt het plangebied afgeschermd door aanliggende bebouwing aan de Schoolstraat en de Kortestraat. Een wegverkeer lawaaionderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De situering van de nieuwe woningen verschilt minimaal ten opzichte van de huidige situatie. Aan de zuid- en zuidwest zijde is de bebouwing zelfs wat verder teruggelegd waardoor de afstand tot omliggende bedrijven iets is vergroot. Aan de noord-westzijde van het plan komt de bebouwing wel iets dichterbij de bedrijven aan de Helmondsestraat. Dit is voornamelijk een gevolg van de verplaatsing van bouwblok 3. Deze verplaatsing is nodig om de mogelijkheid open te houden om in de toekomst een doorgaande verbinding tussen de Molenweg en het centrum van Bakel te creëren.

De betreffende woningen komen iets dichterbij de achtergevel van de bedrijfsbebouwing aan de Helmondsestraat. Het betreft hier hoofdzakelijk detailhandel waar geen noemenswaardige geluidhinder optreedt. Het is niet de verwachting dat als gevolg van de verminderde afstand de bedrijven niet meer zouden kunnen voldoen aan de eisen die het Activiteitenbesluit aan deze bedrijven stelt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen verslechtering van de geluidskwaliteit zal optreden. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de in de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.5 Archeologie

In Europees verband is in het jaar 1992 het verdrag van Valletta (Malta) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel als mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg nader geïnventariseerd te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meegewogen te worden in de besluitvorming. In het verdrag geldt in principe 'de verstoorder van het bodemarchief betaalt'. Dit verdrag is inmiddels vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet voorziet in coördinerende regelgeving naar onder andere bestemmingsplannen en biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsregeling het belang van de archeologische monumentenzorg verplicht te stellen alvorens een reguliere bouwvergunning en/of aanlegvergunning wordt verleend.

Op grond van voornoemde wet is het beleid erop gericht dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding bij ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Met behulp van de archeologiebeleidskaart van de gemeente, die op 28 januari 2010 is vastgesteld, kan worden nagegaan welke waarde en/of verwachting voor een gebied geldt. Deze waarden en verwachtingen zijn ingedeeld in categorieën. Voor elke categorie geldt een specifieke onderzoeksplicht. Het plangebied is volgens de kaart ingedeeld in categorie 2: een gebied met een archeologische waarde. Hierbij is archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden noodzakelijk.

De gemeente Gemert-Bakel stelt als uitgangspunt, dat voorafgaand aan ingrepen in de bodem, een archeologisch onderzoek wordt verricht voor het geval een bouwperceel is gelegen in een gebied met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Om een archeologisch onderzoek veilig te stellen is in het plan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen en de desbetreffende gronden op de verbeelding behorende bij de deelplannen als zodanig aangeduid. Daarmee wordt nader inzicht verkregen in de mogelijk nog aanwezige archeologische waarden en bestaat er geen risico dat deze worden beschadigd dan wel vernietigd.

Aan de hand van een door de gemeente Gemert-Bakel goedgekeurd Programma van eisen wordt een archeologisch proefsleuven onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn bepalend voor eventueel vervolgonderzoek. Afwijkingen van een reeds goedgekeurde onderzoeksopzet worden alleen in overleg met het bevoegd gezag doorgevoerd. E-consultancy heeft eind augustus 2011 een inventariserend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen behoudenswaardige archeologische resten gevonden. De gemeente als bevoegd gezag heeft daarop in overleg met de senior archeoloog besloten om geen verdere archeologische onderzoeken uit te voeren. De uitwerking van de resultaten van het onderzoek en het selectieadvies wordt door E-consultancy in een rapport nader beschreven. Dit rapport is momenteel nog niet gereed.

4.6 Water

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. Bij de ontwikkeling van de woningen aan de Molenweg in Bakel dient aandacht uit te gaan naar de samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling.

4.6.1 Rijksbeleid

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

4.6.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft in haar Waterhuishoudingsplan 2003-2006 verder invulling gegeven aan het rijksbeleid. Het hoofddoel van dit plan is het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu.

4.6.3 Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

- Water als (mede)ordenend principe. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren.
- Water vasthouden. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zonodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders.
- Waterkwaliteit.
- Waterketen. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel)water met afvalwater plaatsvindt.
- Landschap, natuur en recreatie. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.
- Beperken van wateroverlast.
- De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.
- Betrokkenheid. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

4.6.4 Watertoets

Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt 5.030 m². Circa 1.600 m² wordt bebouwd en daarnaast is er ook nog openbare verharding van circa 900 m². De inschatting is dat minimaal 50 % van het perceel verhard wordt. De verharding die door de toekomstige bewoners wordt aangelegd is dan nog niet meegenomen. In de waterparagraaf wordt rekening gehouden met de 50 % verharding.

Op deze locatie was verharding aanwezig in de vorm van woningen, verharde tuinen en openbare verharding. Het plan wordt compleet opnieuw ingericht en dan wordt uitgegaan van een onverhard terrein waarbij in de nieuwe situatie zoveel mogelijk regenwater binnen het plangebied moet worden vastgehouden.

In het plangebied is een boring gezet in het kader van geotechnisch onderzoek. De grondslag bestaat uit matig fijn zand. Er is geen specifiek infiltratieonderzoek gedaan maar bekend is dat de grondslag in Bakel zich uitermate goed leent om water te infiltreren. In de Marijkestraat en de Bergroosstraat zijn in het verleden wel onderzoeken naar de k-waarden gedaan en daar is een k-waarde van 1-3 m/dag gemeten.

Met behulp van de HNO-tool van waterschap Aa en Maas is de bergingsopgave berekend. Hieruit komt naar voren dat de benodigde waterberging bij extreme neerslag T = 10 jaar circa 78 m³ bedraagt.

In de voorlopig nog doodlopende straat komt een gescheiden rioolstelsel. Infiltratie op deze locatie behoort tot de mogelijkheden omdat het grondwater hier erg diep zit. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar infiltratie via een infiltratierolering. Een infiltratierolering is een goede manier om een groot deel van het regenwater in het gebied te houden. Het systeem is daarbij goed te onderhouden. Om de kansen voor het vasthouden van regenwater zoveel mogelijk te benutten binnen het plangebied is een infiltratieleiding gewenst met een diameter van 800 mm i.p.v. 600 mm. Hiermee is immers meer waterberging te realiseren.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de te realiseren waterberging binnen het plangebied.

Type waterberging	Berging in de buizen [m ³]	Berging rondom buizen [m ³]	Totaal te realiseren waterberging [m ³]
Optie IT leiding 800 mm, 70 m	35	10	45
Optie IT leiding 600 mm, 70 m	20	15	35

Met deze oplossing wordt niet al het regenwater bij de extreme neerslag vast gehouden in het gebied. Echter voor de meeste voorkomende regenbuien levert dit systeem al wel voordelen op en ontlast dit het gemengde stelsel. Om wateroverlast te voorkomen is het verstandig om bovengronds ervoor te zorgen dat het overtollige regenwater via de bestaande kolken in de Molenweg naar het bestaande gemengde rioolstelsel van de Molenweg kan afwateren.

Ondergrondse koppeling wordt afgeraden omdat dit zeer specifieke eisen aan de uitvoering stelt die, als deze niet 100% nauwkeurig worden uitgevoerd, ertoe kunnen leiden dat gemengd rioolwater in het infiltratieriool terecht komt. Deze situatie is natuurlijk onwenselijk en moet worden voorkomen. Daarbij is een systeem van ondergrondse koppeling niet zo goed beheersbaar.

Bij toekomstige rioolvervanging en afkoppeling van regenwater in de Molenweg kan de infiltratieleiding worden gekoppeld met een nieuw infiltratieriool dat daar wordt aangelegd om zo een groter en minder kwetsbaar systeem te realiseren.

4.7 Externe veiligheid

Op enige afstand van het plangebied is een benzinstation gelegen. Bij dit benzinstation wordt geen lpg verkocht. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI en het Besluit risico's zware ongevallen BRZO zijn niet van toepassing op deze inrichting. Dit betekent dat de externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van het benzinstation geen belemmering vormt voor het realiseren van de woningen.

4.8 Overig

4.7.1 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.

4.7.2 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 regels zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.

HOOFDSTUK 5

JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is voor het project zowel een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan nodig alsmede voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 respectievelijk sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van de Wabo moet deze procedure gecombineerd worden doorlopen. Aanvrager heeft er voor gekozen om geen gebruik van het bepaalde in artikel 2.5 Wabo te maken. Dit wil zeggen dat de omgevingsvergunning niet gefaseerd zal worden verleend.

Nadat de omgevingsvergunning voor het project is afgegeven, zal de ontwikkeling opgenomen worden in de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan 'Bakel, Millheeze en De Rips'.

5.2 Inspraak

Artikel 2.12 Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en fungeert daarmee als onderbouwing voor het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Deze ruimtelijke onderbouwing alsmede het conceptbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder heeft gedurende deze zes weken de tijd om zijn zienswijze naar voren te brengen. De eventuele zienswijzen zullen worden samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen.

HOOFDSTUK 6

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om een ontwikkeling in het stedelijke gebied van Gemert-Bakel mogelijk te maken. Het gaat om een initiatief van de woning corporatie waarbij de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in afdeling 6.4 gemeenten verplicht om tegelijk met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Zo kan de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten. Omdat het de intentie is om het plan op te nemen in de volgende herziening van het bestemmingsplan, is het kostenverhaal van toepassing.

In deze situatie heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst met de woningcorporatie afgesloten.