

Toelichting

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden"

herziening oktober 2011

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Planopzet	5
1.3 Wijziging t.o.v. vooroverleg en ontwerp-bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	6
2.1. De Smagt 49a in De Mortel (nieuwe ontwikkeling)	6
2.1.1 Planbeschrijving	6
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	6
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	6
2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	15
2.2. Kruiseind 16 in Gemert (nieuwe ontwikkeling)	16
2.2.1 Planbeschrijving	16
2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	17
2.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	19
2.3. Kruiseind 23 in Gemert (herstelactie)	20
2.3.1 Planbeschrijving	20
2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	20
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	20
2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
2.4. Ossenstaart ongen. in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)	22
2.4.1 Planbeschrijving	22
2.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	23
2.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	27
2.5. Rector van de Laarschotstraat ongen. in Handel (nieuwe ontwikkeling)	28
2.5.1 Planbeschrijving	28
2.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	28
2.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	28
2.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	38
2.6. Neerakker in Bakel: omzetten 6 patiowoningen naar 10 rijtjes woningen (nieuwe ontwikkeling)	39
2.6.1 Planbeschrijving	39
2.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	40
2.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	40
2.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	48
2.7. Boothuizen 45 in Bakel: nieuwbouw zorgboerderij (nieuwe ontwikkeling)	50
2.7.1 Planbeschrijving	50
2.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	50
2.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	50
2.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	51
Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving	52
3.1 Algemeen	52
3.2 Verbeelding	52
3.3 Planregels	52
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	53
4.1 Exploitatieplan	53
4.2 Planschade	53
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	54
5.1 Overleg en inspraak	54
5.2 Vooroverleg	54
5.3. Zienswijzen	63
5.4. Ambtshalve aanpassingen	66

SAMENVATTING

1.1. De Smagt 49a in De Mortel

1.1.1 Planbeschrijving

Door de eigenaar van Gerrits Media aan De Smagt 49a in De Mortel, is een verzoek ingediend voor het oprichten van een inpandige bedrijfswoning in het bestaande bedrijfspand. Het verzoek voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" omdat ter plekke geen 2^e bedrijfswoning is toegestaan. Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 9-11-2010 besloten aan dit verzoek mee te willen werken. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met initiatiefnemers is op 5-4-2011 een exploitatie- en planschade overeenkomst gesloten.

1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

In de Verordening Ruimte¹ is het plangebied aangeduid als "bestaand stedelijke gebied²", het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" is het perceel bestemd als "bedrijf". Omdat het aangrenzende bedrijf De Smagt 49 al over een bedrijfswoning beschikt, voldoet bovenstaand verzoek niet aan het geldende bestemmingsplan.

- **Toekomstige situatie**

- De realisatie van bedrijfswoning past binnen de Structuurvisie Bedrijven van de afdeling MO. Hierbij wordt De Smagt/Abtshof aangewezen als gebied om bedrijvigheid in De Mortel op te vangen. Daarnaast past verzoek binnen de gemeentelijke visie om jonge ondernemers een kans te geven zich te vestigen. Dit is het eenmaal makkelijker als men wonen en werken kan combineren;
- Het initiatief past tevens binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel;
- Voor het plan is een akoestisch- en bodemonderzoek uitgevoerd. Er ligt een positief advies vanuit de vakafdeling milieu: de aspecten externe veiligheid, bodem, lucht, geluid en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering;
- Er ligt een positief advies vanuit de vakafdeling Stedenbouw en Openbaar Beheer (Groen en Parkeren). Voor een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing is een beplantingsplan incl. watertoets en een inrichtingstekening opgesteld. Deze zijn door de betrokken vakafdelingen goedgekeurd.

T.b.v. het plan wordt het perceel bestemd als "bedrijf" met de aanduiding "bedrijfswoning".

1.2. Kruiseind 16 in Gemert

1.2.1 Planbeschrijving

Door de eigenaren van Kruiseind 16 is kenbaar gemaakt dat de huidige bestemming "maatschappelijk" in het geldende én het nieuwe bestemmingsplan niet conform afgegeven bouwvergunningen is. De winkels aan 16C en D, met de bovenwoningen (16E, F, G + H, J en K) en de woning met bedrijfsruimte (16 en 16A) zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Waarom het perceel indertijd anders is bestemd, is niet geheel te achterhalen. Door de eigenaren zijn echter op geen van beide bestemmingsplannen zienswijzen ingediend. De wijziging betreft een aanpassing naar het feitelijk gebruik naar de afgelopen ± 30 á 40 jaar. Burgemeester en wethouders hebben in de vergadering 2 augustus 2011 met bovengenoemd verzoek ingestemd. Daarnaast is een exploitatie- en planschade overeenkomst met de eigenaar/ initiatiefnemer opgesteld.

1.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Het plangebied is in de Verordening Ruimte¹ aangeduid als "bestaand stedelijke gebied²". De beoogde aanpassing past daarmee in het provinciaal beleid. In het geldende bestemmingsplan

¹ De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

² In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling

"Woongebied Gemert 2000"³ én het nieuwe bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011"⁴, is het perceel bestemd als "maatschappelijke doeleinden". De winkel (16C), drie bovenwoningen (16H, J en K) en de woning met bedrijfsruimte (16 en 16A) zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

- **Toekomstige situatie**

Conform verzoek van de eigenaar wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar "wonen" met de aanduiding "detailhandel" en de "vrijwaringszone molenbiotop". Hiermee voldoen de winkels, de appartementen, het woonhuis van eigenaren en de bedrijfsruimte aan Kruiseind 16 aan het bestemmingsplan.

1.3. Kruiseind 23 in Gemert

1.3.1 Planbeschrijving

In 2007 is een artikel 19.2 WRO procedure gevoerd voor het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit: 68 woningen met parkeerkelder in de vorm van 18 grondgebonden woningen, 7 maisonnettes en 43 appartementen. De bouw hiervan heeft inmiddels plaats gevonden, echter volgens de indertijd gesloten overeenkomst zouden nog 6 grondgebonden woningen met daarbovenop 7 maisonnettes gebouwd mogen worden. In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"⁴ is deze mogelijkheid echter niet overgenomen. Een herstel van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 19 juni 2007 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken. Voor de gevoerde artikel 19.2 procedure is indertijd een exploitatie- en planschade overeenkomst gesloten.

1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Gezien de ligging van het plangebied in "bestaand stedelijke gebied"² van de Verordening Ruimte¹ past de ontwikkeling in het provinciale beleid. In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is het perceel bestemd als wonen. Doordat de toevoeging van 13 gestapelde woningen ontbreekt, is het niet mogelijk deze alsnog te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

- **Toekomstige situatie**

Opnemen van de bestemming "wonen" met de aanduiding "gestapeld" t.b.v. de nog te realiseren 13 appartementen.

1.4. Ossenstaart ongen. in Milheeze

1.4.1 Planbeschrijving

Door de eigenaren van een agrarisch bedrijf (IV) aan de Kreytenberg 4, is een verzoek ingediend om vier woningen aan de Ossenstaart in Milheeze te realiseren. In ruil hiervoor wordt het agrarische IV bedrijf verplaatst naar een duurzame locatie dan wel beëindigd⁵. Tevens wordt i.h.k.v. de rood met groenregeling een landschapsinvestering van 1% van de gronduitgifteprijs gedaan. Totaal komt dit neer op een investering in landschap ter waarde van € 8.250.-. Hiervoor wordt een bomenrij met een oppervlakte van 600m² gerealiseerd. Middels dit plan wordt de eerder wegbestemming van vier bouwtitels in het plan Milheeze-Noord aan de Kreytenberg gecompenseerd en wordt tevens voorzien in een geleidelijke afronding van de dorpsrand. Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 31-5-2011 besloten aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken. Op 17 augustus 2011 is een informatie avond met de buurt gepland. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten waarbij nadere afspraken gemaakt zijn over de sloop van de agrarische bebouwing voor 2013 en intrekken van de milieuvergunning.

³ Vastgesteld op 28 september 2000 door de gemeenteraad.

⁴ Vastgesteld op 29 juni 2011 door de gemeenteraad en in werking tredend op 23 september 2011.

⁵ Uitwerking/ onderhandelingen hierover lopen nog.

1.4.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

In de Verordening Ruimte¹ is de locatie gelegen in het "bestaand stedelijk gebied"². De beoogde ontwikkeling past daarmee in het provinciale beleid. In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd als agrarisch; daarbinnen is het niet mogelijk woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

- **Toekomstige situatie**

Vanuit de vakafdeling milieu wordt positief geadviseerd t.a.v. de aspecten wegverkeerslawaaï, geur en externe veiligheid. Daarnaast zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd, waaronder: archeologie, bodem, water en flora en fauna. Ook zijn door de gemeentelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden t.a.v. het ontwerp gesteld zodat aangesloten wordt op het beeldkwaliteitplan "Gereedschapskist Dorpsranden". Door voor de vier kavels de bestemmingswijziging "wonen" met de aanduiding "vrijstaande woningen" op te nemen is realisatie van het plan mogelijk. Tevens dient t.b.v. de bomenrij de bestemming 'bos' met de aanduiding 'natuur' groen worden opgenomen.

1.5. Rector van de Laarschotstraat ongen. in Handel

1.5.1 Planbeschrijving

Op 5 november 2007 heeft familie Kanters, Rector van de Laarschotstraat 19 te Handel een verzoek ingediend tot: het splitsen van het perceel in drie delen waardoor de mogelijkheid ontstaat om 2 woningen (2 onder 1 kap-woning) op te richten op het achterliggende terrein. Ter plaatse is momenteel slechts één burgerwoning toegelaten waarmee het project niet voldoet aan de bouwvoorschriften. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 28-6-2011 besloten aan dit plan medewerking te willen verlenen. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschade-overeenkomst gesloten.

1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Het project(gebied) valt in de Verordening Ruimte¹ onder het "bestaand stedelijk gebied"² en sluit daarmee aan op het vastgestelde beleid binnen deze verordening. Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Handel, de Mortel en Elsendorp" en heeft daarin een primaire woonfunctie. Ter plaatse is één burgerwoning toegelaten waarmee het project niet voldoet aan de bouwvoorschriften. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk.

- **Toekomstige situatie**

Het initiatief past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en milieubeleid. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit geen nadere beperkingen bleken. T.b.v. het plan zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld. Bestemmingswijziging "wonen" met de aanduiding "twee-aan-eengebouwd" voor de realisatie van twee woningen.

1.6. Neerakker in Bakel: omzetten 6 patiowoningen naar 10 rijtjes woningen

1.6.1 Planbeschrijving

Op 15 december 2010 is het oorspronkelijke bestemmingsplan Neerakker vastgesteld. De initiatiefnemer heeft echter een verzoek ingediend om ten noorden van dit plan 10 rijenwoningen mogelijk te maken (i.p.v. 6 patiowoningen). Hij verwacht deze woningen beter te kunnen verkopen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Burgemeester en wethouders hebben in de vergadering van 28 juni 2011 besloten voor de aanpassing van de verbeelding en de regels medewerking te verlenen. Tegen het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige situatie**

Het project(gebied) valt in de Verordening Ruimte¹ onder het "bestaand stedelijk gebied"² en sluit daarmee aan op het vastgestelde beleid binnen deze verordening. In het huidige bestemmingsplan is dit deel bestemd als wonen met de specifieke bouwaanduiding patio's (sba-p) t.b.v. de bouw van zes

patiowoningen. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk. De voorliggende planherziening omvat de bouw van 2 blokjes rijenwoningen van elk 5 stuks door de aanduiding "aan-een-gesloten woningen" op te nemen (aeg).

1.7. Boothuizen 45 in Bakel: nieuwbouw zorgboerderij

1.7.1 Planbeschrijving

De stichting ORO⁶ is voornemens om aan Boothuizen 45 in Bakel een woonvoorziening voor 16 kinderen/jong volwassenen (tot 23 jaar) met een verstandelijke beperking te realiseren. De reden hiervoor is dat de huidige woonboerderij aan de Ven is verouderd en niet meer past binnen de huidige visie van de stichting. In de nieuwe woonvoorziening zullen 2 groepswoningen voor elk 6 kinderen, 2 studio's en 2 appartementjes worden gerealiseerd. De nieuwe woonvorm wordt ontworpen met een architectuur passend in de wijk en in aansluiting op het beeldkwaliteitplan. Op 16 augustus 2011 heeft het college van B&W ingestemd met het principeverzoek. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. De stichting is voornemens om begin 2012 de omgevingsvergunningaanvraag in te dienen.

1.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Het project(gebied) valt in de Verordening Ruimte¹ onder het "bestaand stedelijk gebied²". Hierbinnen is de gemeente vrij te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, oktober 2010"⁷ is het perceel bestemd als "wonen-2" met de functie aanduiding specifieke vorm van wonen - specifieke huisvesting. Het verzoek is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- De goothoogte wordt overschreden;
- Op het perceel ligt wel al de aanduiding specifieke woonvorm.

- **Toekomstige situatie**

Conform verzoek van de eigenaren wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen naar 'wonen' met de functie aanduiding 'maatschappelijk'. Voor de voorste bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 12m. Voor de aangrenzende bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van beide 3,5 m

⁶ Othmarus Rijtven Organisatie: genoemd naar de grondlegger pater Othmarus.

⁷ Vastgesteld op 15 december 2012 en in werkingtredend 25 juni 2011.

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven ontwikkelingen opgestart. Deze initiatieven zijn opgenomen in onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2011".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	De Smagt 49a De Mortel	Inpandige bedrijfswoning	Bedrijfsdoeleinden (1 woning toegestaan)	Bedrijf + aand. BW	Nieuw
2.	Kruiseind 16 Gemert	Winkel s met woning en appartementen	Maatschappelijk	Wonen met detailhandel toegestaan, gestapeld (3)+ WR-A5 en molenbiotoop	Nieuw
3.	Kruiseind 23 Gemert	Realisatie 6 grondgeb. wo. + 7 maisonnettes	Wonen	Wonen, gestapeld (13), sba-gem. en WR-A5	Herstel
4.	Ossenstaart ongen. Milheeze	Realisatie 4 woningen	Agrarisch	Wonen en natuur + sba-vrij-2 (4), IHCS	Nieuw
5.	Rector vd. Laarschootstraat ongen. Handel	Realisatie 2 woningen (2 onder-1 kap woning)	Wonen	Wonen, tae (2)	Nieuw
6.	Neerakker in Bakel	Omzetting naar 10 rijtjes woningen	Wonen, 6 patio wo.	Wonen, aeg (10).	Nieuw
7.	Boothuizen 45 in Bakel	Realisatie gezinsvervangend tehuis St. Oro	Wonen	Wonen + aand. maatschappelijk	Nieuw

Aand. = aanduiding

1.2 Planopzet

Van alle initiatieven is in hoofdstuk twee een beknopte beschrijving van het plan, het B&W-besluit; een ruimtelijke onderbouwing en indien van toepassing de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. Hoofdstuk drie gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bijbehorende onderzoeken zijn per initiatief opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

1.3 Wijzigingen t.o.v. vooroverleg en ontwerp-bestemmingsplan

In het vooroverleg bevatte het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011", nog het plan de Groeskuilenstraat ongenummerd in Gemert. In de B&W-vergadering van 16 augustus 2011 heeft het college van B&W echter besloten voor het plan Groeskuilenstraat een aparte BP-procedure te voeren, zodat bij eventuele zienswijzen op dit plan de overige plannen niet worden vertraagd/ geschaad;.

In de vergadering van 12 januari 2012 heeft de gemeenteraad de plannen De Smagt 45 in de Mortel en Kruiseind 40 in Gemert aangehouden om deze in de raad van 9 februari 2012 opnieuw te behandelen. Deze plannen zijn dan ook niet opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2011".

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

2.1. De Smagt 49a in De Mortel (nieuwe ontwikkeling)

2.1.1 Planbeschrijving

Door Gerrits Media aan De Smagt 49a in De Mortel is een verzoek ingediend voor: het oprichten van een in pandige bedrijfswoning. Het verzoek voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" omdat ter plekke geen bedrijfswoning is toegestaan. Middels een bestemmingsplanherziening is het mogelijk aan dit verzoek mee te werken.

2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 9-11-2010 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken:

1. Medewerking verlenen aan: het verzoek tot oprichten van een in pandige bedrijfswoning aan De Smagt 49a in De Mortel;
2. Indien aan de gestelde voorwaarden (o.a. goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing incl. onderzoeken en kaartmateriaal) wordt voldaan, het plan meenemen in een volgende bestemmingsplan herziening t.b.v. de kom De Mortel;
3. Voorafgaand een exploitatie- en planschade overeenkomst tussen aanvrager en gemeente laten ondertekenen.

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

HET INITIATIEF

- **Huidige situatie**



Luchtfoto De Mortel met globale ligging plangebied (bron: google earth)

Het plangebied ligt aan de Smagt 49a in De Mortel. Op het perceel De Smagt 49 en 49a ligt één bedrijfshal waarin twee bedrijven gevestigd zijn: één garagebedrijf (49) en één mediabedrijf (49a). Voorheen zat enkel het garagebedrijf in de totale hal, tegenwoordig is de hal verdeeld over twee kadastrale percelen. De eigenaar van het garagebedrijf woont in naastgelegen bedrijfswoning, op de hoek van De Smagt en De Bleek. Het plangebied omvat het perceel op nummer 49a (het mediabedrijf), waarvoor in de huidige situatie dus geen bedrijfswoning mogelijk is. Het bedrijfspand ligt in een gemengd gebied aan de rand van de Mortel, dat bestaat uit kleinschalige bedrijvigheid en bewoning. Op bovenstaande luchtfoto is de globale ligging te zien. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een opslagbedrijf voor kaas, aan de zuidwestkant is een kleinschalig timmerbedrijf gevestigd.

• Toekomstige situatie

Het plan omvat de realisatie van een bedrijfswoning, deel in pandig in het bestaande bedrijfsgebouw. Daartoe wordt aan de achterzijde van het pand (zuidzijde) een deel van de bedrijfsruimte omgevormd tot woning, met een uitbouw aan de zuidzijde die nieuw gerealiseerd wordt. Op onderstaande afbeelding is het plan te zien. De realisatie van bedrijfswoning past binnen de -in ontwikkeling zijnde- Structuurvisie Bedrijven van de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij wordt De Smagt/Abtshof aangewezen als gebied om bedrijvigheid in De Mortel op te vangen. Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker als men wonen en werken kan combineren. De ontwikkeling past derhalve in het ruimtelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor De Mortel.

Wijze van bestemmen

Onderliggen plan bevat de bestemming "bedrijf" waarbij de functie bedrijf wordt neergelegd. Dit plan kent één noemenswaardige bijzonderheid, te weten: op de locatie wordt deels in pandig een tweede bedrijfswoning gerealiseerd.

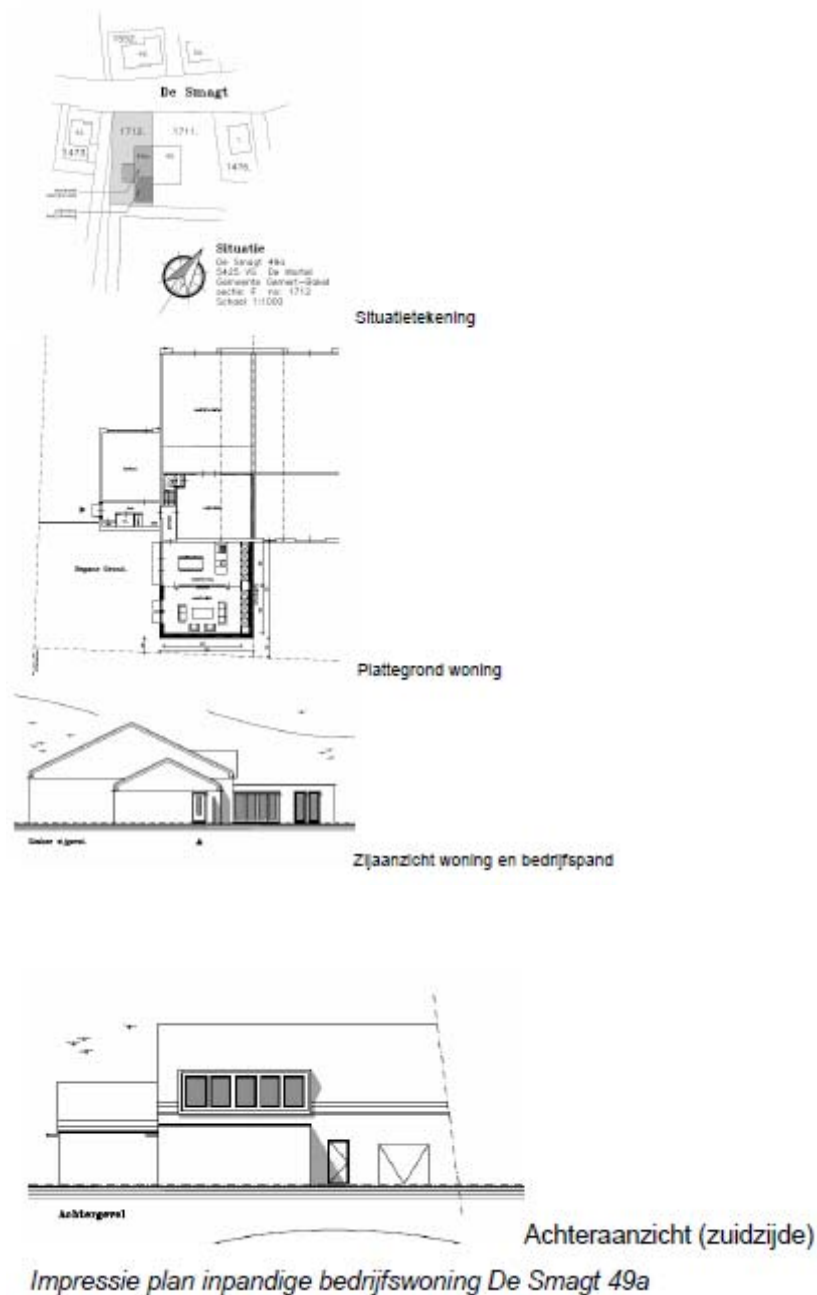
Inrichtingsplan

Ten behoeve van een goede inpassing in de omgeving en om zo ook ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen, is een inrichtingsplan opgesteld. Langs de rand van het terrein wordt een haag gepland met een Beuk, Meidoorn of Esdoorn (nader te bepalen). Deze beplantingssoort is gebiedseigen en past in de omgeving. Verder wordt in plaats van de verharding op het achterterrein een tuin aangelegd, waarbij ruimte is voor een opgaande boom en enkele struiken. De ruimte voor groen is beperkt, aangezien er ook een inrit op de kavel gesitueerd wordt. In de huidige situatie is er echter helemaal geen groen aanwezig op het terrein.

BELEIDSKADER

• Rijksbeleid

De 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' (de Nota Ruimte) is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de 'Gebiedsgerichte Economische Perspectieven' en het 'Actieplan Bedrijventerreinen', de 'Agenda Vitaal Platteland' en het daarbij behorende meerjarenprogramma 'Groene ruimte' en het actieprogramma voor ruimte en cultuur. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de



verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

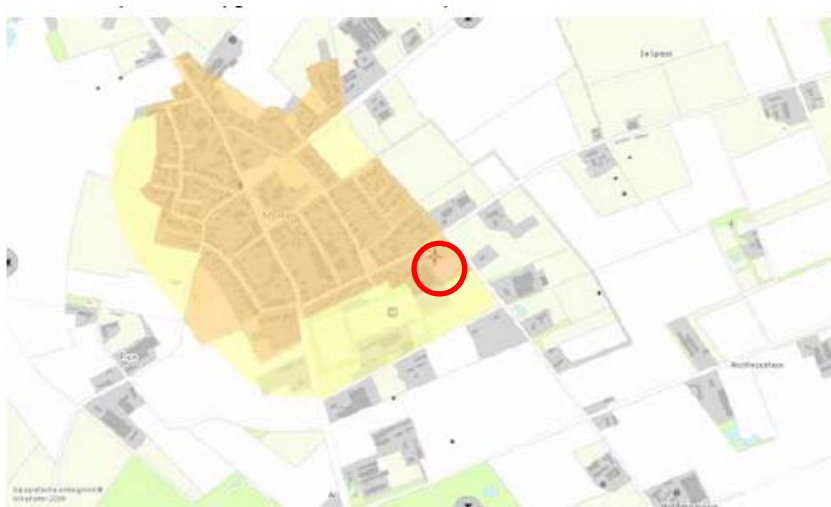
Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hierbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Om de kwaliteit te waarborgen is voor geheel Nederland een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen omdat deze gebieden en netwerken voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid.

De Nota Ruimte geeft geen specifieke doelstellingen aan voor het plangebied

• **Provinciaal beleid**

Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2)

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening regelt de enerzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en anderzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie.



Uitsneden kaart Verordening Ruimte De Mortel

Op bovenstaande kaart is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is van toepassing voor onderhavig initiatief omdat de ontwikkeling binnen de kern van De Mortel in het stedelijk gebied zijn voorzien.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende

beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Het plangebied is gelegen in het overig stedelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied 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. De oprichting van de deels inpandige bedrijfswoning in het plangebied past in het ruimtelijk beleid van de provincie.

- Gemeentelijk beleid

Visie bedrijven(terreinen) (concept)

De gemeente Gemert-Bakel vindt het belangrijk dat zij ook in de toekomst in de verwachte ruimtebehoefte van de lokale ondernemers kan voorzien. Het beleid van het Rijk stimuleert provincies, gemeenten en bedrijven om de beschikbare ruimte duurzaam te benutten en meerwaarde voor samenwerking te creëren. Om in de toekomst aan het lokale bedrijfsleven tegemoet te komen, is het belangrijk dat de gemeente Gemert-Bakel zicht heeft op wat er op lokaal niveau speelt. In dit kader heeft het college besloten tot het opstellen van een Visie Bedrijven(terreinen) 2020. In de visie is niet alleen gekeken naar de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen, maar ook naar bedrijfsvestiging in en om de kernen, randzones en het buitengebied. De gemeente stelt gunstige juridisch-planologische voorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/ geschakelde bedrijfspanden, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd. Het is ook belangrijk om vrijkomende kavels of panden te splitsen zodat deze interessant zijn voor starters. Het stimuleren van hergebruik is belangrijk. Het gebied De Smagt/ Abtshof blijft de ruimte bieden aan bedrijfsmatige functies maar zal worden beschouwd als een kernrandzone. Het vestigen en uitbreiden van bedrijvigheid zal daardoor middels maatwerk vorm worden gegeven. De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen en kernrandzone zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. Uitbreiding en intensivering in de kernrandzone zal gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing en een structurele versterking van de landschapsstructuur. De gemeente zal in de kern ruimte bieden voor startende ondernemers, voor zover die ruimte niet ten koste gaat van de leefbaarheid.

Woonvisie gemeente Gemert-Bakel, 2009

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 29 oktober 2009 de woonvisie 2009 – 2015 vastgesteld. 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. In de Woonvisie is opgenomen dat in De Mortel zelfbouw nog steeds populair is. De gemeente streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving. Extra aandacht gaat uit naar starters op de woningmarkt. In onderhavig geval is sprake van een starter op de woningmarkt, die zelf deels binnen bestaande bebouwing een woning wil oprichten. De woonvisie doet verder geen specifieke uitspraken over De Mortel.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003. In het plangebied geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De oprichting van de deels in pandige bedrijfswoning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Milieu

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan: naar aanleiding van onderhavig plan is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De aangetroffen concentraties in zowel grond als grondwater overschrijden weliswaar de achtergrond- en de streefwaarde, maar blijven beduidend beneden de tussenwaarde. Derhalve wordt hiervoor een nader onderzoek niet nodig geacht. Uit het geheel aan onderzoeksresultaten kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen of beperkingen zijn voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het bestemmingsplan is op dit gebied uitvoerbaar.

Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Dit plan: De Smagt maakt onderdeel uit van een 30km/u zone, waardoor verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Dit plan: het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt een kleinschalig timmerbedrijf. Ten zuidoosten van de locatie staat een bedrijfshal ten behoeve van opslag van kaas. Beide bedrijven geven geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de bedrijfswoning. Omdat het aspect bedrijfsgeluid wel belangrijk zou kunnen zijn is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat de bedrijfswoning geen belemmering voor de omliggende bedrijven vormt. Ook vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de te realiseren bedrijfswoning. Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt kan de woning zonder problemen worden gerealiseerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Andere bedrijven liggen verder weg van het plangebied. In het kader van milieuzonering is onderhavig plan uitvoerbaar.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Dit plan: via de site www.risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die site.



Screenshot www.risicokaart.nl met locatie De Smagt 49a

Op de kaart is te zien dat er in de direct omgeving geen inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

- **Water**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het plan bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijfspand van 60 m², geheel ten behoeve van de bedrijfswoning. Het terrein was echter al bestraat, waardoor de toename van het verhard oppervlak nauwelijks toeneemt. De initiatiefnemer heeft aangegeven de toename van de verharding te willen afkoppelen en te laten infiltreren in de infiltratiekratten.

Het maaiveld ligt bij de peillocatie op 19,83 m + NAP. De hoogste grondwaterstand wordt op circa 18,93 gemeten. Dit is 90 cm onder maaiveld. Daarbij staat het grondwater de grootste tijd van het jaar stukken lager en is het goed mogelijk om water te kunnen bergen in de tuin door middel van kratten. De ontvangen watertoets is doorgestuurd naar het waterschap en zij voorzag geen problemen in de huidige watertoets omdat het over een relatief klein aantal m² uitbreiding gaat. Het bestemmingsplan is op het gebied van water uitvoerbaar.

- **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Bij dit project wordt een woning toegevoegd aan het bedrijfspand, deel inpandig. Bij de in het pand gevestigde bedrijven verandert niets aan de feitelijke situatie. Op het terrein is ruim plaats voor parkeren van de bewoners van de bedrijfswoning. De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling van onderhavig plan niet in belangrijke mate veranderen. In het kader van verkeer is onderhavig plan haalbaar.

- **Ecologie**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming;
2. soortenbescherming.

Ad 1: Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- a. natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- b. beschermde Natuurmonumenten;
- c. wetlands.

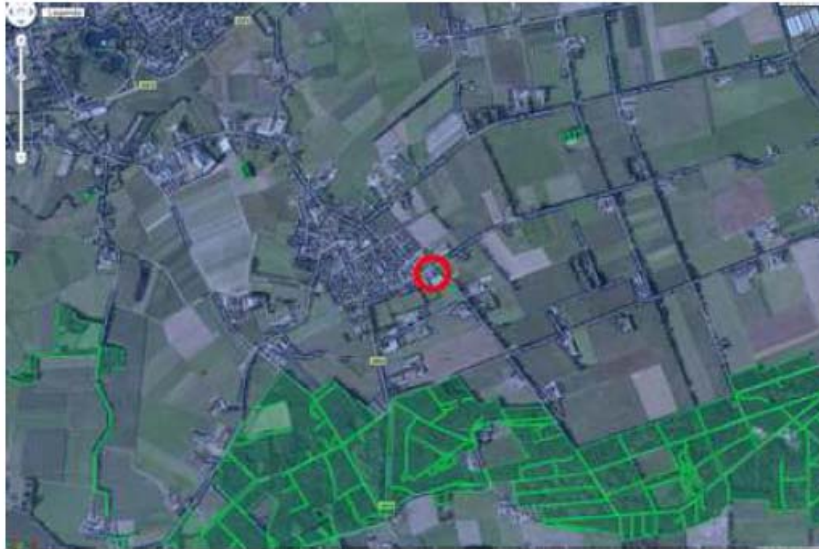
Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Ad 2: Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

Dit plan: om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de site synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die site waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



screenshot synbiosys.alterra.nl/natura2000

Er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied. Op grotere afstand richting het zuiden zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien. In het plangebied geldt bij werken (sloop / bouwen etc.) het bepaalde in de Flora- en Faunawet. Gelet op het intensieve gebruik van het plangebied op dit moment is het niet aannemelijk dat er bijzondere soorten voorkomen. Het terrein is geheel bestraat en er is nagenoeg geen groen aanwezig. Tevens worden er geen panden gesloopt. In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Van belang is voorts te beseffen dat menig activiteit in het plangebied ook mogelijk is zonder een procedure volgens de Wro. Voor dagelijkse activiteiten zoals kappen, slopen, dempen van sloten e.a. geldt in het kader van de omgevingsvergunning (t.b.v. de toets aan de Flora en Faunawet) dat mogelijk een ontheffing of vrijstelling nodig is. In elk plangebied zijn algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, egel en mol. Hiervoor geldt een vrijstelling zonder gedragscode. In elk plangebied zijn tabel 2-soorten op voorhand ook niet geheel uit te sluiten. Hiervoor geldt dat indien een gedragscode gevolgd wordt vrijstelling niet nodig is. De uitvoerbaarheid als bedoeld in de Wro komt hiermee derhalve niet in het geding. Bij de strikter beschermde soorten zoals tabel 3-soorten geldt een strenger regime. Zoals hiervoor vermeld, worden deze strikter beschermde soorten niet verwacht in het plangebied. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel met de 'gewone' soorten rekening te worden gehouden. Hiertoe zijn vanuit de Flora- en Faunawet protocollen opgesteld welke bij het uitvoeren van de werkzaamheden gevolgd worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering bij uitvoering van dit bestemmingsplan.

- **Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Dit plan: de gemeente heeft in 2009 het Beleidsplan archeologie Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin is te zien dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Daarbij is aangegeven dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm –maaiveld een

archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderhavig plan blijft onder deze gestelde grenzen, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De haalbaarheid van het plan op het gebied van archeologie is daarmee aangetoond.

2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit plan

De initiatiefnemer is eigenaar van de grond in het plangebied. Ten behoeve van de uitvoering van het plan is op 5-4-2011 een grondexploitatieovereenkomst opgesteld, tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer. Daarin is omschreven dat beide partijen overeenstemming hebben bereikt betreft de uitvoering van het project en dat de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Op 5-4-2011 is tevens een planschadeovereenkomst ondertekend, waarin aangegeven wordt dat de initiatiefnemer de mogelijk schade die voortvloeit uit het plan vergoedt. De haalbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1. De realisatie van bedrijfswoning past binnen de -in ontwikkeling zijnde- Structuurvisie Bedrijven van de afdeling MO:
 - Hierbij wordt De Smagt/Abtshof aangewezen als gebied om bedrijvigheid in De Mortel op te vangen;
 - Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker men wonen en werken kan combineren;
2. Het initiatief past tevens binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel;
3. Er ligt een positief advies vanuit de vakafdeling Milieu; de aspecten externe veiligheid, bodem, lucht en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering. Wel is t.b.v. dit plan is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, daarin wordt geconcludeerd: "dat de bedrijfswoning geen belemmering voor de omliggende bedrijven vormt. Ook vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de te realiseren bedrijfswoning". Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt kan de woning zonder problemen worden gerealiseerd;
4. Er ligt een positief advies vanuit de vakafdeling Stedenbouw: vanuit de vakafdeling is positief gereageerd op het plan.

Vanuit de buurt worden geen bezwaren verwacht.

2.2. Kruiseind 16 in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

2.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

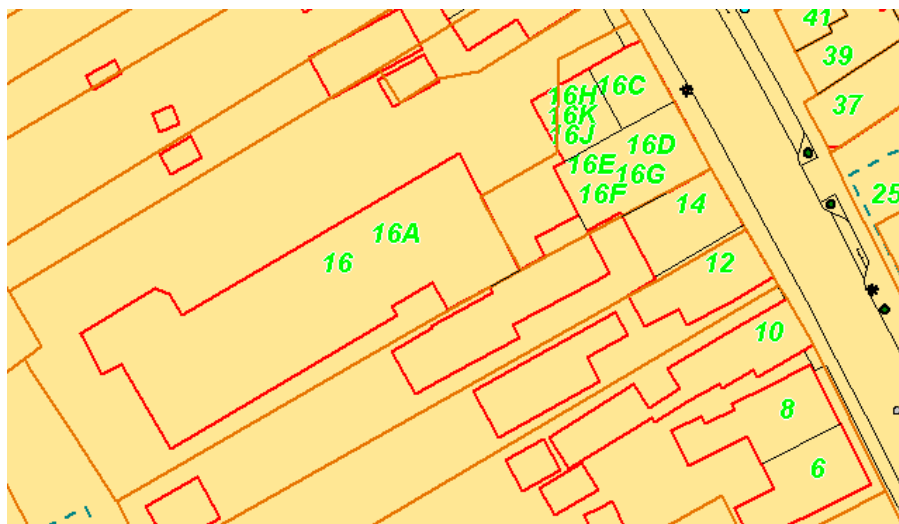
Door de eigenaren van Kruiseind 16 (16, A, C, D, E, F, G, H, J en K) is kenbaar gemaakt dat de huidige bestemming "maatschappelijk" op het perceel niet correct is. In het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert" (vastgesteld op 28 september 2000) én het nieuwe bestemmingsplan "Woongebied Gemert" (vastgesteld op 29 juni 2011 en in werking tredend op 23 september 2011), is het perceel bestemd als "maatschappelijke doeleinden", (boven) wonen is daarbij niet toegestaan. Door de eigenaren zijn op geen van beide bestemmingsplannen zienswijzen ingediend. De winkel en bovenwoningen en de woning van de eigenaren zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan. In 1976 is een bouwvergunning afgegeven voor de bedrijfswoning; in 1980 voor één winkel met daarboven één appartement en in 1984 voor nog eens twee appartementen. Waarom het perceel indertijd anders is bestemd is niet geheel te achterhalen.

Als gevolg van de bestemming "maatschappelijk" verwachten de eigenaar het leegstaande winkelpand niet te kunnen verhuren, met een vermindering in hun inkomsten als gevolg. Tevens wordt bij de eventuele verkoop van het perceel/ pand een aanzienlijke waardevermindering als van de bestemming "maatschappelijk" verwacht. Hoewel het gebruik van het woonhuis en de appartementen in eerste instantie niet in gevaar komen als gevolg van het overgangsrecht, geldt dat wel voor de winkel omdat het overgangsrecht komt te vervallen indien het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken. De winkel aan Kruiseind 16C staat reeds 18 maanden leeg, als gevolg hiervan is het niet langer mogelijk het pand als winkel te verhuren. Overgangsrecht is echter gericht op de beëindiging van de huidige situatie (uitsterfconstructie). Omdat de eigenaar de woning, winkel en de appartementen niet kwijt wil is daarom herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het perceel Kruiseind 16, perceelnummer GMT00 sectie N nr. 697G bestaat uit diverse onderdelen en bebouwing:

1. Kruiseind 16 en 16A (perceelnr. GMT00 sectie N nr. 2282O): woonhuis eigenaren en bedrijfsruimte
2. Kruiseind 16C (perceelnr. GMT00 sectie N nr. 697G): winkel/ bedrijfsruimte met daarboven 3 appartementen: 16H, J en K
3. Kruiseind 16D (perceelnr. GMT00 sectie N nr. 697G): winkel/ bedrijfsruimte met daarboven 3 appartementen: 16E, F en G



2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 5-7-2011 hebben de eigenaren een verzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders om de bestemming aan Kruiseind 16 (16, A, C, H, J en K) conform eerder verleende vergunning te "herstellen". Daarnaast verzoeken zij om tot de wijziging van de bestemming het gebruik als winkelpand, woningen en de appartementen te gedogen.

In de vergadering van 2 augustus 2011 heeft het college besloten aan bovengenoemd verzoek medewerking te willen verlenen.

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Provinciaal beleid**

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte is de locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingplan Woongebied Gemert (2000)



VERKLARING

BESTEMMINGEN

	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN, NADER UIT TE WERKEN
	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

AANDUIDINGEN

	TOPOGRAFISCHE EN KADASTRIËLE GEGEVENS
	BESTEMMINGSGRENS
	BESTEMMINGSVLAK
	BOUWGRENS
	BOUWVLAK
	MAXIMALE BOUWHOOGTE
	MAXIMALE GOORHOOGTE
	HOOGTESCHEIDINGSLIJN
	DETAILHANDEL TOEGESTAAN

Het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' is op 28 september 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit geldende bestemmingsplan zijn t.b.v. Kruiseind 16 de volgende bestemmingen opgenomen:

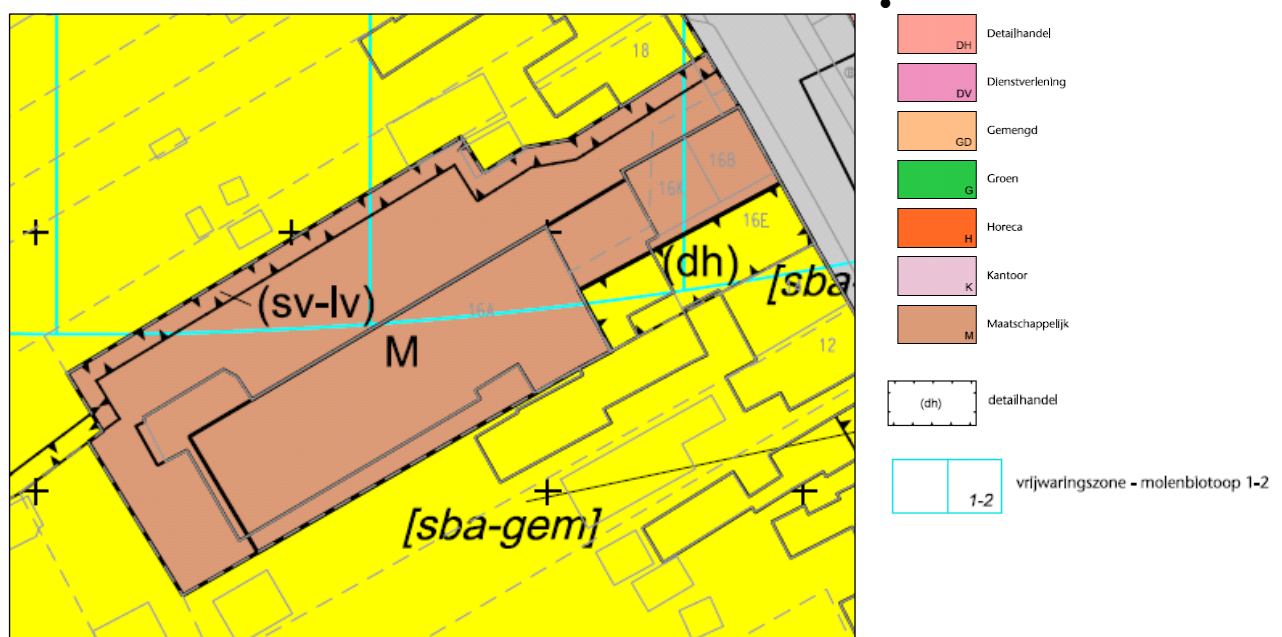
- Kruiseind 16: bestemd als "maatschappelijke doeleinden". In 1976 en 1987 is echter een bouwvergunning afgegeven voor het vergroten van de bedrijfswoning. In de planvoorschriften is opgenomen dat bij deze bestemming, "wonen enkel is toegestaan als bijzondere woonvorm bij sociaal-medische voorzieningen, overig wonen is uitsluitend toegestaan daar waar dit bestaat en als zodanig op de plankaart aangeduid". Dit laatste is niet opgenomen op de plankaart. Daarmee is de bedrijfswoning alleen mogelijk als gevolg van de bestemming "maatschappelijke doeleinden". "Sociaal-medische voorzieningen zijn in de doeleindenomschrijving enkel mogelijk bij de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Dit laatste zou kunnen verklaren waarom indertijd deze bestemming aan Kruiseind 16 is opgenomen. De winkels en de appartementen zijn daarmee echter niet bestemd.
- Kruiseind 16A: bestemd als "maatschappelijke doeleinden" voor de bedrijfsruimte is in 1966 een vergunning afgegeven. Mits de bedrijfsruimte ten staat dienste van maatschappelijke doeleinden is een bouwwerk hier toegestaan;
- Ook Kruiseind 16 C en H, J en K zijn bestemd als 'maatschappelijke doeleinden'. Dit is niet conform gebruik en afgegeven vergunningen (uit 1980, 1984 en 1987). Zowel de winkel als de appartementen zijn hiermee strijdig met het bestemmingsplan;

- Kruiseind 16D, E, F en G is conform afgegeven vergunningen (uit 1980 en 1984) bestemd als "wonen" met de aanduiding "detailhandel toegestaan". De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt detailhandel. In 1980 is een bouwvergunning afgegeven voor een winkel met daarboven één appartement (Kruiseind G). In 1984 is vervolgens een bouwvergunning afgegeven voor nog eens twee appartementen (Kruiseind E en F). De winkel aan 16D en de appartementen daar boven zijn daarmee conform het bestemmingsplan;

Door de eigenaren zijn geen zienswijze op het bestemmingsplan ingediend.

Conclusie: de winkel aan Kruiseind 16C met de woning incl. bedrijfsruimte (16 en 16a) en de appartementen strijdig met het bestemmingsplan. De bestemming maakt de bedrijfswoning echter "als bijzondere woonvorm bij sociaal-medische voorzieningen" wel mogelijk. De voorschriften behorende bij de bestemming "detailhandel" stonden wonen echter niet toe. Mits de bedrijfsruimte ten staat dienste van maatschappelijke doeleinden is een bouwwerk hier toegestaan.

Bestemmingsplan Woongebied Gemert (2011)



De herziening van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking tredend op 23 september 2011:

- Omdat dit bestemmingsplan voornamelijk een beheersplan vormt, d.w.z. bestaande bestemmingen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan tenzij hiervoor een RO-procedure is gevoerd. Bij Kruiseind 16, A, C, H, J en K de bestemming "maatschappelijke doeleinden" overgenomen. Bovendien is de praktijk voor oefentherapie Cesar inmiddels verhuisd naar de Julianastraat, waardoor het pand aan Kruiseind 16C al 18 maanden leeg staat. Als gevolg hiervan komt het overgangsrecht voor de winkel te vervallen is het niet langer mogelijk het pand als winkel te verhuren. De winkel aan Kruiseind 16C, de (bedrijfs)woning en de appartementen aan H, J en K zijn daarmee strijdig met dit bestemmingsplan. Voor de (bedrijfs)woning en de appartementen geldt in eerste instantie het overgangsrecht.
- Kruiseind 16D, G, E en F zijn bestemd als "wonen" met de aanduiding "detailhandel". Dit is conform de huidige situatie.

Ook op dit bestemmingsplan zijn door de eigenaren geen zienswijzen ingediend.

Conclusie: de winkel aan Kruiseind 16 C, de drie appartementen en de (bedrijfs)woning zijn strijdig met het bestemmingsplan. Voor het gebruik van de appartementen en de (bedrijfs)woning en de appartementen geldt het overgangsrecht, voor de winkel niet. De winkel aan Kruiseind 16D met de drie appartementen, de woning van de eigenaar en de bedrijfsruimte zijn wel conform de bestemming "maatschappelijke doeleinden" van het bestemmingsplan.

Nieuwe bestemming

Conform verzoek van de eigenaar wordt ten behoeve van de winkel, de woning en de appartementen bestemd als "wonen" met de aanduiding "detailhandel" en de "vrijwaringszone- molenbiotoop" opgenomen. Hiermee voldoen de winkels, de appartementen, het woonhuis van eigenaren en de bedrijfsruimte aan Kruiseind 16 aan het bestemmingsplan.

2.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de wijziging van de bestemming is een exploitatie- en planschade overeenkomst met de eigenaren opgesteld. Eventuele planschade worden daarmee verhaald op de eigenaren.

Gezien het huidige gebruik van de percelen, waarbij twee winkels werden geëxploiteerd, zes appartementen verhuurd, het woonhuis en bedrijfsruimte gedurende zo'n 30 á 40 jaar, worden geen bezwaren uit de buurt verwacht. De wijziging betreft een nl. aanpassing naar het feitelijk gebruik.

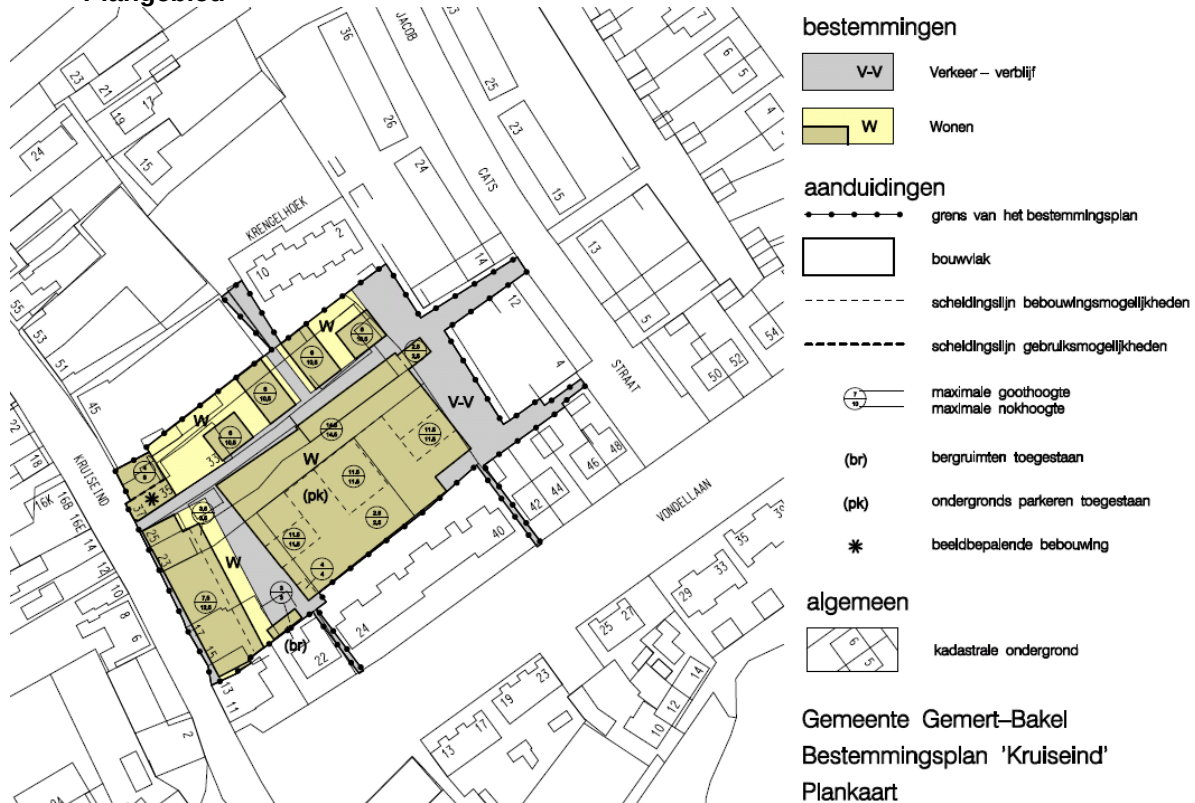
2.3. Kruiseind 23 in Gemert (herstelactie)

2.3.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In 2007 is een artikel 19.2 WRO procedure gevoerd voor het realiseren van een appartementen complex aan Kruiseind 23 in Gemert, bestaande uit: 68 woningen met parkeerkelder in de vorm van 18 grondgebonden woningen, 7 maisonnettes en 43 appartementen. De bouw hiervan heeft inmiddels grotendeels plaats gevonden. Echter volgens de indertijd gesloten overeenkomst zouden nog 6 grondgebonden woningen met daarbovenop 7 maisonnettes gebouwd mogen worden. In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" (29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking tredend op 23 september 2011) is deze mogelijkheid echter niet opgenomen. Eén en ander zou betekenen dat de 6 grondgebonden woningen met daarbovenop 7 maisonnettes niet gerealiseerd kunnen worden. Een herstel van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

- Plangebied**



Bijgevoegd het totale plan: 68 woningen met parkeerkelder in de vorm van 18 grondgebonden woningen, 7 maisonnettes en 43 appartementen. De herstelactie heeft betrekking op het linkerdeel van het plangebied: Kruiseind 23 in Gemert.

2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 19 juni 2007 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken middels een artikel 19.2 WRO procedure. Op het plan zijn indertijd geen zienswijzen ingediend.

2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

De realisatie van 55 woningen met parkeerkelder in de vorm van 12 grondgebonden woningen en 43 appartementen heeft inmiddels plaatsgevonden. Op basis van de gevoerde procedure en de indertijd gesloten overeenkomst zouden nog 6 grondgebonden woningen met daarbovenop 7 maisonnettes mogen worden gerealiseerd.

- **Provinciaal beleid**

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte is de locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011

Omdat deze aanduiding echter niet is overgenomen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" (29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking tredend op 23 september 2011) is realisatie hiervan momenteel niet mogelijk. Ten behoeve hiervan is een herstel van het bestemmingsplan noodzakelijk door t.b.v. de 6 grondgebonden woningen en de 7 maisonnettes de 'specifieke bouwaanduiding': 'gestapeld' met een 'maximale wooneenheid van 13" op te nemen. Voor bijbehorende onderzoeken (o.a procedure wegverkeerslawaaai van de Wet Geluidhinder (WGh) wordt verwezen naar het oorspronkelijke plan.



2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Voor de gevoerde artikel 19.2 procedure is indertijd een exploitatie- en planschade overeenkomst gesloten. Bij de ter inzage legging van deze procedure (25 juni 2007) zijn geen zienswijze ingediend. Als gevolg hiervan worden op deze herstelactie geen zienswijzen verwacht.

2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

In de onderstaande paragrafen wordt het plangebied kort geanalyseerd.

- **Gemeente Gemert-Bakel**

De gemeente Gemert-Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.340 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 28.582 inwoners (mei 2009, CBS). Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel naar de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van de Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van Bakel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

- **Ontwikkeling van de kern Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel**

Milheeze bevindt zich ten oosten van de kern Bakel. De oorsprong van Milheeze kan worden herleid naar een oude wegebundel uit de prehistorie. Deze wegebundel lag op een dekzandrug en bestond uit meerdere oost-west routes. Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich langs de noordelijk tak van de wegebundel bevonden. De eerste bebouwing was zuidelijker gelegen dan het huidige Milheeze, op het hoogste punt van de dekzandrug. Rond 1250 zijn de nederzettingen verplaatst en ontstond de huidige bewoningskern van Milheeze. Door opsplitsing van de hoeven ontstonden clusters van 2 à 3 boerderijen ('buurtschappen') met een T-vormig wegpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen werden veelal op plekken gesitueerd waar de landschappelijke condities gunstig waren. De verschillende buurtschappen bevatten een rijke geschiedenis. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude landschappelijke kenmerken. Langs de hoofdstraat zijn de buurtschappen in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Voor de ingrijpende veranderingen in de landbouw, die aan het einde van de 19e eeuw zouden plaatsvinden, bestond Milheeze uit ruim 1100 ha bouwland, 900 ha grasland en 5500 ha woeste gronden: heideveen en stuifzand. De toepassing van kunstmest en het beschikbaar komen van goedkoop veevoer had tot gevolg dat het potstalsysteem in onbruik geraakte. Het accent in de landbouw werd verlegd in de richting van de veehouderij. Na de Tweede Wereldoorlog speelt vooral de schaalvergroting in de landbouw een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de ontmenging van het gemengde bedrijf, specialisatie in melkveehouderij, kippen- en varkensfokkerij en vergroting van de bedrijven. Traditionele landbouwgewassen verdwenen en werden vervangen door 'nieuwe' producten zoals maïs. Hierdoor vervaagden de visueel ruimtelijke verschillen tussen de oude bouwlanden op de akkercomplexen en het grasland. Op de open esgronden aan de zuidzijde van Milheeze vonden ook uitbreidingen plaats. Al met al ging het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur verloren en maakte plaats voor een meer planmatige ontwikkeling.

- **Huidige karakteristiek**

Zoals vrijwel overal in Nederland is ook het buitengebied van de kern Milheeze door de hierboven omschreven ontwikkelingen ingrijpend veranderd. Rondom Milheeze wordt het landschap gekenmerkt door een relatief fijnmazig karakter en een gegroeide samenhang (oude esdekken). Boerderijenlinten, bosjes en een onregelmatig verkavelingspatroon wisselen elkaar af. In de regio komen voornamelijk langgevelboerderijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De kopse gevels zijn 'dode' gevels. De toegangen bevinden zich vrijwel altijd aan de lengtegevel. Aan de achterzijde bevindt zich het erf, dat vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien is. Het boeren erf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Tevens hadden veel van de karakteristieke beplantingen voor de boeren geen nut meer en zijn daardoor verdwenen. Op grotere afstand van het dorp is sprake van de relatief jonge ontginningsvlakten ten zuiden van de Stippelberg. Dit gebied is pas in het begin van de 20e eeuw ontgonnen en is relatief grootschalig en rationeel verkaveld.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel ten westen van de kern Milheeze. Zoals beschreven is heeft het landschap rond Milheeze geleidelijk veel van zijn eigenheid verloren. De relatie tussen het dorp en zijn omgeving, de relatie tussen de agrarische bebouwing en het oorspronkelijk gebruik van het buitengebied en de landschappelijke opbouw zijn nauwelijks meer af te lezen in de huidige situatie. Van verweving van het dorp met het landschap is nauwelijks sprake meer. Het doel is hier om te komen tot een versterking van de dorpsrand en de overgang van het dorp naar het buitengebied. Het programma van het voorliggende plan komt in het algemeen neer op de volgende hoofdzaken:

- o Het toevoegen van vier nieuwe woningen als financiële compensatie voor de sloop van de storende bebouwing op andere plekken.
- o Het aanpassen van de aanwezige weg met aan beide zijden graskanttegels. Dit wordt geen doorgaande weg. Daarnaast wordt slechts een max. snelheid van 30 km toegestaan;
- o Het handhaven van een groenwal met een breedte van 5 meter, tussen de bestaande woningen aan het Lankveld en de nieuwe woningen.



RELEVANT BELEID

In dit hoofdstuk wordt bekeken hoe het plan zich verhoudt tot het relevante ruimtelijke beleid.

- **Provinciale verordening ruimte**

In de Verordening Ruimte is de locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

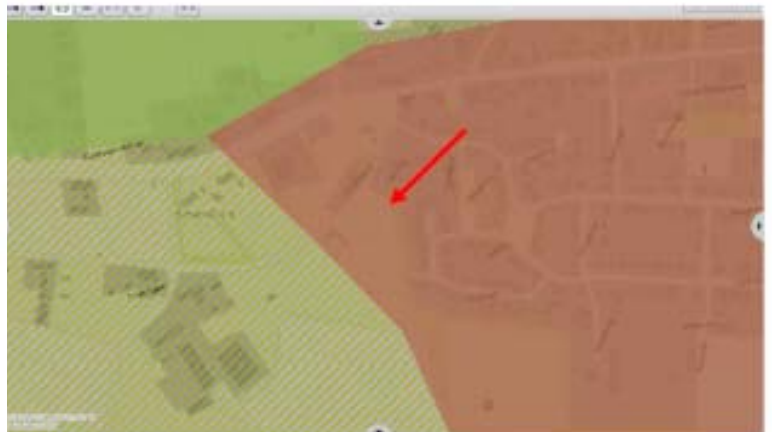
- **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

In deze provinciale structuurvisie is de locatie gelegen in een kern in landelijk gebied.

Gemeentelijke structuurvisie +

In en rond de kernen Bakel en Milheeze staat het hoogwaardig woonmilieu centraal. Landelijk wonen temidden van het groen, is in dit gebied herkenbaar aanwezig. Woningbouwopgaven hebben dan ook 'landelijk wonen' als thema.





- **Gemeentelijke gereedschapskist dorpsranden**

De Gemeente heeft voor de dorpsranden beleid ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen wordt gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Hier wordt een samenhangende architectonische kwaliteit bewerkstelligd die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen. Het document is bijgevoegd.



UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven en wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project vanuit diverse invalshoeken.

- **Archeologie**

Op 22 juli 2011 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O), verkennende fase, door middel van grondboringen. Doel van het verkennend booronderzoek is om vast te stellen in hoeverre de oorspronkelijke bodem binnen de betreffende terreinen nog intact is dan wel zodanig zijn verstoord dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht kunnen worden. Als mogelijke oorzaak van dergelijke ingrijpende bodemverstoringen worden met name diepploegen, ontgroningen (zandwinning) en terreinegalisaties genoemd. Binnen het kader van de actualisering van de archeologische beleidskaart van de Gemert-Bakel is op een perceel gelegen aan de Ossestaart-Ottendijk te Milheeze een archeologische booronderzoeken uitgevoerd. In aanvulling hierop zijn de AHN-hoogtedata, bodemkaart en geomorfologische kaarten geanalyseerd en is een veldverkenning verricht. Doel van deze onderzoeken was om vast te stellen of op deze terreinen als gevolg van ontgroningen en/of terreinegalisaties het oorspronkelijke bodemprofiel dusdanig zijn verstoord dat het aannemelijk is dat er geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig zullen zijn. In dat geval kan de archeologische verwachtingswaarde worden bijgesteld van (middel)hoog naar laag dan wel het perceel te markeren als ontgrond waardoor de feitelijke archeologische verwachting nihil is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het onderzochte terrein overal sterk is verstoord tot een diepte van 0,7 tot 1,3 meter -mv. De oorzaak van de verstoring is waarschijnlijk een vroegere ontgroning. Aanbevolen wordt om deze locatie als verstoord/ontgrond te markeren en geen vervolgonderzoek meer uit te voeren.

- **Bodem**

Verkennd bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Op basis van de verzamelde gegevens kan de locatie als niet verdacht worden beschouwd. Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0.5 m-mv) licht verontreinigd is met minerale olie (t.p.v. de paardenbak) of PCB's (t.p.v. het weiland). De grond uit de onderlaag (0.5-2 m-mv) is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, kopen er zink. Er hoeven derhalve geen restricties gesteld te worden aan de ontwikkeling van het plan. De lichte verontreinigingen vormen ook geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

- **Water**

In de huidige situatie wordt het projectgebied gebruikt al wei voor paarden en is het onverhard. De bestaande weg is smal en voorzien van een asfaltverharding. Aan de Ossenstaart wordt een perceel van circa 3900 m² ontwikkelt met 4 woningen. Het verhard oppervlak van de woningen en bijgebouwen wordt naar inschatting 1000 m². Daarnaast komen er ook verhardingen op de percelen en dit wordt naar schatting zo'n 500 m². Het totaal verhard oppervlak dat gerealiseerd wordt bedraagt ongeveer 1500 m². Gezien de beperkte openbare ruimte rondom de planlocatie wordt voorgesteld om het regenwater per perceel te bergen. Het gaat hier om relatief grote percelen. Gemiddeld zou dit uitkomen op een waterberging van minimaal 11 m³ en maximaal benodigd 18 m³ per perceel. De initiatiefnemers kunnen zelf bepalen hoe zij het water gaan bergen. Dit kan bijvoorbeeld ondergronds door middel van infiltratiekratten maar ook door middel van een open berging in de vorm van een poel. De weg voor de percelen door wordt niet ingericht met kolken. Dit is ook niet nodig als de bermen blijven zoals die nu zijn. De weg is niet breed en daardoor kunnen de bermen het regenwater van de weg gemakkelijk verwerken. Indien hierover twijfels bestaan kan altijd worden gekozen voor beperkte verlaging van de bermen of de aanleg van greppels.

- **Flora & Fauna**

Op basis van gegevens van het natuurloket kan geconcludeerd worden dat er geen soorten aanwezig zijn die verstoord zullen worden. Het perceel is op dit moment in gebruik als paardenwei. Gezien dit gebruik, dat gepaard gaat met intensieve beweiding en betreding, is dit ook een logische conclusie.

- **Wegverkeerslawaaï**

Het bouwplan is gelegen aan Klooster/Schutsboom. Ter hoogte van het bouwplan geldt een snelheidslimiet van 30 km/u. Een dergelijke weg is conform de wet geluidhinder niet voorzien van een zone. Geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.



- **Industrielawaai**

De dichtst bij gelegen bedrijven liggen aan de Zuidwestzijde op 150 meter. In zuidwestelijke richting ligt het sport park, op meer dan 50 m. Geluid veroorzaakt door inrichtingen vormt daarmee geen belemmering.

- **Defensiezone**

Het plangebied van de Ossenstaart is gelegen binnen Inner Horizontal en Conical Surface van vliegbasis De Peel, waarvan de kritische hoogte varieert van 45 m tot 145 m.

Voor de Ossenstaart geldt een maximale bebouwingshoogte van 105m boven NAP. Objecten die hoger zijn dan deze kritische hoogte kunnen een belemmering vormen voor de werking van de radar en/of het luchtverkeer.

Om absoluut veilig te stellen dat binnen het plangebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogte van 105m, is in de planregels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod.

- **Geur**

Er liggen geen veehouderijen in de directe omgeving, geurhinder vormt dus geen belemmering voor het plan.

- **Externe veiligheid**

Er liggen geen bedrijven in omgeving met risicocontouren. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

- **Kabels & leidingen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen, die belemmeringen opleveren bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied.

- **Natuur & landschap**

In het kader van de rood met groenregeling wordt een landschapsinvestering gedaan. Deze komt overeen met 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Totaal komt dit neer op een investering in landschap ter hoogte van € 8250.-. Er wordt een bomenrij met een oppervlakte van 600m² gerealiseerd (bestemming 'bos' met de aanduiding 'natuur' groen).

2.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

De gemeente Gemert-Bakel heeft samen met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Doel van de overeenkomst is de verplaatsing van een intensieve veehouderij naar een duurzame locatie dan wel beëindiging daarvan door middel van het toestaan van woningbouw. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing cq. beëindiging van het bedrijf aan de Kreytenberg en de ontwikkeling van woningen aan de Ossenstaart. Op grond van deze afspraken is de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

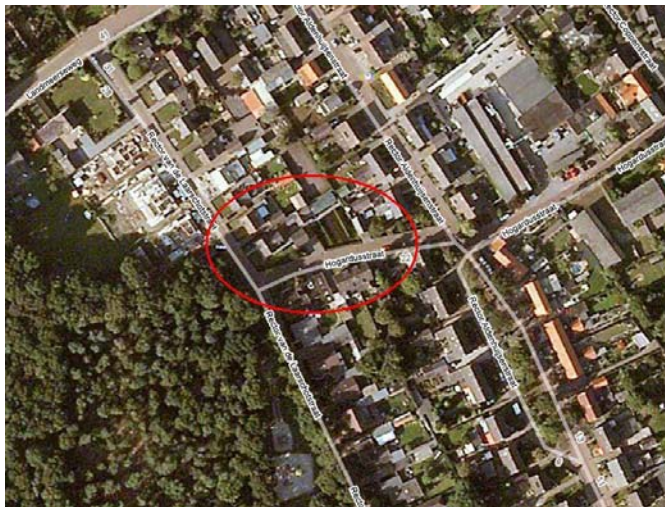
Maatschappelijke haalbaarheid:

Op 17 augustus 2011 is een informatie avond met de buurt gepland, waarbij het plan nader zal worden toegelicht.

2.5. Rector van de Laarschotstraat ongen. in Handel (nieuwe ontwikkeling)

2.5.1 Planbeschrijving

Op 5 november 2007 heeft familie Kanters (hierna ook: de initiatiefnemer), woonachtig aan de Rector van de Laarschotstraat 19 te Handel (kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nr. 2055 (hierna ook: het project en het projectgebied)) een principe verzoek gedaan voor de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse. Het betreft hier een verzoek tot het opsplitsen van het perceel in drie delen waardoor de mogelijkheid ontstaat om een twee-onder-1-kap woning op te richten op het achterliggende terrein grenzend aan de Broeder Hogardusstraat. Voor dit bouwvoornemen is een reguliere omgevingsvergunning bouwen benodigd. Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Handel, de Mortel en Elsendorp" van de gemeente Gemert-Bakel. Het gebied heeft wonen als primaire functie. Ter plaatse is één burgerwoning toegelaten waarmee het project niet voldoet aan de bouwvoorschriften. Derhalve zal dit project worden meegenomen het de halfjaarlijkse bestemmingsplan herziening van oktober 2011.



2.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 28-6-2011 besloten in principe medewerking te tot de realisatie van 2 woningen (2 onder 1 kap-woning):

1. In principe medewerking verlenen aan het realiseren van 2 woningen;
2. Aanvrager een overeenkomst voor te leggen inzake afwenteling planschade;
3. Aanvrager een overeenkomst voor te leggen inzake exploitatie;
4. Voor de herziening van het bestemmingsplan een procedure ex. artikel 3.1 Wro te doorlopen;
5. Het ontwerp bestemmingsplan op te nemen in een van de halfjaarlijkse herzieningsrondes van het bestemmingsplan.

2.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Project

Het project bestaat uit het opsplitsen van het perceel aan de Rector van de Laarschotstraat 19 in drie delen ten behoeve van het oprichten van een 2-onder-1 kapwoning. De bestaande woning en de garage welke zich het dichtst bij de woning bevindt, zullen gehandhaafd blijven. Het gebied achter deze garage zal worden opgesplitst in twee percelen. Dit gebied was voormalig in gebruik voor hobbymatige tuiniersactiviteiten en derhalve zijn er in dit gebied een extra schuur met karporten en een kas gevestigd. De schuur met bijbehorende karporten zal de nieuwe grens gaan overlappen. Het gedeelte van de schuur welke op het nieuwe perceel valt zal de garage gaan vormen voor de woning aldaar. De karport die op het "oude" perceel valt zal ongewijzigd in gebruik blijven. De kas zal worden gesloopt.

De beoogde nieuwbouw wordt gesitueerd aan de oostzijde van de locatie grenzend aan de Broeder Hogardusstraat. De afstand tussen de openbare weg en de daarnaar gekeerde voorgevel zal 3 meter bedragen. Door de vorm van het perceel zullen de zijgevels van de hoofdbouw niet evenwijdig lopen met de rechter- en linkerperceelsgrenzen. De kleinste maat tussen de hoofdbouw en de perceelsgrenzen

zal circa 3 meter bedragen. Het pand kent twee volwaardige bouwlagen en een zolderruimte. De woning wordt afgedekt met een hellend dak.

maximale breedte	14,20 m
maximale bouwdiepte	9,5 m
bruto vloeroppervlakte (begane grond)	180 m ²
inhoud	1100 m ³
maximale goot-of boeihoogte*	5,60 m
maximale bouwhoogte	9,8 m
afdekking/maximale hellingshoek	kap/450

* De goot-of boeihoogte is gebaseerd op de hoogste snijlijn van het buitenwerks gevelvlak met het dakvlak.

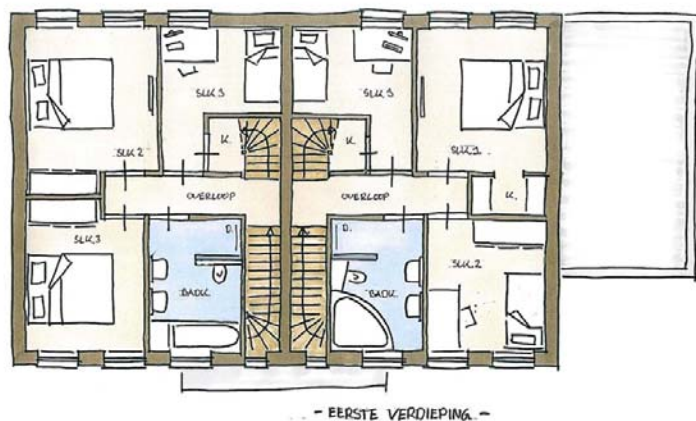
De begane grond kent een traditionele functie-toedeling met de entree, woonkamer, keuken/eetkamer en toiletruimte. Op de eerste verdieping bevindt zich een badkamer en 3 slaapkamers. Op de zolder bevindt zich een technische ruimte, een wasberging en nog een 4e ruimte welke eventueel is om te bouwen tot slaapkamer. De woning wordt niet onderkelderd. De oostelijke woning heeft een bijbouw in de vorm van een berging. Deze berging 5 meter uit de openbare weg worden aangezet en heeft een maximale goothoogte van 1 laag.

• Architectonische kwaliteit

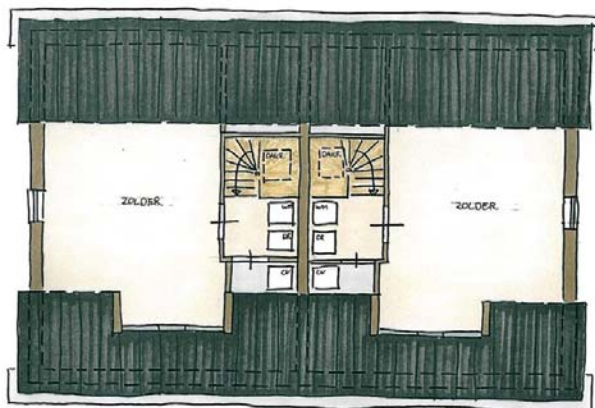
Op 5 juni 2008 heeft de gemeente de welstandsnota 2008 vastgesteld. Het hier beschreven project gebied valt hier in zone 3: de welstandsvrije zone. De welstandsvrije zone bestaat uit woongebieden en bedrijventerreinen waar de bebouwing minder kwetsbaar is. De bewoners en eigenaren krijgen daar de volledige zeggenschap over vormgeving en ruimtelijke kwaliteit van hun woning. De in dit stuk toegevoegde concept voorstellingen van de bebouwing kunnen dan ook nog worden gewijzigd naar gelang de behoefte van de toekomstige gebruikers. Met dien verstande dat de bebouwing blijft voldoen aan de hier van toepassing zijnde planologische beleidskaders.



architectenbureau peute



architectenbureau peub
2011-2012



- ZOLDER -

architectenbureau peub
2011-2012

• Gebiedsprofiel

Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nr. 2055, plaatselijk bekend als Rector van de Laarschotstraat 19 te Handel. Het totale perceel heeft een omvang van 1024 m². Dit perceel zal worden opgedeeld in drie delen van respectievelijk 483 m² (west), 267 m² (midden), 274 m² (oost). De bruto vloeroppervlakte van het middenperceel bedraagt 113 m² (woning, garage, karport) en heeft derhalve een bebouwingspercentage van 41%. Het oostelijke perceel heeft een bruto vloeroppervlakte van 93 m² (woning en bijbouw) heeft derhalve een bebouwingspercentage van 38%. Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom in het noordelijk gedeelte van Handel wat lokaal ook wel bekend is als de Mariawijk. Het gedeelte van deze wijk waarin het projectgebied is gelegen is opgericht in de jaren 60 en is in planologische zin en qua architectuur kenmerkend voor deze tijd. Desalniettemin is stedenbouwkundig gezien de bebouwing in de directe omgeving van het perceel gevarieerd te noemen. De Rector Aldenhuizenstaat ten oosten van het perceel bestaat voornamelijk uit lintbebouwing van 2 volwaardige lagen plus kap. De boerderij met mansarde kap direct grenzend aan het project vormt een uitzondering hierop. In de Broeder Hogardusstraat tegenover het perceel bevindt zich een 2-onder-1 kapwoning van anderhalve laag plus kap. Ten westen van het perceel, aan de Rector van Laarschotstraat, bestaat de bebouwing uit vrijstaande bungalowen, 2-laagse woningen plus kap en 1-laagse-woningen plus kap. Deze laatste groep gekenmerkt door de jaren dertig stijl, bevindt zich in de bosrand en is een ontwikkeling welke vorig jaar is gerealiseerd. Verkeerskundig gezien heeft de Broeder Hogardusstraat vooral een perceelsoverlappende (verblijfsmatige) functie. Het verkeer dat gebruikt maakt van deze weg is dan ook grotendeels bestemmingsverkeer. De Broeder Hogardusstraat sluit direct aan op Pastoor Castelijnsstraat welke in het directe verlengde ligt van de hoofdontsluiting van het dorp in de richting

van Gemert en Boekel. Vanuit hier is via provinciale wegen verdere ontsluiting mogelijk in de richting van Eindhoven-Nijmegen-Den Bosch. De meest nabijgelegen railinfrastructuur is de spoorweg Eindhoven-Venlo.

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijk heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende bestemmingsplan kom Handel, de Mortel en Elsendorp en het bijhorende paraplubestemmingsplan woninguitbreiding 2008.

• Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden. Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Hoofregel is en blijft dat woningbouw zoveel mogelijk binnen of grenzend aan stedelijk gebied moet plaatsvinden. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen zoals infrastructuur, versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

• Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 (VRNB 2011)

Op 17 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld, waarvan de geconsolideerde tekst geldig is vanaf 8 maart 2011. In 2020 zijn er naar schatting 65.000 meer brabanders dan nu. Het provinciaal beleid is er op gericht al deze brabanders te kunnen voorzien in hun ruimtebehoefte voor wonen, werken, recreëren en zich te verplaatsen. Hierbij moeten mogelijkheden worden geschapen om centraalstedelijk of juist suburbaan te kunnen wonen. Hoofdbelang hierbij is het zorgvuldig ruimtegebruik. Het is hierbij de bedoeling om de verstedelijking zoveel mogelijk te bundelen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Het project(gebied) valt in de VRNB 2011 onder bestaand stedelijk gebied (kernen landelijk gebied) en valt hiermee dus automatisch buiten gebieden bestemd voor de ontwikkeling van landbouw, natuur en landschap. Het project sluit derhalve aan op het beleid vastgelegd in het VRNB 2011. Daarnaast wordt in de VRNB 2011 het belang van een goed functionerende woningmarkt beschreven waarbij de continuïteit in woningbouwproductie gestimuleerd moet worden. Voor de kernen geldt hierbij in het algemeen de regel dat zoveel woning gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Derhalve zal de gemeente dit project opnemen in het woningbouwprogramma voor 2012.

• Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Handel, de Mortel en Elsendorp van de gemeente Gemert-Bakel. Het betreffende projectgebied heeft hierin een bestemming voor woondoeleinden. Omdat het niet is toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen op één

kavel te bouwen past het plan niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Derhalve zal de kavel worden opgedeeld zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk. Voor de nieuw te bouwen 2-onder-1 kapwoning zijn de verkaveling, bebouwingsoppervlakte, bouwhoogte en rooilijn conform het advies van de stedenbouw-kundige van gemeente Gemert-Bakel Dhr. Verlijsdonk, welke hij aansluitend op het huidige bestemmingsplan heeft gedaan. In navolging van het bestemmingsplan Kom Handel, de Mortel en Elsendorp heeft de gemeente het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld omdat er een behoefte ontstond aan een uniforme, eigentijdse en werkbaar alsmede duidelijk interpreteerbare regeling voor aan- en bijgebouwen voor met name woningen in de stedelijke gebieden van de gemeente Gemert-Bakel. In de praktijk bleek, dat er door nieuwe inzichten omtrent het wonen en de tendens om bestaande woningen zoveel mogelijk uit te breiden, er relatief veel bouwplannen voor aan en uitbouwen werden ingediend die strijdig waren het vigerende plano-logisch kader. De meervoudig interpreteerbare stukken waren moeilijk uit te leggen aan initiatiefnemers en architecten en hebben geleid tot onevenredige kostbare procedures die het ambtenarenapparaat overmatig hebben belast. Om dit in de toekomst te verbeteren zijn er nieuwe uniforme voorschriften opgesteld met betrekking tot aan en bijgebouwen. De in dit plan voorziene nieuwe hoofd en bijbouwen zijn conform de voorschriften zoals beschreven in het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008.

Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2010 - 2020

De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De ontwikkeling van Gemert-Bakel is gebaseerd op de drie pijlers: ruimte, mensen & middelen en hun onderlinge relaties. Met betrekking tot wonen wordt er in de Structuurvisie plus ingezet op een realistisch woningbouw-programma dat inspeelt op de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regio-naal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. Derhalve zal dit project worden meegenomen in het woningbouw-programma 2012.

Structuurvisie integraal-Dorpsontwikkelingsplan Handel

Momenteel is er voor Handel een gebiedsvisie in ontwikkeling onder de titel Structuurvisie integraal-dorpsontwikkelingsplan Handel (SV-iDOP). Deze visie dient als toetsingskader en richtsnoer voor alle huidige en toekomstige ontwikkelingen in en rondom het dorp. Het wordt een integrale visie. Een samenhangend toekomstbeeld van leefbaarheid, economie en ruimte. Een toekomstbeeld voor duurzame ontwikkeling. Belangrijke voorwaarde voor een duurzame ontwikkeling is gelijktijdige verbetering van het sociaal-culturele(leefbaarheid), economische en ecologische (ruimte) kapitaal. Dat zijn de drie essentiële delen van het maatschappelijk systeem van Handel. In het kader van dit project is er contact geweest met Dhr. M. Schellen die namens de gemeente bezig is met het opstellen van deze structuurvisie. Deze heeft te kennen gegeven dat het plan aansluit op het (landelijke) beleid van intensivering en geen bezwaren te zien voor het plan met betrekking tot de toekomstige SV-iDOP.

ONDERZOEK

• Economische uitvoerbaarheid en planschade

De realisatie van het project geschied voor rekening van de familie Kanters. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De kans op te honoreren verzoeken om planschade (art.49 WRO) wordt gering geacht. Het project waarvoor thans vrijstelling wordt verleend, leidt zowel wat betreft de bouwkundige maatvoering als wat betreft de gebruiksmogelijkheden niet tot een planologisch slechtere situatie voor belanghebbenden ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.

• Milieu

Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor

wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) ingrijpend aangepast in het kader van de „modernisering instrumentarium geluidbeleid“. Er is gekozen voor een fasegewijze aanpak die de mogelijkheid biedt noodzakelijke en gemakkelijker door te voeren wijzigingen snel te realiseren en intussen het nodige voorbereidende werk te doen voor een meer fundamentele wijziging van de geluidregelgeving. De eerste fase was de implementatie van de Europese richtlijn omgevingslawaai per 18 juli 2004 als hoofdstuk IX van de Wet geluidhinder (Stb 2004, 338). De Europese richtlijn verplicht gemeenten tot het maken van geluidbelastingkaarten en actieplannen en introduceert de geharmoniseerde dosismaat Lden (day-evening-night), behalve voor industrielawaai. Hiermee is voor wegverkeers- en spoorweglawaai ook de avonduurintensiteit geïntroduceerd. De dosismaat wordt uitgedrukt in dB (dus niet meer dB(A)) en alle dagdelen tellen mee in de berekening. Bij industrielawaai is nog niet duidelijk hoe met de geluidsruijtte moet worden omgegaan bij de conversie van dB(A) naar Lden. Net als voorheen wordt gewerkt met de dosismaat Letm in dB(A). Aangezien in Nederland de verkeersintensiteit over het etmaal constant is binnen een bepaalde bandbreedte, komt de getalsmatige geluidsbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit dan voorheen in dB(A). Om de nieuwe dosismaat zo beleidsneutraal mogelijk in te voeren, zijn alle normen met 2 dB verlaagd. Er is geen sprake van een inhoudelijke aanscherping van de norm. De recente wetwijziging vormt de tweede fase. Centraal staat het in beeld brengen van de geluidssituatie voor burgers en de noodzaak voor overheden om geluidsbeleid te formuleren voor het oplossen van knelpuntsituaties. De gemeente kan zelf een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde toelaten, maar moet daar wel beleid voor vaststellen. Dit kan in een milieubeleidsplan waarin alle geluidsbronnen (overschrijdingssituaties) moeten worden opgenomen en waarin een wensbeeld naar buiten wordt gebracht met beleidsdoelstellingen voor de toekomst. Naast de introductie van de dosismaat Lden voor wegverkeers- en spoorweglawaai en de verlaging van alle voorkeurs- en ontheffingsgrenswaarden met 2 dB, zijn de belangrijkste wijzigingen:

- de bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders om een hogere geluidgrenswaarde vast te stellen in plaats van het College van Gedeputeerde Staten, tenzij het een hoofdspoorweg, rijksweg of provinciale weg betreft, dan wel een zone langs een industrieterrein (van regionaal belang) die is aangewezen in een provinciale milieuverordening;
- afschaffing van de geluidsniveaukaarten;
- de bundeling tot één AMvB (Besluit geluidhinder) van:
 - o Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen; - Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen; - Besluit geluidhinder spoorwegen;
 - o Saneringsbesluit geluidhinder wegverkeer 1998;

Wegverkeerslawaai: op 1 januari 2007 is de Wet geluidshinder (Wgh) gewijzigd. De Wgh is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Aangezien binnen de gehele kom van Handel een maximum geldt van 30 km/uur is het project niet onderzoeksplichtig. De verkeersintensiteit en daarmee de geluidsintensiteit, zal door het project verder ook niet noemenswaardig toenemen.

Spoorweglawaai: de meest nabijgelegen railinfrastructuur is de spoorweg Eindhoven-Venlo. Het betreft hier een landelijke spoorwegverbinding met een vastgestelde geluidszone van 400 m aan weerszijde (vanaf de buitenste spoorstaaf). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen in die zone bedraagt 55 dB vanwege de spoorwegen (artt. 106b en 106d lid 1 Wgh). Het projectgebied ligt buiten deze geluidszone.

Bodemkwaliteit: ingevolge het bepaalde in art. 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te

bouwen op verontreinigde grond. Om de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in een dergelijk geval op grond van art. 40a lid 1 van de Woningwet jo. artt. 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab) een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. Door Econsultancy bv is in september en oktober 2008 (rapportage d.d. 30 oktober 2008 (rapportnr. 08083338)) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel. Dit onderzoek is gebaseerd op richtlijnen van de NVN 5725 van oktober 1999 van het NNI en die van de NEN 5740 van oktober 1999. Op basis van de verzamelde en ter beschikking staande gegevens, met het daarop gebaseerde plaatsgevonden veldonderzoek en de analyse resultaten van de samengestelde (meng)monsters kan worden geconcludeerd dat, gemeten naar de maatstaven van de rijksoverheid als neergelegd in de circulaire Interventiewaarden Bodemsanering, er geen verontreinigen zijn in de boven en ondergrond. Wel is geconstateerd dat het grondwater sterk is verontreinigd met zink. Tevens is het grondwater licht verontreinigd met barium en cadmium. Volgens de gemeente Gemert-Bakel (contactpersoon dhr. W. van Hout) is de sterke zinkverontreiniging te wijten aan regionale verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de verontreinigingen in het grondwater, niet bevestigd. Door de gemeente Gemert-bakel is bevestigd, dat er gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, er geen reden bestaat voor nader onderzoek en er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de bestemmingsplan-wijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Econsultancy bv raadt af het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de beoogde 2-onder-1 kapwoning. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Luchtkwaliteit

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat ; de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), 15 november 2007 in werking getreden, wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programma-gebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor lucht-kwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving als een Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen en Ministeriele Regelingen. Ook zal in 2008 nog een AMvB van kracht worden die gericht is op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL): de programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. De verwachting is dat dit NSL begin 2009 in werking treedt.

Kleine en grote projecten: de Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op

hoofdpijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Interimperiode: het NSL zorgt er voor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen. Echter, zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert de AMvB tijdelijk een lagere grens voor 'in betekenende mate': 1 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ in plaats van de bovengenoemde 3 procent. Zolang het NSL nog niet van kracht is, kunnen projecten boven de 1 procent alleen doorgang vinden als projectsaldering wordt toegepast.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen: dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)). Het gaat hierbij om de volgende categorieën: inrichtingen; infrastructuur; kantoorlocaties en woningbouwlocaties

Van een te bouwen 2-onder-1 kapwoning kan, op basis van de regeling, met stelligheid gezegd worden dat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan de vermindering van de luchtkwaliteit. Het project leidt ook nauwelijks tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er zijn derhalve geen veranderingen te verwachten in de in het projectgebied voorkomende en te verwachten concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). Het aspect luchtkwaliteit vormt in deze geen belemmering voor de te volgen WRO-procedure.

Externe veiligheid

Bedrijven: externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

Milieubescherming/leefbaarheid: het projectgebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied zoals een Natura 2000-gebied (Vogelrichtlijn-of Habitatrichtlijngebied), stiltegebied of rijks- dan wel provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS/PES).

• **Waterhuishouding**

Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap AA en Maas. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Gemert-Bakel als het waterschap wordt binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd. Vanuit waterschap AA en Maas gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- scheiding van vuil water en (schoon) regenwater
- doorlopen van de afwegingstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"
- hydrologisch neutraal bouwen

Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater

Bij alle bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk dient alleen het vuile water aan de riolering te worden aangeboden. Aangezien dit project een nieuwbouwplan behelst zal er hier een gescheiden rioolstelsel worden toegepast waarbij alleen het afvalwater zal worden aangesloten op het gemeenteriool.

Bouwmaterialen

De gemeente Gemert-Bakel streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van dergelijke bouwmaterialen.

Hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

Hergebruik: hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer: onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Oppervlaktewater: in het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde primaire oppervlaktewater wordt gevormd door de Landmeerseloop ten noorden van Handel en de Peelse loop ten zuiden van Handel. Het projectgebied ligt op ruime afstand van deze wateren. Het project beïnvloedt dit oppervlaktewater dan ook niet.

Grondwater: er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het Gemiddelde Hoogste Grondwaterpeil (GHG) ligt op 3,5 m -mv. De verwachting is dan ook dat zich met de grondwaterstand geen problemen voor zullen doen. Het projectgebied zelf heeft geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering: het totale projectgebied bedraagt 600 m² en is in de huidige situatie al deels verhard. Het huidige totaal afvoerend verhard oppervlak bedraagt 230 m². In de toekomstige situatie zal het project leiden tot een toename van het verhard oppervlak met 141 m² tot een totaal afvoerend verhard oppervlak van 371 m². De Broeder Hogardusstraat kent verder geen gemengd rioolstelsel.

Toepassing waterbeleid op het projectgebied: binnen het projectgebied is in de nieuwe situatie dus sprake van een afvoerend verhard oppervlak van 371 m². Door de initiatiefnemer is gekozen in navolging van het beleid om het regenwater te infiltreren op het eigen terrein. Gelet op het feit dat de woning door middel van pannendak zal worden afgedekt en er verder geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen, hoeft voor verontreiniging van het te infiltreren regenwater niet gevreesd te worden.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het plan dient te voldoen aan het principe van hydrologisch natuurlijk bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9mm. De capaciteit van de te realiseren waterbergingsruimte dient 371 m² x 0,043m = 15,95 m³ te bedragen. De benodigde waterbergingsruimte zal middels infiltratiekratten worden gerealiseerd.

Wateradvies

Een advies van het waterschap is niet noodzakelijk in geval een project wordt meegenomen in een halfjaarlijkse herziening bestemmingsplan. Verder geldt dat het waterschap heeft bepaald dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, een wateradvies niet behoeft te worden aangevraagd.

• **Flora en fauna**

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden

zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff-wet. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

Uitgebreide toets

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, voor beschermde vogelsoorten en voor soorten van bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, geldt de uitgebreide toets. Deze houdt in:

- Er is geen alternatief voor de geplande activiteit.
- Er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang.
- De activiteit mag er niet voor zorgen dat de soort in zijn voortbestaan wordt bedreigd.

In of bij de wet genoemde belangen zijn:

- Onderzoek en onderwijs
- repopulatie en herintroductie
- bescherming van flora en fauna
- veiligheid van het luchtverkeer
- volksgezondheid of openbare veiligheid
- dwingende redenen van openbaar belang
- het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom
- belangrijke overlast veroorzaakt door dieren
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw
- bestendig gebruik
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Lichte toets

Voor de overige beschermde soorten geldt de lichte toets. Deze houdt in dat de activiteit niet mag leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Vrijstelling

Voor de volgende activiteiten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet:

- regulier beheer en onderhoud (bijvoorbeeld beheer van infrastructuur, natuurbeheer, landbouw, bosbouw)
- regulier gebruik (bijvoorbeeld defensie, recreatie)
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (bijvoorbeeld woningbouw, aanleg van infrastructuur, natuurontwikkeling)

Genoemde activiteiten kunnen, onder voorwaarden, zonder ontheffing worden uitgevoerd. Ook als dit schadelijke effecten heeft voor beschermde dier- en plantensoorten. Voor de soorten van tabel 1 van het overzicht van soorten geldt deze vrijstelling zonder verdere voorwaarden. Voor de overige beschermde soorten (tabel 2 en 3 van het overzicht van soorten) geldt dat de activiteiten moeten worden uitgevoerd op basis van een *gedragscode* die de minister van LNV heeft goedgekeurd. In zo'n gedragscode staat hoe er, door zorgvuldig te handelen, schade aan planten- en diersoorten zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Uit onderzoek en inventarisatie naar de aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten (waaronder vleermuizen en broedvogels) binnen het projectgebied of in de omgeving daarvan, blijkt dat vooralsnog in en om het projectgebied geen beschermde planten en diersoorten zijn aangetroffen. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens van "Het Natuurloket". Een overtreding van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 12 Ff is niet te verwachten. Nader flora en fauna-onderzoek is niet noodzakelijk.

• **Cultuurhistorie en archeologie**

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van het RACM grenst het projectgebied aan een gebied met een hoge verwachtingswaarden. In dit gebied aan de Rector van de Laarschotstraat, hemelsbreed 100 meter verwijderd van het

projectgebied, is in 2003 een archeologisch onderzoek verricht in het kader van een nieuwbouwproject. Bij dit onderzoek zijn geen significante vondsten gedaan. De Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant volgt de lijn van de IKAW en geeft aan dat het projectgebied buiten het gebied ligt met de hoge verwachtingswaarde. Gezien de grootte van de oppervlakte van het projectgebied, het feit dat er in de nabije omgeving geen archeologische vondsten zijn gedaan en de aanduidingen op de desbetreffende kaarten, is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

- **Kabels en leidingen**

Blijkens informatie van de gemeente Gemert-Bakel komen in de directe omgeving geen kabels, hoogspanningsverbindingen of olie-, gas- of andere leidingen voor waarvoor een planologisch-juridische beschermingszone geldt die een belemmering voor dit project zou opleveren.

- **Verkeer**

De te bouwen woningen leiden niet tot een noemenswaardige toename van verkeersbewegingen. Het project zal het bijzonder rustige karakter in de Broeder Hogardusstraat nauwelijks beïnvloeden. Het project heeft geen consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Parkeren ten behoeve van de woningen zal op eigen terrein blijven plaatsvinden.

2.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de uitvoering van het plan is een planschade- en grondexploitatie-overeenkomst opgesteld, tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer. Daarin is omschreven dat beide partijen overeenstemming hebben bereikt betreft de uitvoering van het project en dat de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Maatschappelijke haalbaarheid

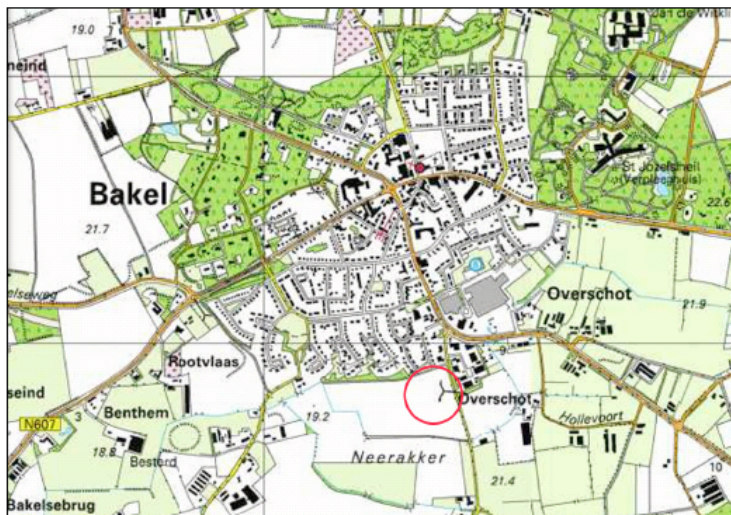
1. Het plan voldoet aan het beleid: het algemene gemeentelijke beleid is om daar waar mogelijk, mee te werken aan inbreiding. Dit betekent dat op basis van inventarisatie en analyse van de situatie een afweging wordt gemaakt. Bij een dergelijk verzoek worden ook de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld. Begin 2009 is er een gesprek georganiseerd met de architect van het plan, onze stedenbouwkundige en de zakenbeheerder. Hierbij is men tot de conclusie gekomen dat het plan past binnen de stedenbouwkundige voorwaarden van de gemeente;
2. Het woningbouwprogramma laat realisatie van deze extra woningen toe: het bouwplan is in 2008 op de lijst van het woningbouwprogramma geplaatst. De plannen worden meegenomen in het woningbouwprogramma;
3. Er worden geen bezwaren vanuit de buurt verwacht.

2.6. Neerakker in Bakel: omzetten 6 patiowoningen naar 10 rijtjes woningen (nieuwe ontwikkeling)

2.6.1 Planbeschrijving

Aanleiding

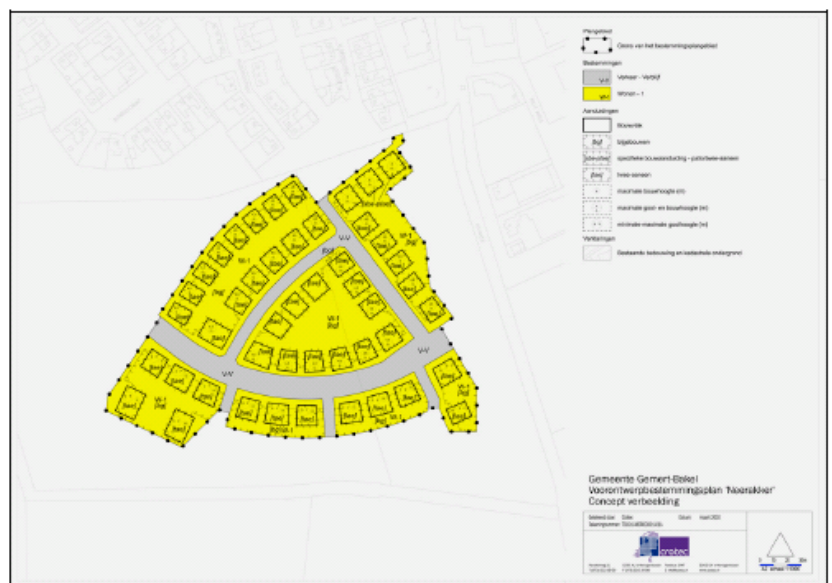
Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel worden regelmatig herzieningen op bestemmingen aangevraagd die strijdig zijn met de verschillende vigerende bestemmingsplannen en daarom reden zijn voor een partiële herziening van het desbetreffende bestemmingsplan. In het verleden waren deze ontwikkelingen aanleiding om incidentele vrijstellingsprocedures op te starten. Door het gemeentebestuur is evenwel besloten om op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen procedures aangaande deze incidentele projectbesluiten op te starten maar eenmaal per half jaar de bestemmingsplannen met betrekking tot de ontwikkelingslocaties partieel te herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, op deze wijze te kunnen realiseren. Onderhavige herziening vindt plaats op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008. De ontwikkelingslocatie is gelegen in het zuidelijk stedelijk gebied van Bakel in het plan Neerakker.



Afbeelding: ligging van de planlocatie in het bestemmingsplan Neerakker te Bakel

Geldend bestemmingsplan

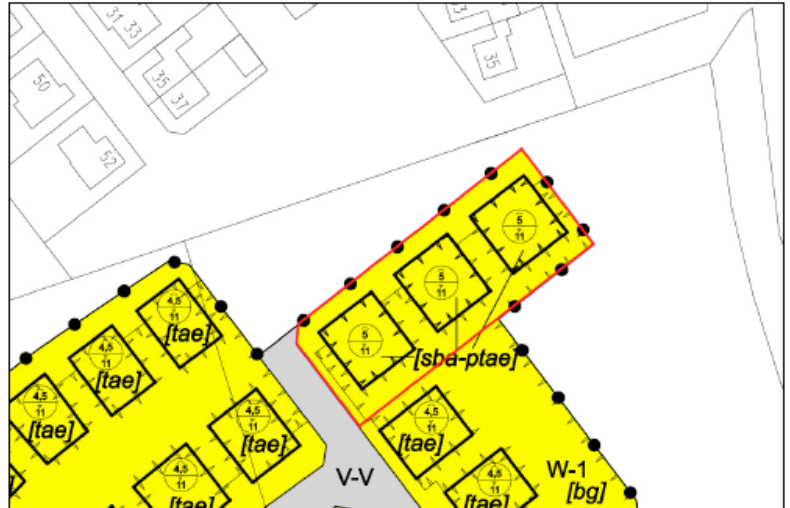
Voor deze planherziening is formeel het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010' aan de orde. Het bestemmingsplan is binnen het ontwikkelingsgebied Neerakker gelegen. In verband met een betere toetsbaarheid en verruiming van de erfbebouwingsregelingen, die standaard in het 'Paraplubestemmingsplan woninguitbreiding 2008' van 18 september 2008 voor de gemeente zijn vastgesteld, is het oostelijk bestemmingsplandeel voor nadere detaillering aangepast. De aanpassing is vervat in het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'. Deze planherziening Neerakker maakt deel uit van een zevental stedelijke herzieningen welke onder het besluit no. 119 op 15 december 2010 is vastgesteld. Op de herziening van voornoemd bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor wonen, specifieke bouwaanduiding patio's, (sba-p).



Uitsnede: Deelplan Neerakker Bakel. Bestemmingsplan Stedelijke gebieden Gemert-Bakel 15-12-10

Afwijking van de geldende bestemmingsplannen

In het onder 1.2 genoemde geldende plan, 'Stedelijke gebieden, Gemert-Bakel, herziening oktober 2010', is ter plaatse van de planlocatie de bouw van patio-woningen, specifieke bouwaanduiding, (sba-p), toegestaan. De voorliggende planherziening omvat de bouw van 2 blokjes rijenwoningen van elk 5 stuks. Het bouwvoornemen is in strijd met de voornoemde geldende bestemmingsplannen. De huidige bestemmingen dienen te worden gewijzigd in de bestemming aan-een-gesloten woningen (aeg). Op onderstaande afbeelding is het gebied voor de planherziening weergegeven.



Uitsnede: Bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel herziening oktober 2010'; te wijziggen in W-1, [aeg] bestemming

2.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Burgemeester en wethouders hebben met haar besluit op 28 juni 2011 besloten de verbeelding en de regels te herzien en deze mee te nemen in de eerstvolgende partiële herziening van de bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden.

2.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID

Rijksbeleid, Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling

Het rijksbeleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

Waterbeleid van de 21e eeuw

Het rijksbeleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

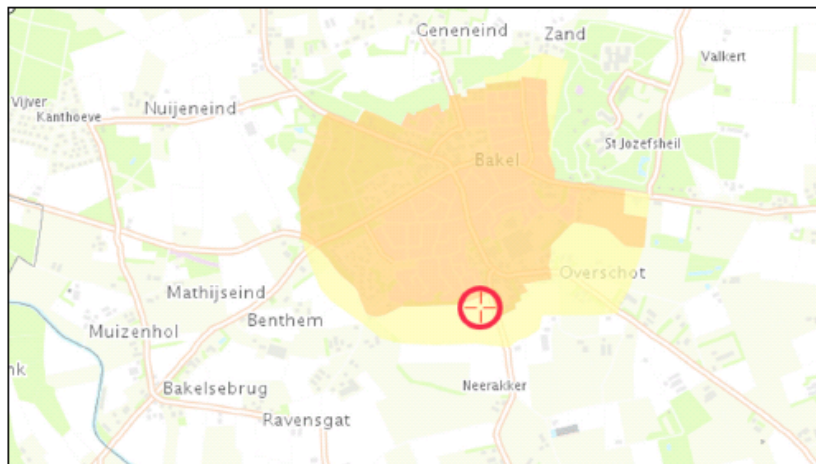
Rijksbeleid voor Volkshuisvesting

Het rijksbeleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

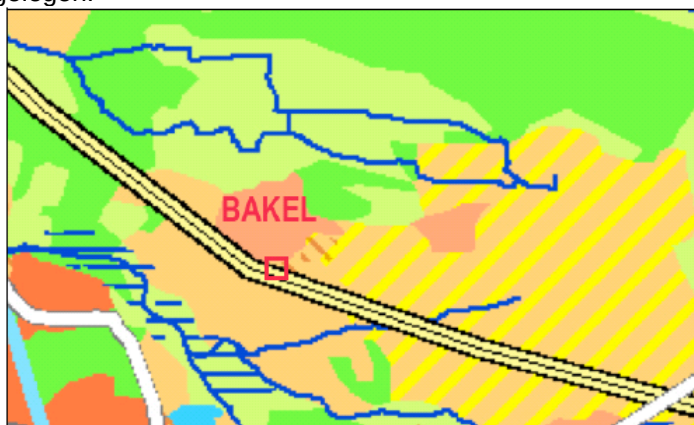
Provinciaal beleid

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. Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening regelt de enerzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de eerdere Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en anderzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie.



Op bovenstaande uitsnede van de provinciale kaart 'Verordening Ruimte' is de begrenzing van het bestaand- en toekomstig stedelijk gebied voor de kern Bakel weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het provinciaal bundelingsbeleid is het stedelijk gebied vastgelegd. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is van toepassing voor de onderhavige herziening omdat de ontwikkeling binnen de kern van Bakel in het stedelijk gebied is gelegen.



LEGENDA	
Landbouw Groenblauwe structuur Groenblauwe roos Waterberggebied Agrarische structuur Gemengd agrarisch gebied Zoekwilde natuur agrarisch gebied Stedelijk concentratiegebied Hoogstedelijke zone Stedelijk knooppunt Zoekgebied verstedelijking Overig stedelijk gebied Agrarisch cluster West-Brabant Logistiek Park Moerdijk Toeslag buiten provincie Noord-Brabant (2008) Stedelijk gebied Bos en heide	Infrastructuur Wagonen Spoorwiel Voorwegennet Luchthaven Buitendingsnet Randgrens Grote openbare wateren, rivieren en baken (binnen en buiten de provincie)
Groenblauwe structuur Groenblauwe roos Waterberggebied Gemengd agrarisch gebied Zoekwilde natuur agrarisch gebied Stedelijk concentratiegebied Hoogstedelijke zone Stedelijk knooppunt Zoekgebied verstedelijking Overig stedelijk gebied Agrarisch cluster West-Brabant Logistiek Park Moerdijk Toeslag buiten provincie Noord-Brabant (2008) Stedelijk gebied Bos en heide	Hoofdweg Onderliggende weg Hogesnelheidslijn OVI netwerk Brabantstad OVI netwerk HOV regionaal Interchange Station Overig spoor Goederen spoor Voorwegennet Luchthaven Buitendingsnet Randgrens Grote openbare wateren, rivieren en baken (binnen en buiten de provincie)

Uitsnede: Bakel, Structuurkaart en legenda 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' (Bron: provincie Noord-Brabant, oktober 2010)

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 1 oktober 2010 is door Provinciale Staten de SVRO vastgesteld. Het plan geeft de hoofdlijnen weer van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor al het ruimtelijk handelen van de provincie. Het plan vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die 10 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De structuurvisie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De

provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf thema's: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Voor de onderhavige planlocatie is met name het thema 'de beschermende rol', zorgvuldig ruimtegebruik, van betekenis. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Het plangebied is gelegen in het zoekgebied stedelijke ontwikkelingen in kernen voor het landelijk gebied. In 2009 is voor de gehele zuidelijke rand van de kern Bakel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De planlocatie is hierbinnen gelegen. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De onderhavige planontwikkeling past qua maat en schaal bij de kern.

Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Zuidoost- Brabant/Regionaal Structuurplan

Het regionaal beleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

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 daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- 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 de 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.

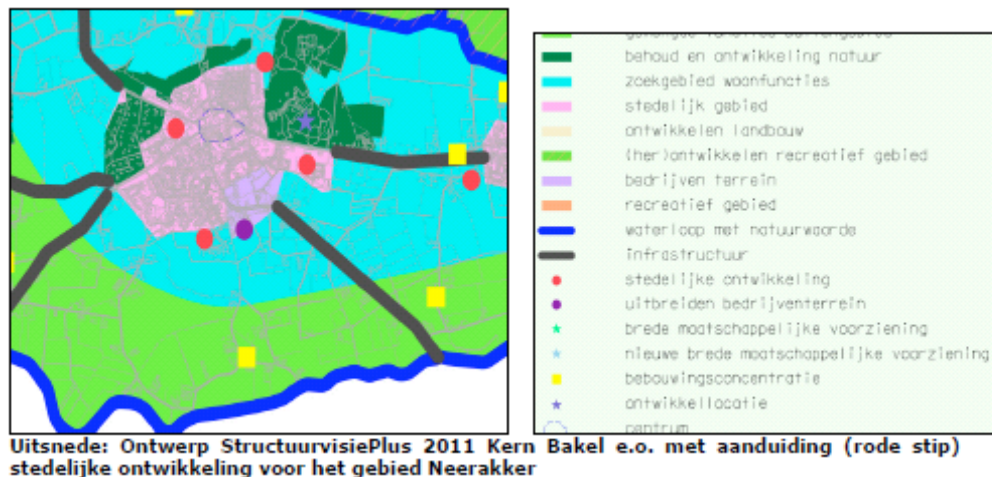
Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke StructuurvisiePlus (2004)

Het gemeentelijk beleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

Structuurvisie Plus, Duurzaam verbinden 2010 – 2020

Op 24 februari 2011 is een (nieuw-) ontwerp StructuurvisiePlus vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden is nadrukkelijk gewenst. Benutten van stedelijke invloeden, omdat stedelijke agglomeraties met al hun voorzieningen in de nabijheid zijn gelegen. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen omdat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is en dat dit op termijn ook duurzaam is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samspraak met andere overheden, kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke oorspronkelijke bewoningszone wordt verbeterd en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer. De StructuurvisiePlus staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. De voorgestane (her-) ontwikkeling van de planlocatie is gelegen in het stedelijk ontwikkelingsgebied Neerakker en past binnen de beleidslijnen zoals opgenomen in het ontwerp StructuurvisiePlus 2010 – 2020.



Woonvisie gemeente Gemert-Bakel, oktober 2009

Het gemeentelijk beleid aangaande dit aspect voor de onderhavige planherziening is niet gewijzigd ten opzicht van het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010'.

PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan zal deel uit maken van een nog vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, Gemert-Bakel, herziening juli 2011', welke betrekking heeft op een aantal ontwikkelingen binnen diverse plangebieden voor de kommen van Gemert-Bakel waarbij burgemeester en wethouders op basis van het Model Gemert-Bakel hebben besloten deze mee te nemen in de halfjaarlijkse herzieningen van bestemmingsplannen. Om de ontwikkelingen inzichtelijk te maken maakt het gemeentebestuur gebruik van deelplannen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ontwikkelingslocatie Neerakker in de kern Bakel.

Deelplanherziening Neerakker te Bakel

In het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van de locatie een zestal patiowoningen bestemd. Na overleg met de marktpartij is gebleken dat de bouw van de rijenwoningen voor starters in de prijsklasse van ca. 185.000 Euro wenselijk is. De ontwikkeling van deze woningen binnen de kern van Bakel verhoogd het aanbod van goedkopere koopwoningen en zal een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor deze doelgroep. Beleidsmatig vormt de omzetting van patio- naar rijenwoningen geen belemmering. Geconcludeerd kan worden dat met de omzetting van de 6 patio- naar een 10-tal rijenwoningen aan de behoefte binnen de huidige beleidslijnen van de woonvisie wordt voldaan.

Doel van het plan

Om bovenstaande reden is het gewenst het ter plaatse geldende bestemmingsplan op deze onderdelen te herzien waarbij de overige regelgeving van het vigerende bestemmingsplan onverkort van kracht blijven. Ook blijft het beleidskader zoals dat in het vigerende plan is verwoord, onverkort van toepassing. Dit geldt met name ook voor het aantal in aanbouw zijnde dan wel nog te bouwen woningen welk aantal immers in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie. Deze deelplanherziening 'Neerakker' heeft dus uitsluitend betrekking op het ter plaatse vervangen van de verbeelding en regels van het vigerende bestemmingsplan.

Toevoeging bij de Regels

Aan de bestaande regels van het geldende bestemmingsplan wordt, onder de bestemming Artikel 5, 'Wonen -1-', de bouwkenmerk met de aanduiding 'aaneengebouwd' [-aeg-], toegevoegd. Ook worden de regels in overeenstemming gebracht met de opzet van de regels zoals deze in de toekomst voor de bestemming 'Wonen' in Gemert-Bakel gehanteerd gaan worden.

Toevoeging aan de Verbeelding

De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan komt met deze planherziening gedeeltelijk te vervallen. De planherziening betreft dan ook de vervanging van een gedeelte van de verbeelding. Op de verbeelding dient onder bouwaanduidingen een venster [aeg] te worden opgenomen. Ook dient

deze aanduiding ter plaatse van de herzieningslocatie onder –W-1- te worden opgenomen. Daarnaast dient ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak de maximale goot- en bouwhoogte te worden aangepast in respectievelijk in 6 en 10 meter.

Beeldkwaliteit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Neerakker' op 03 september 2009 is ook het beeldkwaliteitplan 'Bakel, Neerakker-Oost' vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan richt zich met name op het oostelijk deel van het bestemmingsplan en maakt deel uit van de vastgestelde Welstandsnota 2008. In het vastgestelde beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen –zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorps karakter van Bakel- en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt een ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen voor de buurt "Neerakker". Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Uitwerking beeldgroepen binnen Neerakker-Oost

In dit beeldkwaliteitplan worden een aantal aspecten voor de beeldkwaliteit van oostelijk gebiedsdeel beschouwd. Binnen de samenhangende architectuuropvatting van Neerakker-Oost zijn, voor de differentiatie van woningtypen en de architectonische uitstraling daarvan, in beginsel 2 architectuurgroepen te onderscheiden; de buitenranden en de bebouwing aan de binnenzijde van de randen. Aan de binnenzijde zijn op de grondslag van het basistype – een twee onder een kapwoning met een lage goot en een fors dak – een viertal varianten uitgewerkt. Aan de buitenrand onderscheiden zich de vrije sectorwoningen en de zogenoemde boerenhuizen.



A- Binnenblok, zelfbouwers / starters sector/doorstroom



B- Buurtweg, vrij



C- 'Brink', starter- en starterPlus Ruimte



D- Randen, VS en Ruimte voor

Bovenstaand zijn de onderscheidenlijke beeldgroepen aangegeven.

- A. Het binnenblok; Zelfbouwers, met basis- en basisPlus-woningen;
- B. De buurtontsluiting; projectwoningen, doorstroom- en vrije sectorwoningen;
- C. Woningen aan de 'Brink'; projectwoningen, starter- en starterPluswoningen;
- D. De buitenranden; de 'boerenhuizen'; individueel, vrije sector en R.v.R- woningen.

Op grond van de nagenoeg gelijke architectonische basisopzet dienen de beeldgroepen A, B en C als één architectuurmodel basismodel, uit te breiden met architectonische elementen, te worden behandeld.

Aspecten binnen de beeldgroepen

Voor alle beeldgroepen geldt het vastgestelde Welstandsniveau II; zonering II uit de gemeentelijke Welstandsnota 2008. Per beeldgroep komen de navolgende aspecten aan de orde: Algemene

aspecten; Welstandniveau; Algemeen; Situering; Bouwmassa; Architectuur; Kappen; Gevelbeeld; Kleur en materiaalgebruik; Duurzaam bouwen; Bijgebouwen; Erfafscheidingen en Parkeren.

Beeldgroep –C-, Starter- en starterPluswoningen

In het voornoemde beeldkwaliteitplan is de planlocatie binnen beeldgroep –C gelegen. Voor de beoordeling en toetsing van het ontwikkelingsplan gelden de navolgende aspecten:

- **welstandsniveau**

Voor de starter- en starterPluswoningen geldt gebiedsindeling II; zonering II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008. De bebouwingen worden projectmatig uitgevoerd.

- **algemeen**

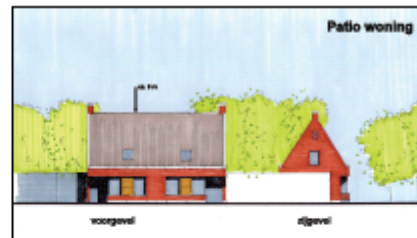
De bebouwingen aan de 'Brink' van Neerakker bestaan uit halfvrijstaande- patio- en rijenwoningen. Deze aan de groene 'Brink' en aan het speelveld gelegen woningen vormen de bebouwde begrenzing van de centrale ruimte binnen het plan..



Ligging in Neerakker van Beeldgroep –C-



Ontwerp: Starterwoningen



Ontwerp: Patiowoningen



Ontwerp: StarterPluswoningen

- **situering**

De woningen dienen conform de op de verbeeldingskaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling mogelijk.

- **bouwmassa**

De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw zijn toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

- **architectuur**

De architectuur van de deze paragraaf voorkomende beeldgroep moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

Voorstel situatie rijenwoningen



Ontwerp: Architectuur van de rijenwoningen in het plan Neerakker (planherziening 2011)

- kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op sommige plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter. De goothoogte is maximaal 6 meter. De nokhoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

- gevelbeeld**

Sprake is van een projectmatige bebouwing in diverse financieringscategorieën. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande en/of patio-woningen en rijenwoningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen behoeven niet uitgesloten te worden. Bij de woningen op hoeksituaties moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'.

- kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout, in lichte tinten, te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorpse karakter te ondersteunen.

- duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

- bijgebouwen**

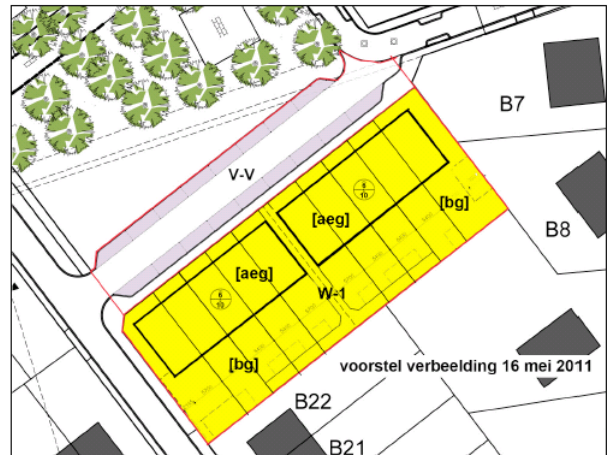
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- **erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

- **parkeren**

Voor rijenwoningen, aan-een-gebouwd, wordt beleidsmatig uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op de percelen van de buitenste hoekwoningen kunnen in beginsel eigen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Echter de meest zuidwestelijke parkeervoorziening mag niet aan het saldo worden toegerekend omdat deze parkeervoorziening niet kan voldoen aan de gestelde norm; met een opritlengte van minimaal 6 m diep. In totaal dienen in de openbare ruimte 10 x 1,7 pp te worden gerealiseerd. In het openbaar gebied zullen ten minste 17 parkeerplaatsen, zoals op onderstaande bijlage 1 is aangegeven, worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan.



UITVOERBAARHEIDASPECTEN

Algemeen

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, zijn in het kader van de vaststellingsprocedure bestemmingsplan 'Neerakker' (augustus 2009) diverse milieutechnische, archeologische-, en ecologische onderzoeken uitgevoerd. Ook heeft destijds een planschaderisicoanalyse plaatsgevonden. De resultaten van de onderzoeken zijn destijds goedgevonden en vervat in de bijlagen van het vastgestelde plan 'Neerakker' van augustus 2009. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de voornoemde onderzoeksbijlagen nog steeds van kracht en kunnen bij dit bestemmingsplan als ingelast beschouwd te worden.

Aanvullende onderzoeken

Op verzoek van het gemeentebestuur is aanvullend onderzoek verricht naar de mogelijke consequenties voor de uitvoerbaarheid binnen de waterparagraaf. Het betreft hier de mogelijke effecten van een toenemende of afnemend verhard oppervlak. In het kader van mogelijke planschade is aanvullend onderzoek verricht naar de effecten van een verandering van het bebouwingstype, van patio- naar rijenwoningen.

Aanvullend onderzoek waterparagraaf

A) woningen

Door ons zijn de verschillen ten aanzien van verhard oppervlak voor de woningen en het openbaar gebied in beeld gebracht. Uit onze metingen blijkt dat het verhard oppervlak van de bouwlocatie binnen de vastgestelde bestemming voor de patiowoningen 868 m² bedraagt. Het verhard oppervlak voor de nieuwe bestemming rijenwoningen bedraagt:

Rijenwoningen (2 blokken van 298 m ²) =	596 m ²
Bergingen (optie, 8 stuks van 7 m ²) =	56 m ²
Garages (optie, 2 stuks van 24 m ²) =	48 m ²
Brandgang =	117 m ²
Totaal =	817 m²

Uit het voorgaande blijkt dat er met de realisatie van het nieuwe bebouwingstype 51 m² minder verhard oppervlak benodigd is en dat vermindering van het verhard oppervlak ter plaatse van de nieuwe rijenwoningen geen invloed heeft op de conclusies van de eerder vastgelegde resultaten ten aanzien van het waterbeleid.

B) Openbaar gebied

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn in het openbaar gebied voor de patio-woningen 5 parkeerplaatsen opgenomen. Het verhardingsoppervlak hiervoor bedraagt: (5 x 15 M2) 75 m2. Ten behoeve van de bouw van de rijenwoningen dient het verhard (parkeer-) oppervlak in de openbare ruimte te worden vermeerderd met (17-5) 12 parkeerplaatsen welke gelijk staat met 12 x 15 M2 = 180 M2 verhard oppervlak. Aan Helcon A&B bv te Helmond is om advies gevraagd. Dit ingenieursbureau die voor Neerakker het inrichtingsplan en het rioleringsplan heeft opgesteld, heeft de nieuwe situatie doorgerekend en stelt dat toevoeging van het verhard oppervlak met 180 m2 marginaal is en geen invloed heeft op de dimensionering van het rioleringsplan. Ook heeft de toename geen invloed op het eerder vastgesteld waterbeleid met betrekking tot een hydrologisch neutrale realisering.

Aanvullend onderzoek naar planschade

Voor deze wijziging geldt de planschadeovereenkomst zoals die is opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010".

JURIDISCHE ASPECTEN

Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008. Ook zijn de regels conform de WABO-coördinatie uitgangspunten opgesteld. Het plan vervangt gedeeltelijk, binnen geldende bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening oktober 2010", een drietal onderdelen: de grootte van de bouwvlakken wordt afgestemd op de bedoelde bouwtypologie van 'specifieke bouwaanduiding-patio/twee-aaneen' in de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de goot- en nokhoogte wordt ook aangepast. Het plan is conform het Model Gemert-Bakel wat inhoudt dat in de plaats van ontheffingen in geval van actuele ontwikkelingen bestemmingsplannen tweemaal per jaar partieel worden herzien. De opgenomen planregels zijn algemeen en zullen straks gelden voor alle bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden. Het plan bevat eveneens een verbeelding die aan dit plan is aangehecht.

Inleidende regels

De inleidende regels bevatten bepalingen met betrekking tot de begripsomschrijvingen en bepalingen over de te gebruiken wijze van meten.

Bestemmingsregels

De bouwregels, met name wat betreft de bestemming 'Wonen', zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving waarbij aansluiting is gezocht bij de voorschriften van het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 zoals de raad van Gemert-Bakel dat op 18 september 2008 heeft vastgesteld. De bouwregels zijn ook van toepassing bij de toetsing van bouwvoorvragen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om in specifieke situaties een ontheffing van een specifieke regel te verlenen. Daarmee wordt de flexibiliteit van het plan vergroot. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders aan de hand van specifieke aspecten nadere eisen stellen om de stedenbouwkundige situatie zoveel als mogelijk aan de hand van een beeldkwaliteitsplan c.q. beeldkwaliteitsparagraaf veilig te stellen. Daarbij blijven de geldende beeldkwaliteitsplannen steeds van toepassing. In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunning.

Algemene regels

De algemene regels omvatten regels die conform de SVBP2008 zijn voorgeschreven.

Overgangs- en slotregels

Ook de overgangs- en slotregels zijn opgezet conform de standaarden van de SVBP2008.

2.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een kleine ontwikkeling in het geldende bestemmingsplan 'Neerakker' binnen de kern van Bakel mogelijk te maken. Het gaat om een particulier initiatief 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 initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst en een

planschadeovereenkomst afsluiten. In deze situatie zullen de kosten die voortvloeien uit de aanpassingen en/of wijzigingen van het vigerend plan in zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar worden gebracht.

Maatschappelijk haalbaarheid

Vanuit de buurt worden geen bezwaren verwacht.

2.7. Boothuizen 45 in Bakel: nieuwbouw zorgboerderij (nieuwe ontwikkeling)

2.7.1 Planbeschrijving

De stichting ORO⁸ is voornemens om aan Boothuizen 45 in Bakel een woonvoorziening voor 16 kinderen/jong volwassenen (tot 23 jaar) met een verstandelijke beperking te realiseren. De reden hiervoor is dat de huidige woonboerderij aan de Ven is verouderd en niet meer past binnen de huidige visie van de stichting. In de nieuwe woonvoorziening zullen 2 groepswoningen voor elk 6 kinderen, 2 studio's als opstap voor zelfstandigheid en 2 appartementjes worden gerealiseerd. Vanuit de nieuwe woonvorm kan in de toekomst ook ambulante begeleiding plaats gaan vinden als daar vraag naar is. De nieuwe woonvorm wordt ontworpen met een architectuur passend in de wijk en in aansluiting op het beeldkwaliteitplan. De stichting is voornemens om begin 2012 de omgevingsvergunningaanvraag in te dienen.

2.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Bovengenoemd verzoek wordt in de vergaderingen van 2 augustus 2011 voorgelegd aan het college. Indien zij besluiten hieraan medewerking te willen verlenen, wordt het plan verder uitgewerkt.

2.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Stichting Oro**

"De stichting ORO biedt zorg en ondersteuning aan mensen met een verstandelijke beperking om hen in staat te stellen zelf de richting in hun eigen leven te bepalen. ORO streeft naar een kwalitatief goed en gespreid aanbod van huisvesting en wil de cliënt keuzes bieden middels een gedifferentieerd huisvestingsaanbod passend bij de vraag van de cliënt. ORO biedt huisvesting in een zeer beschermde omgeving op Het Rijtven tot en met kleinschalig wonen in groepen of individueel in de regio. Belangrijke aspecten voor de huisvesting zijn: eigenheid, privacy, comfort en veiligheid, communicatie en interactie met de reguliere maatschappij, participeren in de maatschappij en toch beschermd, kleinschaligheid en een gezonde exploitatie van de gebouwen. Daarbij komt dat de snelle technologische vooruitgang (inclusief ICT), het ook steeds beter mogelijk maakt in individuele en aangepaste woonconcepten te voorzien".

- **Aanleiding**

In Bakel aan de Ven heeft ORO een woonboerderij voor zeven kinderen/jong volwassenen (tot 23 jaar) met een verstandelijke beperking. De huidige woonboerderij is verouderd en past niet meer binnen de vastgoedvisie van ORO.

Verzoek:

Stichting ORO is voornemens om vervangende en uitbreidende nieuwbouw te realiseren in de wijk Neerakker met de voorzieningen dichterbij, maar met de rust van de landelijke omgeving. Het gaat hierbij om een woonvoorziening voor 16 kinderen/jong volwassenen (tot 23 jaar) met een verstandelijke beperking op het perceel Boothuizen 45 in Bakel. In de nieuwe woonvoorziening zullen 2 groepswoningen komen voor elk 6 kinderen, 2 studio's als opstap voor zelfstandigheid en 2 appartementjes. Vanuit de nieuwe woonvorm kan in de toekomst ook ambulante begeleiding plaats gaan vinden als daar vraag naar is. De nieuwe woonvorm wordt ontworpen met een architectuur passend in de wijk en in aansluiting op het beeldkwaliteitplan.

- **Bestemmingplan Stedelijke gebieden, oktober 2010**

In het geldende bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, oktober 2010" (vastgesteld 15 december 2012 en in werking tredend 25 juni 2011) is het perceel bestemd als "wonen-2" met de functie aanduiding specifieke vorm van wonen - specifieke huisvesting. Dit bestemmingsplan betrof een herziening op het moederplan "Neerakker" (vastgesteld 3 september 2009).

⁸ Othmarus Rijtven Organisatie: genoemd naar de grondlegger pater Othmarus.



Het verzoek is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- De goothoogte wordt overschreden;
- Op het perceel ligt wel al de aanduiding specifieke woonvorm.

• Voorstel

Conform verzoek van de eigenaren wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen naar 'wonen' met de functie aanduiding 'maatschappelijk'. Voor de voorste bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 12m. Voor de aangrenzende bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van beide 3,5 m

• Onderzoeken

Ten behoeve van de bijbehorende onderzoeken wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker (3 september 2009). Aanvullend hierop gelden de volgende opmerkingen:

Water: en aanzien het water geldt aanvullend de volgende opmerkingen: het gehele plan Neerakker bevat een infiltratieriool. De uitbreiding van de locatie inzake verhard oppervlak en dakvlak kan probleemloos worden opgevangen in dit infiltratieriool. Te veel water in dit riool kan weer worden opgevangen in de Fabrieksloop.

Stedenbouw en beeldkwaliteit: de nieuwe woonvorm wordt ontworpen met een architectuur passend in de wijk en in aansluiting op het beeldkwaliteitplan.

Het plan is op 16-6-2011 voor het eerst besproken bij de commissie welstand. Daarbij is plan in beginsel positief ontvangen, toch dient het plan op enkele onderdelen worden aangepast. Ten behoeve hiervan wordt het plan opnieuw voorgelegd aan de commissie welstand.

2.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een ontwikkeling in het geldende bestemmingsplan 'Neerakker' binnen de kern van Bakel mogelijk te maken. Het gaat om een particulier initiatief 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. Ten behoeve hiervan is zal de gemeente met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten. In deze situatie zullen de kosten die voortvloeien uit de aanpassingen en/of wijzigingen van het vigerend plan in zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar worden gebracht.

Maatschappelijke haalbaarheid

Mocht er behoefte aan zijn om, op een informatieavond of anderszins, ORO en de doelgroep voor te stellen aan omwonenden of andere betrokkenen dan zijn we daar graag toe bereid.

Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

4.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1 Overleg en inspraak

5.1.1. Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

5.1.2. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

5.1.3. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

5.2 Vooroverleg

5.2.1. Provincie Noord Brabant:

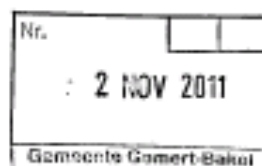
Op dinsdag 20 september 2011 heeft een telefonisch overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. Hierin is het volgende opgemerkt:

- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik sluit de Verordening Ruimte in artikel 3.6 derde en vierde lid, bij een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein het gebruik voor bedrijfswoningen uit. In het plan De Smagt 49 in De Mortel wordt een in pandige bedrijfswoning opgenomen. In de Verordening Ruimte worden inderdaad voor middelzware- en zware bedrijventerreinen aanvullende voorwaarden gesteld, waaronder het verbod voor een bedrijfswoning. Deze aanvullende zijn echter niet van toepassing omdat het hier geen middelzware- en zware bedrijventerrein betreft. Bij het 'bedrijventerrein De Smagt' zijn namelijk maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Adres	Naam	SBI nummer (code)	SBI omschrijving	Afstand Geur	Afstand Stof	Afstand Geluid	Afstand Trilling	Afstand Gevaar	Grootste Afstand	VNG Categorie	Woonplaats	Status
De Smagt 25 A	VOETBALVERENIGING M.V.C.	96.12.2.11	SPORTACCOMMODATIES: VELDSPOORTCOMPLEX (MET VERLICHTING)	0	0	50	0	0	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 25 B	Tennisvereniging De Mortel	96.12.2.10	SPORTACCOMMODATIES: TENNISBANEN (MET VERLICHTING)	0	0	50	0	0	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 45	Brouwers machinaal timmerbedrijf BV	25.31.1	TIMMERFABRIEKEN	30	50	100	0	50	100	3,2	DE MORTEL	O
De Smagt 46	International Pager Service B.V. (voorheen Van den Elzen Teletechnicom)	68.6.1	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR ELEKTR. GEBRUIKSGOEDEREN	0	0	10	0	10	10	1,0	DE MORTEL	O
De Smagt 48	Bouwbedrijf M. van de Heijden	51.1	BOUWBEDRIJVEN: ALGEMEEN	10	30	50	0	30	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 49	Autobedrijf Gebr. Gerrits	68.21.1	AUTOREPARATIEBEDRIJVEN (EXCL. PLAATWERKEN, SPUITEN EN TECTYLEREN)	10	10	30	0	30	30	2,0	DE MORTEL	O
De Smagt 52	Van de Burgt	68.21.1	AUTOREPARATIEBEDRIJVEN (EXCL. PLAATWERKEN, SPUITEN EN TECTYLEREN)	10	10	30	0	30	30	2,0	DE MORTEL	O

Aanvullend is door de provincie onderstaande vooroverlegreactie per post toegestuurd:

Provincie Noord-Brabant



Het college van burgemeester en
wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 01 NOV. 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2011'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2011'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het voorontwerpbestemmingsplan betreft een 10-tal ruimtelijke ontwikkelingen die voornamelijk zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In totaal worden er 39 woningen/appartementen en 1 in pandige bedrijfswoning gerealiseerd, er wordt een timmerbedrijf uitgebreid en een gezinsvervangend tehuis gevestigd. De locaties zijn gelegen in De Mortel, Gemert, Milheeze en Bakel.

2. Provinciale belangen

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR). Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. De VR vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan, merken wij ten aanzien van hieronder genoemde adressen het volgende op.

De Smagt 45 in De Mortel. Op dit perceel is een uitbreiding van een machinaal timmerbedrijf voorzien tot een grootte van 4850 m2 ten behoeve

Datum

31 oktober 2011

Ons kenmerk

C2041756/2830156

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.J.M. Aertsen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Hoofdwoning

Telefoon

(073) 681 25 51

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

Email

paertsen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

van een nieuwe bedrijfsruimte en een buitenterrein voor opslag en parkeervoorzieningen. Deze nieuwe voorzieningen komen buiten het huidige bouwblok met bedrijfsbestemming te liggen en in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied). In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimte gebruik. In artikel 2.2 is bepaald dat tegenover een beoogde ruimtelijke ontwikkeling er ook landschapsversterkende maatregelen dienen te staan. In de toelichting ontbreekt een dergelijke verantwoording. Dit is strijdig met de Vr.

Datum

31 oktober 2011

Ops kenmerk

C2041756/2830156

De Smagt 49a in De Mortel. Op dit perceel wordt achter de bedrijfsbebouwing en deel in de bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning gerealiseerd. Het is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In de toelichting staat aangegeven dat in bestaand stedelijk gebied de gemeente vrij is om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Wij wijzen in dit kader op artikel 3.7, waarin regels zijn opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties in bestaand stedelijk gebied. De in dit artikel gevraagde verantwoording is opgenomen om te bewerkstelligen dat genoemde aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan. Wij constateren dat dit ontbreekt in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

De locaties, Groeskuilenstraat (ongenum.) te Gemert, Kruiseind 16A t/m H te Gemert, Kruiseind 40 A t/m C te Gemert, Ossenstaat (ongenum.) te Milheeze en Rector van de Laarschotestraat (ongenum.) te Handel zijn gelegen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse zullen woningen gerealiseerd worden. Hier zijn geen provinciale belangen in het geding.

Op de locatie Neerkakker in Bakel wordt de vigerende woonbestemming ten behoeve van 6 patio-woningen omgezet in een woonbestemming voor 10 rijtjes woningen. Ook hier is geen provinciaal belang in het geding.

Op de locatie Boothuizen 45 te Bakel krijgt de vigerende woonbestemming de aanduiding "maatschappelijk". Ook hier zijn geen provinciale belangen in het geding.

Provincie Noord-Brabant

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

31 oktober 2011

Ops kenmerk

C2041756/2830156

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

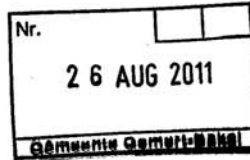
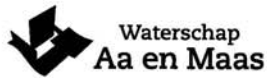


P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



3/3

:5.2.2. Waterschap Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. mw. Van Berlo
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Datum	25 augustus 2011
Ons zaaknummer	2011/12197
Ons kenmerk	2011/13344
Uw kenmerk	e-mail d.d. 25 juli 2011
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingplan "Stedelijke gebieden Gemert - Bakel herziening oktober 2011"

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2011".

Het plan

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel gaan een aantal ontwikkelingen plaats vinden. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het plan betreft de volgende deelplannen:

1. De Smagt 45 in de Mortel;
2. De Smagt 49a in Mortel;
3. Groeskuilenstraat ongenummerd in Gemert;
4. Kruiseind 16 a t/m c in Gemert;
5. Kruiseind 23 in Gemert;
6. Kruiseind 40 a t/m c in Gemert;
7. Ossenstaart ongenummerd in Milheeze;
8. Rector van de Laarschotstraat ongenummerd in Handel;
9. Neerakker in Bakel;
10. Boothuizen 45 in Bakel.

Reactie

Over een groot aantal van deze plannen is reeds in een eerder stadium contact geweest met het waterschap. Wij hebben verder geen op- of aanmerkingen op de plannen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Werken met water. Voor nu en later.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

drs. T.J. Boer

5.2.3. VROM-inspectie



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Nr.	
25 AUG 2011	
Gemeente Gemert-Bakel	

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
mevr. Ing. K. Rigterink

T 040-2652911
F 040-2653030
postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110047861-KRT

Kopie aan
-GS van de provincie Noord-
Brabant
-Defensie, Tilburg

Datum **24 AUG. 2011**
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden,
herziening oktober 2011" (*H49590)

Geacht college,

Op 25 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, herziening oktober 2011".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Militaire terreinen (42)

In het voorontwerp zijn tien ruimtelijke initiatieven verwerkt. Voor deze initiatieven is van belang dat de gemeente Gemert-Bakel geheel binnen het radarverstoringgebied van het militaire radarstation van de Vliegbasis Volkel ligt. Deze radar draagt bij aan de beveiliging van het nationale luchtruim en zorgt voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan. In artikel 11 van de planregels heeft u conform rijksbeleid een maximale bouwhoogte van 65 m boven NAP opgenomen. Echter in de toelichting wordt bij paragraaf 2.3. Groeskuilenstraat op pagina 38 aangegeven dat het plangebied niet in een radarverstoringgebied is gelegen. Dit is niet juist.

Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar het radarverstoringsgebied.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Verder is in het plan het onderdeel Ossenstraat te Milheeze opgenomen. Dit deelgebied is gelegen binnen de zogenaamde funnel van de vliegbasis militaire luchtmachtbasis De Peel. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. In het onderdeel Ossenstraat geldt een maximale bebouwingshoogte van 105 m boven NAP. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar de funnel.

Kenmerk
20110047861-KRI

Contactpersoon: de heer R. Griffijn van Dienst Vastgoed Defensie, telefoon: 013-5117864, email wemr.griffijn@mindef.nl.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met bovengenoemde contactpersoon.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



dr. J. Blenkers

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Vrom-inspectie, is voor de Ossenstaart te Milheeze, de Inner Horizontal en Conical Surface opgenomen. Hierbinnen is het niet toegestaan enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 105 m boven NAP

M.b.t. tot de opmerking van de Groeskuilenstraat en het radarverstoringgebied, wordt verwezen naar het BP "Groeskuilenstraat ongen. in Gemert" (zie ook 1.3).

5.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden" heeft met ingang van 3 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 november 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

I. Ossenstaart in Milheeze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 4 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. Op 14 november 2011 is de aanvulling per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Bij deze wil ik bezwaar maken op het bestemmingsplan Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, oktober 2011. In het bijzonder planontwikkeling Ossenstaart ongenummerd in Milheeze: realisatie 4 woningen.

1. Hoe zit het als ik mijn bedrijf wil uitbreiden ?

Beantwoording: de afstand van het perceel van appellant naar de te bouwen woningen is ruim 165 meter. Voor een agrarisch bedrijf met koeien wordt in het buitengebied een afstand van 100 meter gehanteerd. De bebouwing heeft dan ook geen invloed op eventuele uitbreidingsplannen van appellant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Wij zijn ook van plan om de paardenhouderij uit te breiden.

Beantwoording: een eventuele uitbreiding kan nooit meer zijn dan de beperkingen die bestaande woonbebouwing Schutsboom 1 heeft voor appellant. De te bouwen woningen staan verder dan Schutsboom 1. De afstand van het perceel van appellant naar de te bouwen woningen is ruim 165 meter. Voor een agrarisch bedrijf met paarden wordt in het buitengebied een afstand van 50 meter gehanteerd. De bebouwing heeft dan ook geen invloed op eventuele uitbreidingsplannen van appellant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Waarom zijn deze kavels nu al te koop als de bezwaren nog niet verwerkt zijn.

Beantwoording: in dit geval is er voor gekozen om twee kavels op te nemen in de najaarsloting. Op deze manier kunnen deze kavels, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan meteen verkocht worden. In tijden van recessie is het noodzakelijk sneller te handelen en buiten de gebaande paden te denken. Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet in werking treedt, dan zullen deze kavels uiteraard niet verkocht worden. De uitgifte van kavels is een bevoegdheid van de gemeente en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

II. Ossenstaart in Milheeze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Procedure

Op 17 augustus 2011 heeft een informatie-avond met de buurtbewoners plaats gevonden waarin is medegedeeld dat het herziene bestemmingsplan op 26 januari 2012 wordt behandeld door de

raad. Oftewel tot aan 26 januari is een eventueel bestemmingsplan m.b.t. Ossenstaart niet vastgesteld. Het verbaast ons dat de gemeente op 3 november reeds 2 kavels van het genoemde plan heeft uitgegeven met een inschrijvingstermijn van 7 t/m 18 november 2011. Beide kavels zijn in het uitgifteplan najaar 2011 van de gemeente opgenomen. Dit wekt verkeerde verwachtingen bij toekomstige kopers en zou tot het "zoveelste lijk" kunnen leiden wat de gemeente niet voorzien heeft. Kavels uitgeven alvorens het bestemmingsplan is behandeld, is voor ons niet acceptabel.

Beantwoording: de uitgifte van kavels is een bevoegdheid van de gemeente en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. In dit geval is er voor gekozen om twee kavels op te nemen in de najaarsloting. Op deze manier kunnen deze kavels, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan meteen verkocht worden. In tijden van recessie is het noodzakelijk sneller te handelen en buiten de gebaande paden te denken. Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet in werking treedt, dan zullen deze kavels uiteraard niet verkocht worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Aanvrager / Eigenaar

Ons is niet duidelijke wie nu de verzoeker cq aanvrager is. In de informatienota voor de raad 2011-39 is beschreven dat door de eigenaren van een agrarisch bedrijf aan de Kreytenberg 4 (fam. Smits), een verzoek is ingediend om vier woningen aan de Ossenstaart in Milheeze te realiseren. Op de informatieavond werd gesproken dat het verzoek wordt gedaan door de fam. Smits (2 kavels) en de Gemeente (2 kavels). Deze laatste 2 kavels zijn inmiddels in het uitgifteplan najaar 2011 opgenomen (zie punt 1). Wie is nu de aanvrager en waarom informeert men de raad dat het uitsluitend de fam. Smits zou zijn?

Beantwoording: in de informatienota voor de raad 2011-39 is een omissie gesloten. Twee kavels worden ontwikkeld door de gemeente en twee kavels door de familie Smits.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Alternatieven / economische situatie / argumentatie van locatie Ossenstaart.

Het ontwikkelingsplan voor 4 ruimte voor ruimte kavels aan de Ossenstaart is een "correctie" op het bestemmingsplan Milheeze-Noord 2010. Binnen de gemeente Gemert zijn 72 ruimte-voor-ruimte kavels waarvan 64 stuks in Milheeze. Ter reparatie van het deelplan Kreytenberg verplaatst de gemeente 4 kavels naar het plan Ossenstaart. De genoemde reparatie is voorbarig, dit omdat hiermee een beroep van de Provincie zou worden ingetrokken terwijl een beroep van een andere partij nog niet ongegrond is verklaard en daarmee het hele deelplan Kreytenberg nog op de tocht staat. Gezien de huidige economische ontwikkelingen is een aantal van liefst 64 stuks in Milheeze en tevens het huidige woningaanbod onverantwoord. Een onderzoek zou uitgewezen hebben dat alternatieven binnen Gemert niet beschikbaar waren. De argumentatie voor de keuze Ossenstaart ontbreekt en ook de genoemde onderzoeken zijn niet bijgesloten.

Beantwoording: deze reparatie is ons inziens niet voorbarig. De betreffende vier woningen aan de Kreytenberg zijn inmiddels 'wegbestemd'. Het beroep van de Provincie tegen dat bestemmingsplan is nu ingetrokken. Het is correct dat er nu nog andere beroepen openstaan tegen dat deelplan Kreytenberg. Dit bestemmingsplan ziet toe op deze locatie (Ossenstaart). De gevraagde argumentatie waarom deze vier woningen niet elders gebouwd zouden kunnen worden is daarom niet relevant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Verkeerssituatie

Op de informatieavond van 17 augustus is toegezegd door de gemeente dat de straat waaraan de woningen gebouwd worden (verlengde Ottendijk) deze voor autoverkeer doodlopend blijft. Bij het ter inzage gesprek op 11 oktober gaf Mw. Verbruggen aan dat het in een dergelijk plan om een doorlopende straat zou gaan. Buiten het verslag van deze bijeenkomst is nergens vastgelegd dat deze straat doodlopend blijft voor autoverkeer. Het bijbehorende verkeersplan met eventueel geluidsrapport ontbreekt met als argument dat het om een 30km zone gaat. Een doorgaande weg voor autoverkeer waardoor sluipverkeer toeneemt is voor ons onacceptabel.

Beantwoording: de straat waaraan de woningen gebouwd worden (verlengde Ottendijk) blijft voor autoverkeer doodlopend.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan (toelichting 2.6.3. beschrijving van het project, punt 3).

5. Oppervlakte metingen en bebouwing

Op het genoemde perceel wordt de groensingel aan de noordzijde uitgebreid met 600m², volgens metingen is het hele perceel ca 2.900m². Dus resteert er 2.300m² voor 4 ruimtevoor-ruimte kavels met een totaal oppervlak van 3.000m² exclusief groenstrook. Wiskundig lijkt dit niet te kloppen. Hoe wil men deze kavels realiseren? Op het volledige perceel is bebouwing mogelijk. Voor het hoofdgebouw geldt een bepaalde afstand van de ZIJDELINGSE perceelgrens. Dit houdt in dat bebouwing als hoofdgebouw aan de achterzijde tot aan onze percelen mogelijk is. Dit heeft een dusdanig impact op onze privacy dat dit voor ons onacceptabel is.

Beantwoording: de kavels hebben een grootte van 1.000m², 1.000m², 597m² en 500m². De groenstrook heeft een oppervlakte van ongeveer 800m². Het is niet correct dat op de volledige kavels bebouwing mogelijk is. Binnen de bouwblokken zijn bouwgrenzen aangegeven en in de regels is vastgelegd dat slechts 50% van dat vlak bebouwd mag worden. Daarbij dient het hoofdgebouw min. 3m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd; en mag in de diepte met max. 5m uitbreiden, mits de totale diepte niet meer dan 15m bedraagt (zie planregels wonen: 7.2.2 onder e en g). Alleen de voorste kavel, kan daarmee tot op de perceelgrens bouwen. Tussen het plangebied en de aangrenzende woningen aan het Lankveld ligt echter nog een groenstrook van ± 10m diep, waar momenteel bebouwing van ± 4m hoogte staan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. 4 Ruimte-voor-ruimte kavels

Op de informatieavond is toegezegd dat het om 4 Ruimte-voor-Ruimte kavels zou gaan met per kavel bebouwing van uitsluitend 1 vrijstaande woning. In de beschreven bestemmingplannen is nergens te herleiden dat het bestemmingsplan enkel bebouwing toestaat van één (1) vrijstaande woning per kavel. Volgens par. 2.6.3 is het genoemde "Beeldkwaliteitplan Gereedchapskist" bijgevoegd echter het document is niet bijgesloten en ook niet beschikbaar.

Beantwoording: in het bestemmingplan is in elk bouwvlak het cijfer '1' aangegeven, wat betekent dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Het is correct dat het "Beeldkwaliteitplan Gereedchapskist" niet is bijgevoegd. Dit is reeds in een eerder stadium door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Bezwaar

Bovenstaande leidt dat onze huidige privacy, woongenot en leefomgeving niet is gewaarborgd en zal zelfs in bepaalde situaties aanzienlijk afnemen wat voor ons voldoende aanleiding is deze zienswijze in te dienen.

Beantwoording: zie voorafgaande beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

III. Neerakker ongen. in Bakel

De zienswijze is op 14 november 2011 per mail op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Geacht college,

Hiermede maak ik bezwaar tegen bovengenoemd besluit. De motivatie hiervoor is:

1. Woningtypologie:

Dit besluit is genomen omdat de geplande seniorenwoningen geen afnemers hadden! De echte reden waarom er geen afnemers waren/zijn zit hem in het feit dat de betreffende seniorenwoningen niet voldoen aan het criterium van levensloopbestendigheid! De gevraagde verkoopprijs staat ook niet in verhouding met het gebodene. De projectontwikkelaar mag geld verdienen, dit staat buiten kijf. Maar hij bouwt datgene wat hij vindt wat zij/wij (senioren) nodig hebben. Er moet echter gebouwd worden wat zij/wij (senioren) nodig hebben en dat dan ook nog tegen een redelijke prijs. Gemeente is er op de eerste plaats voor ons, de inwoners. Wij vormen namelijk met elkaar de gemeente. De gemeente is er niet op de eerste plaats voor de projectontwikkelaar! In Bakel zijn maar 4 gecertificeerde grondgebonden levensloopbestendige woningen, gelegen aan het Groenveld, SIR-woningen. College, ga terug naar het oorspronkelijke plan en zorg ervoor dat er datgene komt waar behoefte aan is. Hier moet iets aan gebeuren, de doelgroep is er, de behoefte is er, wat let u? Zijn er aldaar mogelijkheden om kavels van 22 meter

diepte en een breedte tussen 12 en 16 meter (dus kavels van 264 m² - 360 m² opp.) te creëren en te kopen?

Beantwoording: de projectontwikkelaar heeft tot op zekere hoogte een eigen verantwoordelijkheid om te bepalen welk type woningen hij aanbiedt aan de markt. Verondersteld mag worden dat de ontwikkelaar uit commerciële motieven marktonderzoek doet om te bepalen aan welke woningen behoefte is. De gemeente toetst de plannen aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De in de afgelopen jaren sterk gewijzigde situatie op de woningmarkt noopt de ontwikkelaar van Neerakker nu tot bijstelling van het programma op basis van de behoefte. Er waren namelijk geen belangstellenden voor de patiowoningen. Het aanbieden van goedkope woningen voor starters past ook binnen het woningbouwprogramma. Vandaar dat is ingestemd met deze wijziging van het bouwprogramma voor Neerakker. Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.4. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

1. Plan Ossenstaart: de term houtwal is in de hele toelichting vervangen door bomenrij. Op e.a. als zodanig te beschermen is hiervoor de bestemming 'bos' met de aanduiding 'natuur' opgenomen (zie hiervoor de tekst onder verbeelding).

Planregels

1. Algemeen: de term bouwperceel vervangen door (bouw)perceel;
2. Artikel 1 begripsbepaling: toevoegen aanduiding 'maatschappelijk':
Voorstel: de voor de aanduiding 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen in combinatie met een voorziening als:
 - a. overheidsvoorzieningen;
 - b. sociaal-culturele voorzieningen;
 - c. sociaal-medische voorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslag van de gemeentewerf;
3. Artikel 1 begripsbepaling toevoegen parkeerplaats:
Plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De minimale lengte van één parkeerplaats bedraagt 6 m;
4. Toevoegen artikel 3.1 bestemmingsomschrijving met de daarbij behorende: groene erfinrichting
5. T.b.v. De Smagt 49a in De Mortel toevoegen artikel 3.3.2: aanvullende voorwaarden landschappelijke inpassing en inrichtingsplan
 - a. de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning voor zover begrepen in dit plan De Smagt 49a in De Mortel, dat het 1 jaar na de inwerking treden van onderliggend bestemmingsplan moet zijn aangelegd in overeenstemming het inrichtingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden;
 - b. onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het inrichtings- en beplantingsplan zoals opgenomen in bij dit bestemmingsplan bijbehorende bijlagen: "Bijlagen bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden": De Smagt 49a in De Mortel, 2.3 inrichtings- en beplantingsplan;
6. Artikel 5 "natuur" met planregels vervangen door artikel 4 "bos" incl. planregels;
7. Artikel 7.1:
 - Verwijderen: 'en tot een maximum van 1 winkel per (bouw)perceel'.
 - Toevoegen:
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', 1 vrijstaande woning;
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2', 2 vrijstaande woningen;

8. Artikel 7.2.2: in afwijking van het bepaalde onder d. of de maatvoeringsaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding mogen de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van 25% afwijken. Bedoeld wordt in afwijking van het bepaalde onder c;
9. Artikel 7.5.1 onder e: 'garage' wijzigen naar 'bijbehorende bouwwerk';

Verbeelding

Plankaart 6: Ossenstaart ongenummerd in Milheeze

Bestemming "natuur" wijzigen in bestemming "bos" met aanduiding "natuur";

Bijlagen

1. In bijlage 1 'staat van Bedrijven' + bijlage 2 'lijst van bedrijven' opnemen van Gerrits media en Gerrits Chip Tuning aan De Smagt 49a in De Mortel;
2. Ten behoeve van het plan Ossenstaart, is de 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' toegevoegd. Hiermee wordt een samenhangende architectonische kwaliteit voor de dorpsranden van de kernen van De Mortel, De Rips en Milheeze beoogd die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen. De 'Gereedschapskist' is op 5 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en heeft daarmee een doorwerking voor dit plan. Door de 'Gereedschapskist' als bijlage op te nemen, wordt dit benadrukt;
3. Ten behoeve van het plan De Smagt 49a in De Mortel is het inrichtings- en beplantingsplan opgenomen in de bijlagen.