

Woonontwikkeling

d.m.v. inbreiding

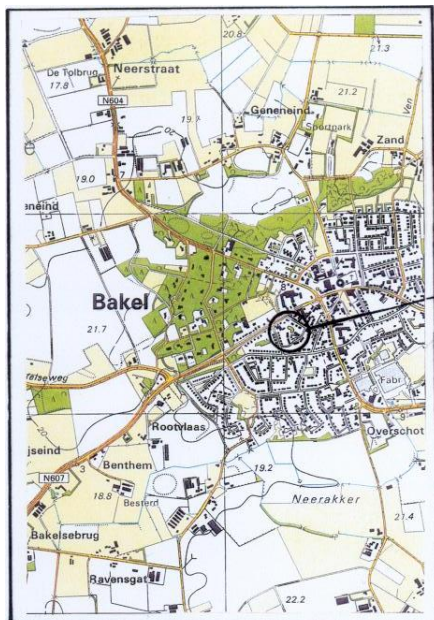


Helmondsestraat 33 te Bakel

Verzoek inbreiding t.b.v. woningbouw:

Binnen de bebouwde kom van Bakel ligt een perceel grond dat zowel aan de Helmondsestraat als aan de Bremmen is gelegen. Het perceel dat verder zal worden aangeduid als het projectgebied, biedt een uitstekende mogelijkheid voor een ruimtelijke ontwikkeling t.b.v. woningbouw waardoor aan beide straten de aanwezige straatwanden op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden afgerond en daarmee de bestaande kwaliteiten van het gebied optimaliseren.

Binnen de kern Bakel is verder een grote behoefte aan verschillende typen woningbouw. De vraag naar woningen overstijgt nog steeds fors het aanbod van woningen. Met de voorgestane ontwikkeling zou aan deze vraag tegemoet kunnen worden gekomen.



PROJECTGEBIED

Helmondsestraat 33

LIGGING

Leeswijzer:

Deze notitie is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt de aanleiding beschreven. Vervolgens wordt een ruimtelijk/functionele en een landschappelijke analyse gegeven van de bestaande omgeving, ook worden de aspecten archeologie, cultuurhistorie en milieu belicht.

Daarna wordt gezien welke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied mogelijk zijn om vervolgens het gemeentelijke beleid aan te geven.

Op basis van deze aspecten wordt een oordeel gegeven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Aanleiding:

Op dit moment ligt het perceel braak. In het verleden werd het door omwonenden gebruikt als oneigenlijke parkeerplaats. Ter voorkoming daarvan wordt er sporadisch onderhoud aan het perceel gepleegd. Het gevolg is wild opschietend groen, waardoor er een onwezenlijke ruigte ontstaat. Zowel het gebruik als parkeerplaats als de huidige situatie geven een onverzorgde en verrommelde indruk.



Het perceel wordt verder gebruikt als hondentoilet. Recentelijk is geconstateerd dat de grotere jeugd het zuidelijke aansluitende bosje heeft ontdekt en dit gebruikt als hangplek. Ook het plangebied blijft hiervan niet (meer) verschoond. Gevolg is overlast naar de omgeving en een gevoel van sociale onveiligheid.

Door het perceel te ontwikkelen zal hiervan geen sprake meer zijn.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van het plan wordt verwezen naar het bijgevoegde bestektekeningen.

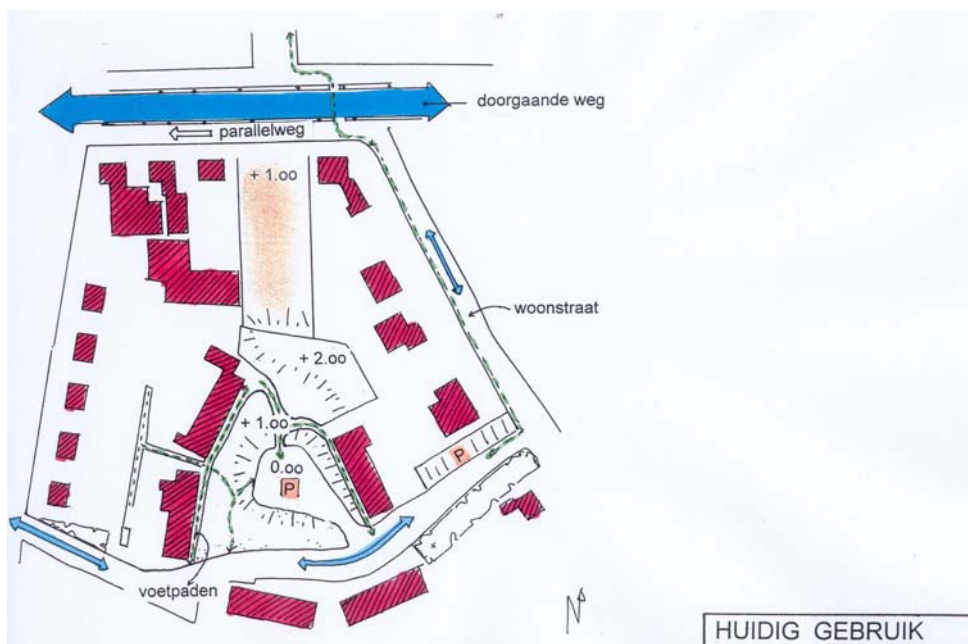
Omgeving:

Ruimtelijk/functioneel

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied en bevindt zich in een van de homogene woongebieden. Aan de noordzijde is het plangebied gelegen aan de Helmondsestraat. Dit is een van de vier representatieve toegangswegen van Bakel. Aan de zuidzijde is het perceel gelegen aan de Bremmen. Dit woongebiedje is ontworpen als een typisch woonhofje.

De Helmondsestraat is als doorgaande weg een van de toegangswegen naar de kern Bakel. Naast de hoofdweg bevinden zich nog twee parallelle ventwegen. Het geheel wordt aan beide zijden begeleid door een forse bomenrij, met aan weerszijden voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers. Op een beperkt aantal plaatsen waaronder ter hoogte van het betreffende perceel is er een verstorend gat in de overigens regelmatige straatwand.

De Bremmen is een typisch woonhofje. De straatwand van de aanwezige woningbouw heeft een verloop die als het ware een hoefijzer vormt. Het centraal gelegen buurtgroen en de aanwezige parkeerkuil worden door deze, relatief gesloten, straatwand, als het ware "omarmd". Deze factoren zorgen voor een beeld dat typisch is voor een hofje. Ter plaatse van het betreffende perceel wordt dit beeld onderbroken vanwege het ontbreken van deze begeleidende straatwand.



Het buurtgroen bestaat uit een grasveld met daarin een aantal solitaire bomen. Het heeft vooral belevingswaarde voor de omwonenden. Functioneel heeft het als speelgroen of verblijfsgroen geen betekenis. In het groen is een centrale parkeerplaats aangebracht. In het plantsoentje is later een tweetal toegangswegen aangelegd t.b.v. de ontsluiting van een tweetal garages ter plaatse van de eindwoningen.

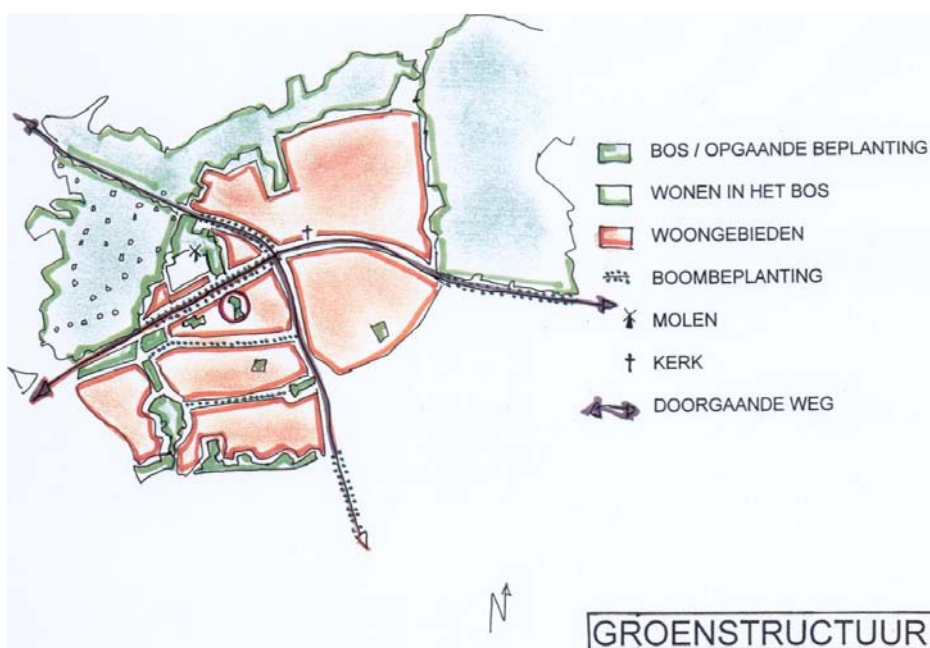
Ten noorden van het plantsoentje is nog een forse bomengroep aanwezig. Deze bomengroep wordt mede door de later aangelegde wegen t.b.v. de private garages, afgesneden van het plantsoen. De bomengroep maskeert het ontbreken van de straatwand enigszins, maar kan een doorzicht op het plangebied niet voorkomen. Momenteel maakt de "grotere" jeugd steeds frequenter gebruik van dit stukje openbaar groen door het als hangplek te gebruiken vanwege de besloten ligging, waardoor het min of meer aan de openbaarheid wordt onttrokken.



Landschappelijk

Indien de groenstructuur van de kern Bakel wordt gezien valt op dat aan de Helmondsestraat een begeleidende boombeplanting aanwezig is. Deze is als lijnelement van belang en onderstreept het groene karakter van de kern Bakel en haar directe omgeving.

Aan het terrein van de Bremmen aanwezige buurtgroen hoeft geen dan wel slechts een beperkte betekenis worden toegekend vanuit de samenhang van de gemeentelijke groenstructuur, tenzij het als een "Stepping stone" beschouwd wordt. Immers enige relatie met de overige groenvoorzieningen ontbreekt volledig.



Het buurtgroen heeft daarmee uitsluitend een zelfstandige betekenis t.b.v. de aanwonenden van de Bremmen. Deze betekenis, die vooral moet worden gezien als belevingswaarde, is overigens wel waardevol.

De bomengroep heeft een eigen belevingswaarde. Hoewel ook deze binnen de groenstructuur een zelfstandige betekenis heeft is strekt de belevingswaarde verder dan van het buurtgroen. Immers

doordat sprake is van een robuuste groep van bomen en door de hoogte van deze bomen hebben ze daarmee een groene uitstraling voor de omgeving.

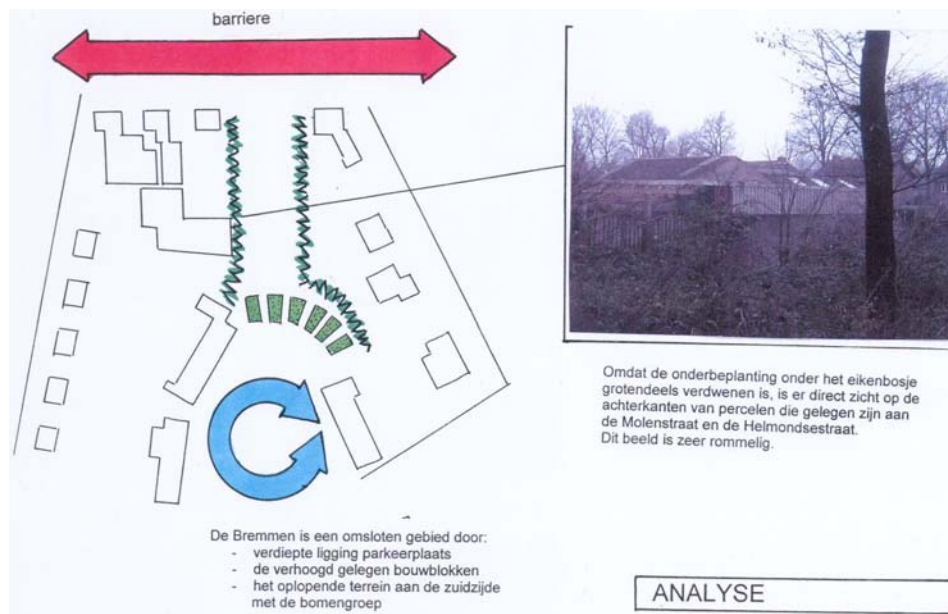
Vanwege het ontbreken van een begeleidende straatwand ter hoogte van het plangebied en vanwege de doorsnijding van de toegangswegen naar de garages wordt de bomengroep als het ware als zelfstandige eenheid losgeweekt van het overige groen. Het heeft geen directe relatie meer met het hofje maar gaat als geheel zelfstandig element functioneren.

Conclusie:

Het bestaande "gat" in de bebouwing pleegt sterke afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur van het hofje. De aanwezigheid van de groep forse bomen maskeert deze verstoring enigszins.

Door het ontbreken van een begeleidende straatwand is de bestaande "achterkantsituatie" van de Helmondsestraat en de Molenweg manifest zichtbaar.

Het bosje functioneert als zelfstandige ingesloten eenheid en heeft geen directe relatie meer met de in het hofje aanwezige ruimtelijke elementen.



Geldende bestemmingsplan

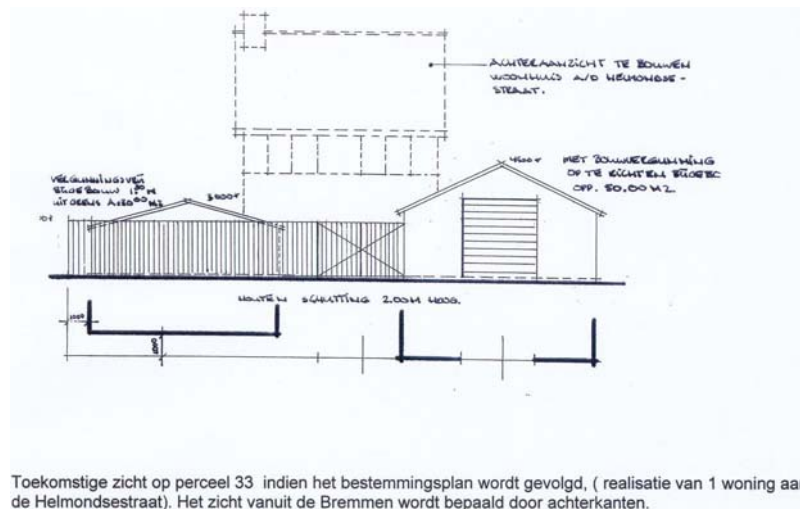
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips". Dit bestemmingsplan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Op een beperkt aantal plaatsen is de mogelijkheid voor een beperkte ontwikkeling geboden. Zo ook voor het betreffende plangebied en wel ter hoogte van de Helmondsestraat. Dit betekent dat het perceel een bestemming "woondoeleinden" (W) heeft gekregen, met de mogelijkheid om ter hoogte van de Helmondsestraat woningbouw te realiseren, die aansluit op de omliggende bebouwing.

Aan de zijde van de Bremmen is er niet voor gekozen om de bestaande straatwand af te ronden, maar er voor te kiezen om het perceel te gebruiken als achtertuin behorende bij de mogelijk op te richten woning aan de Helmondsestraat. Door hiervoor te kiezen kan binnen het plangebied bebouwing worden opgericht die direct aansluit op het openbare gebied. Deze bebouwing dient te bestaan uit bouwwerken geen gebouwen zijnde en uit bijgebouwen.

Gelet op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan ter plaatse biedt, zijn meerdere bouwmassa's die alle op een verschillende wijze zijn vormgegeven ter plaatse voorstelbaar.

Naast de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, biedt het "Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken", zoals dat in 2002 is vastgesteld, nog mogelijkheden in de vorm van vergunningvrije bijgebouwen en bouwwerken.

Vanuit de bouwvrijheid die beide regelingen bieden is een onregelmatig en verrommeld beeld vanuit de Bremmen voor de hand liggend.



Conclusie:

Doordat er op het perceel ter hoogte van de Bremmen een "achterkantsituatie" aanwezig is, is het risico zeer groot dat ter hoogte van dit open gat ongewenste verrommeling en versnippering optreedt door het oprichten van ongewenste bebouwing die niet in het aanwezige straatbeeld past. Voor de duidelijkheid, het betreft hier dus bebouwing die binnen de wettelijke regels gerealiseerd kan worden.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie plus

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in de "structuurvisie plus" die mei 2004 door de gemeentelijke bestuursorganen is vastgesteld. Sprake is dus van actueel beleid.

In de structuurvisie plus is onder meer aangegeven dat het gemeentelijke beleid er op is gericht om de bestaande kwaliteit in de verschillende kernen te behouden en zo mogelijk te versterken. Voor de kern Bakel streeft de gemeente onder meer naar behoud van landelijk wonen temidden van groen.

Met betrekking tot het behoud van de leefbaarheid is het beleid er op gericht om in te spelen op de woonwensen van de verschillende doelgroepen. Ook wil de gemeente de doorstroming bevorderen, om daarmee ook de scheefheid in het wonen weg te nemen.

Het woningbouwbeleid dient vorm te krijgen door zoveel mogelijk inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. Gelet op het abstractieniveau van het beleid zoals dat is weergegeven in de visie zal bij elke typologie direct worden aangesloten op het beleid en op de meest concrete behoefte, danwel zal daaraan indirect een bijdrage worden geleverd omdat door de woningbouw binnen het plangebied de doorstroming elders in de kern bevordert wordt.

Het plangebied is binnen de structuurvisie plus aangeduid als "bestaand stedelijk gebied nieuw". Binnen gebieden met deze aanduiding zijn bestaande ruimtelijke kwaliteiten afweegbaar en daarmee inwisselbaar voor andere kwaliteiten (zie onder meer bladzijde 36 van de Structuurvisie plus).

Conclusie:

Het gemeentelijk beleid zoals dat is weergegeven in de structuurvisie plus biedt aanknopingspunten t.b.v. woningbouwontwikkeling aan de Bremmen.

Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

In gevolge artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen GS in overleg met de VROM Inspectie, categorieën van gevallen aanwijzen waarin Burgemeester en Wethouders zonder tussenkomst van GS vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan. Een zogenaamde verklaring van geen bezwaar is dan in principe niet vereist. Door GS van Noord-Brabant zijn, bij besluit van 16 mei 2006, de categorieën van gevallen benoemd die hiervoor in aanmerking komen, onder voorwaarden.

Deze algemene voorwaarden betreffen samengevat:

- het bestemmingsplan is niet ouder dan 20 jaar;
- voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
- er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
- een watertoets is uitgevoerd;
- er geen sprake is van strijd met de Monumentenwet;
- het bestemmingsplan is gelegen binnen een kern die voorkomt op bijlage I.

Hierop is een aantal uitzonderingen, welke hier niet nader genoemd zijn.

Onderhavige situatie heeft betrekking op Categorie III: stedelijk gebied. Hierbij betreft gronden in de bebouwde kom, niet behorend tot een bedrijventerrein, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing zoals woondoeleinden, centrumdoeleinden, bedrijfsdoeleinden of een bestemming groenvoorzieningen, voor zover niet structuurbepalend. Op dergelijke gronden mag vrijstelling worden verleend voor de volgende projecten:

- het realiseren van een of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de volkshuisvestingstaak van de gemeente.

Toetsing van dit project aan het provinciale beleid voor categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO laat zien dat het project aan de genoemde voorwaarden voldoet.

- het vigerende bestemmingsplan is niet ouder dan 20 jaar, vastgesteld in 2002 en goedgekeurd in 2003;
- in onderhavig rapport wordt een goede ruimtelijke onderbouwing gegeven voor het project;
- Gelet op het provinciaal beleid (Streekplan, Uitwerkingsplan) en het gemeentelijk beleid (StructuurvisiePlus) past de bouw van nieuwe appartementen binnen de uitgangspunten van deze beleidsnota's;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen strijdigheid is met andere relevante wet- en regelgeving;
- In de ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen die ter beoordeling is voorgelegd aan het waterschap;
- Er is geen sprake van belangen voortvloeiend uit de Monumentenwet;
- De kern Bakel is opgenomen in genoemde bijlage met kernen.

Sinds 1 juli 2008 is de WRO gewijzigd en de artikel 19 procedures zijn te komen vervallen, deze zijn vervangen voor een projectbesluit en een postzegelbestemmingsplan. Daar er een verzoek tot medewerking bij het college is ingediend voor 1 juli 2008 is er in overleg met de gemeente Gemert-Bakel besloten om de art. 19 lid 2 procedure door te zetten. In de brief ontvangen van de gemeente Gemert-Bakel (kenmerk: RO/SPA/JV/95808) staat tevens vermeld dat alle bouwaanvragen of verzoeken die voor 1 juli 2008 zijn ingediend nog in aanmerking komen voor artikel 19 lid 2 WRO.

Archeologie en cultuurhistorie

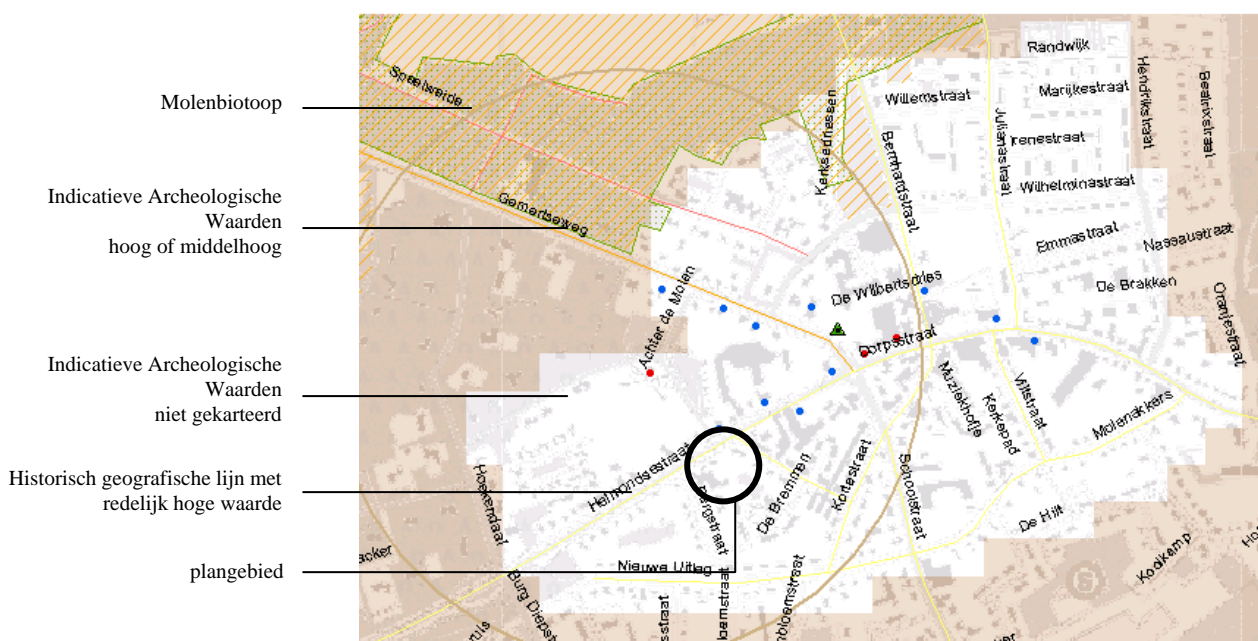
Archeologie

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouw ligt in de bebouwde kom van Bakel en is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet gekarteerd voor wat betreft archeologische verwachtingswaarde.

De nieuwe woningen komen op vrijwel exact dezelfde plaats te staan als de reeds gesloopte bebouwing. De grond op het perceel is bij de bouw van de voormalige bebouwing zodanig geroerd dat het bodemarchief verstoord is en de archeologische verwachtingswaarde laag is. Derhalve worden op het gebied van archeologie geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Er is bekend dat de grond in het verleden volledig geroerd is. Door de Heemkundekring is bodemonderzoek gedaan, uit de boringen is gebleken dat de grond volledig geroerd is.

De aanwezigheid van archeologische sporen is echter niet volledig uit te sluiten. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden archeologische indicatoren aangetroffen worden, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, conform de monumentenwet uit 1998.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de oorspronkelijke linten van Bakel aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge tot (zeer) hoge waarde.

Binnen deze structuur is een aantal rijksmonumenten, monumentale en beeldbepalende panden aangeduid.

Het initiatief bestaat uit de bouw 6 appartementen in de vorm van 3 massa's aan de Helmondsestraat, een historisch geografische lijn met een redelijke hoge waarde. Met het initiatief wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristiek van het lint. Derhalve wordt de cultuurhistorische waarde van het lint niet aangetast.

Op het gebied van cultuurhistorie worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Er is bekend dat de grond in het verleden volledig geroerd is. Door de Heemkundekring is bodemonderzoek gedaan, uit de boringen is gebleken dat de grond volledig geroerd is.

Molenbiotoop

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied binnen een molenbiotoop valt, op circa 150 m afstand van de molen. Het betreft de molenbiotoop van de standerdmolen Sint Willebrordus aan de Achter de Molen. De molen is gebouwd in 1586/1752 en ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Bakel. Binnen een dergelijke molenbiotoop kunnen beperkingen gesteld worden aan de bouwhoogte.

De woongebieden ten zuiden van de molen (tussen de molen en het plangebied) zijn in de huidige situatie intensief bebouwd met voornamelijk grondgebonden woningen. Het merendeel van de woningen heeft een hoogte van twee bouwlagen met een kap. Vanwege de intensieve bebouwing van de woongebieden in Bakel is de windvang van de molen uit zuid(weste)lijke richting reeds in grote mate verstoord.

Het initiatief krijgt een hoogte die vergelijkbaar is met de hoogte van de woningen in de omgeving van het plangebied. Aangezien op kortere afstand van de molen, vrijwel direct tegen de molen aan, reeds bebouwing met een vergelijkbare hoogte staat en de overwegende windrichting vanuit het zuidwesten komt, zijn ten gevolge van het initiatief geen negatieve effecten op de windvang van de molen te verwachten. Derhalve levert de aanwezigheid van de molenbiotoop geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Flora en Fauna

Op dit moment is de beoogde bouwlocatie een braak liggend terrein. Eerder liet men het groen op het perceel zijn gang gaan, dit om het oneigenlijk gebruik door omwonenden als zijnde parkeerterrein tegen te gaan. Hier is echter een einde aan gekomen toen men begonnen is met planontwikkelingen op de bouwlocatie. Om inzicht te krijgen in de hoogte verschillen van het perceel is het gehele perceel omgefreesd, dit is tot de dag van vandaag bijgehouden. De afgelopen 2 jaar is het perceel totaal drie maal omgeploegd. Als gevolg van deze activiteiten is de aanwezigheid van beschermde planten en dieren is der mate klein dat nader onderzoek niet noodzakelijk geacht wordt. Het bestaande groen aan de achterzijde van het plangebied zal in relatie gebracht worden met het bouwplan, de bestaande waardevolle eiken aan de achterzijde van het plangebied zullen gehandhaafd blijven en in relatie gebracht worden met de bouwmassa aan de achterzijde. Voor de uitwerking hiervan zie beplantingsplan opgesteld door Frans van Sleeuwen (dd 12-05-09).

Huidig beeld braak liggend bouwperceel



Milieuaspecten

Externe veiligheid

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 (o.a. 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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (o.a. 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 vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de inventarisatie is gebleken dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Het nabijgelegen tankstation verkoopt geen l.p.g. zodat dit volgens het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' geen risicovolle inrichting is.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

Hinderlijke bedrijvigheid

De hinder van bepaalde bedrijvigheid voor de omgeving kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave 2001). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de gewenste minimale afstand die moet worden aangehouden tussen bedrijfstypen en de woonfunctie.

De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van (bestemmings)plannen.

Voor een tankstation (zonder l.p.g.) wordt in deze lijst een afstand van 30 m geadviseerd. Deze afstand is gebaseerd op de hinderaspecten geur, geluid en gevaar.

In het aan de Bergstraat gelegen garagebedrijf met brandstoffenverkooppunt vindt sinds 23 oktober 2002 nog uitsluitend de verkoop van personenauto's en brandstoffen plaats. Er vinden geen reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen meer plaats. De afstand gemeten vanuit het brandstoffenverkooppunt ten opzichte van de beoogde bouwlocatie bedraagt meer dan 30 meter.

De SBI-codes uit de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de publicatie "bedrijven en milieuzonering zijn:

- 501, 502, 504 met betrekking tot de verkoop van motorvoertuigen (grootste afstand is 30 m¹)
- 505 voor het brandstoffenverkooppunt, zonder lpg (grootste afstand is 30m¹)
-

De SBI-codes 501, 502 en 504 zien toe op bedrijven met handel in auto's en motorfietsen en reparatie en servicebedrijven. De grootste afstand van 30 meter, komt voort uit de afstandindicator geluid. Deze is gekoppeld aan reparatie- en servicewerkzaamheden. Aangezien ter plaatse deze activiteiten sinds 23 juni 2002 in het geheel niet meer worden uitgevoerd, is toepassing van de afstandindicator van 30 meter niet noodzakelijk, en kan daarvan worden afgeweken. Gelet daarop is het bedrijf geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot het verkooppunt voor motorbrandstoffen geldt een indicatieve grootste afstand van 30 meter. Gezien de werkelijke afstand van de bouwlocatie tot het verkooppunt, te weten meer dan 30 meter, bestaan er ook ten opzichte van dit verkooppunt geen ruimtelijke beletselen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Geluid:

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidgevoelige

bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones (zoals de ventweg Helmondsestraat) en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van appartementen is de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien de ventweg van De Helmondsestraat aangemerkt is als 30 km zone, is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. In de omgeving bevinden zich geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Het aan de Bergstraat gelegen garagebedrijf heeft een milieuzonering van 30 m¹, komt voort uit de afstandindicator geluid. Deze is gekoppeld aan reparatie- en servicewerkzaamheden. Aangezien ter plaatse deze activiteiten sinds 23 juni 2002 in het geheel niet meer worden uitgevoerd, is toepassing van de afstandindicator van 30 meter niet noodzakelijk, en kan daarvan worden afgeweken. Gelet daarop is het bedrijf geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Ter onderbouwing is er een omgekeerd akoestisch onderzoek naar het aan de Bergstraat gelegen garagebedrijf uitgevoerd door K&M Akoestisch adviseurs. Zien onderstaand samenvatting van het akoestisch onderzoek, voor het volledige rapport zie bijlage akoestisch onderzoek(K&M adviseurs R2009/22013)

Samenvatting

- Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan voor zes appartementen aan de Helmondsestraat 33 te Bakel is in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO een onderzoek verricht naar de optredende geluidsniveaus in het plangebied ten gevolge van autobedrijf Pasveer Auto's aan de Bergstraat 1a en tankstation TinQ aan de Helmondsestraat 41.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van in de inrichtingen aanwezige toestellen en installaties en van plaatsvindende activiteiten en werkzaamheden bedraagt ter plaatse van de geluidsgoedkeuringen in het plangebied (gecumuleerd) ten hoogste Letmaal 38 dB(A) met piekgeluidsniveaus tot L_{Amax} 68 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de nachtperiode. Aan de geldende richtwaarden ter voorkoming van hinder wordt ruimschoots voldaan.
- Het geluidsniveau ten gevolge van voertuigbewegingen van en naar de inrichtingen over de openbare weg bedraagt ter plaatse van langs de Helmondsestraat gelegen appartementen in het plangebied (gecumuleerd) Letmaal 48 dB(A). Beide inrichtingen voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996.

Luchtkwaliteit:

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Verder zal de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Het oprichten van 6 appartementen en de verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Samenvatting bodemonderzoek (Archimill 2469R011)

Voor een verklaring van de gebruikte terminologie met betrekking tot eventuele verontreinigingen verwijzen wij naar de 'circulaire bodemsanering 2006' en het 'besluit bodemkwaliteit'. Op een terrein aan de Helmondsestraat 33 te Bakel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740, tevens is een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

De geografische gegevens van de onderzoekslocatie staan weergegeven in het volgende overzicht:

Gemeente	Gemert-Bakel	
Adres	Helmondsestraat 33 te Bakel	
Kadastraal	Sectie: T	Nr: 896
Coördinaten	X: 179,297	Y: 390,451
Oppervlakte onderzoekslocatie	ca. 1170 m ²	

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) en de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. De infiltratiesnelheid van de bodem bedraagt circa 61 mm/h.

Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [14]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

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

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Helmondsestraat 33 te Bakel.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) en de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
2. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink.
3. De infiltratiesnelheid van de bodem bedraagt circa 61 mm/h.
4. De hypothese niet-verdachte locatie met mogelijk verhoogde achtergrondwaarden aan zware metalen in het grondwater kan, voor de grond en het grondwater, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.
2. De lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [14]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
3. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Verbeteren bestaande kwaliteiten/landelijk wonen temidden van groen

Het tweezijdig ontwikkelen van het plangebied geeft uitvoering aan het gemeentelijke beleid c.q. komt daarmee zeker niet mee op gespannen voet te staan. De bestaande ruimtelijke kwaliteit kan door bebouwing binnen het plangebied sterk verbeterd worden.

Hiermee wordt namelijk de bestaande straatwand afgerond en wordt voorkomen dat er direct aansluitend aan het openbare gebied ter plaatse van de Bremmen een "achterkantsituatie" ontstaat.

Door woningbouw zal de ter plaatse aanwezige bomengroep weer meer onderdeel gaan uitmaken van het centraal gelegen openbaar groen. In functionele zin zal het gebied minder interessant worden als hangplek waarop moeilijk sociale controle kan worden uitgeoefend vanwege zijn afgelegen ligging. Ruimtelijk gezien wordt het typische beeld van het hofje afgerond en wordt (toekomstige) verrommeling voorkomen.

Woningbouw ter plaatse heeft dus ruimtelijk en functioneel een meerwaarde voor de omgeving zonder dat afbreuk wordt gepleegd op de bestaande kwaliteiten.

Inspelen op woonwensen

De bestaande situatie geeft enige beperkingen in de keuzevrijheid. Zo zal de nieuwe bouwmassa stedenbouwkundig moeten passen binnen de bestaande structuur. Ook de breedte van het perceel geeft bepaalde beperkingen. Een en ander laat onverlet dat diverse varianten mogelijk zijn, zowel qua verschijningsvorm als qua typologie.

Gelet op de huidige woningmarkt wordt de betreffende woningbouw ontwikkeld in de huursector (bijvoorbeeld t.b.v. starters) en/of in de koopsector.

Met het realiseren van een aantal wooneenheden zal zowel kwalitatief als kwantitatief worden aangesloten op de bestaande behoefte. Hiermee kan direct worden ingespeeld op de concrete behoeftes binnen Bakel en vorm worden gegeven aan het uitvoeren van het gemeentelijke beleid.

Om op het plangebied mede invulling en vorm te kunnen geven aan de gemeentelijke voorkeuren, verdient het aanbeveling om de concrete bouwontwikkeling nader onderwerp van gesprek te laten zijn. In overleg met de gemeente kunnen de meest wenselijke oplossingen worden uitgewerkt.

Stedenbouw en volkshuisvesting

De bouw van de appartementen in de vorm van 3 massa's sluit aan op de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek. De appartementen wordt gerealiseerd op een daartoe geschikte locatie, binnen een woonomgeving.

De kavel waar de appartementen op gerealiseerd worden heeft een oppervlakte van circa 1170 m².

Er wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundig beeld in de straat van vrijstaande woningen met een beperkte korrelgrote. Stedenbouwkundig zijn de woningen inpasbaar voor zover het gaat om het in acht nemen van voldoende afstand tot wegen en nabijgelegen bebouwing. Qua bebouwingsmassa en verschijningsvorm wordt in de nieuwe situatie aangesloten op de kenmerken van de omgeving.

De toevoeging van de appartementen wordt ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma als inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom.

Woningonderzoek

Uit woningonderzoek uitgevoerd door projectgroep 55+ Bouw is gebleken dat er grote behoefte is aan appartementen binnen de bevolking van Bakel.

Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de ventweg van de Helmondsestraat. Deze weg heeft uitsluitend een verblijfsfunctie en kent zeer geringe verkeersintensiteiten. De weg sluit aan op de lokale hoofdwegstructuur (Helmondsestraat). De ventweg is aangemerkt als 30 km zone.

De directe omgeving wordt door openbaar vervoer bediend in de vorm van streekbussen. Haltes zijn op loopafstand gelegen.

Voor uitbreiding van bebouwing in de bebouwde kom geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van appartementen leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. De parkeernorm op grond van de parkeerkencijfers van het CROW voor deze locatie kan bepaald worden aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- categorie: appartement
- niet stedelijke gemeente
- locatie: schil/overloopgebied

De parkeernorm voor woningen is bepaald op 1,6-1,8 parkeerplaats per te realiseren woning (0,3 voor bezoekers). Dit sluit aan op de norm van de gemeente Gemert-Bakel van 1,7 parkeerplaats die op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Door initiatiefnemer wordt een bijdrage gestort in het Fonds Bovenwijks overeenkomstig de gemeentelijke legesnota 2008.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten.

Waterparagraaf

Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

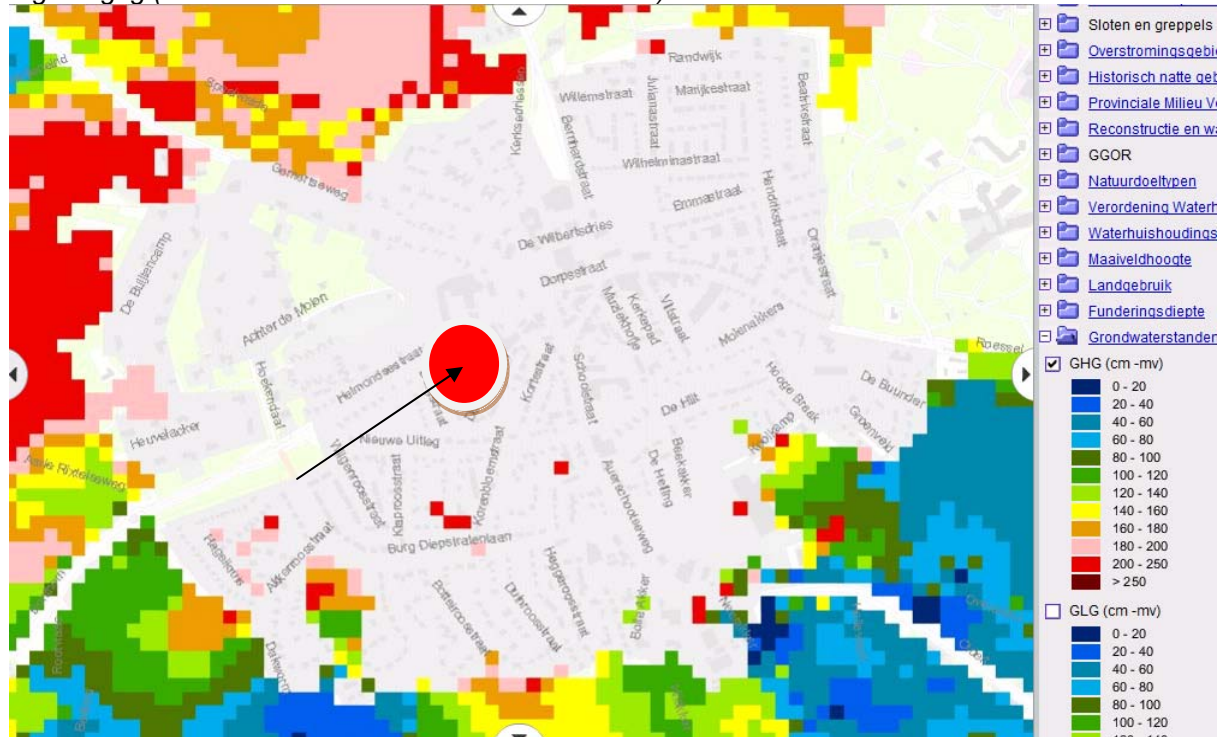
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

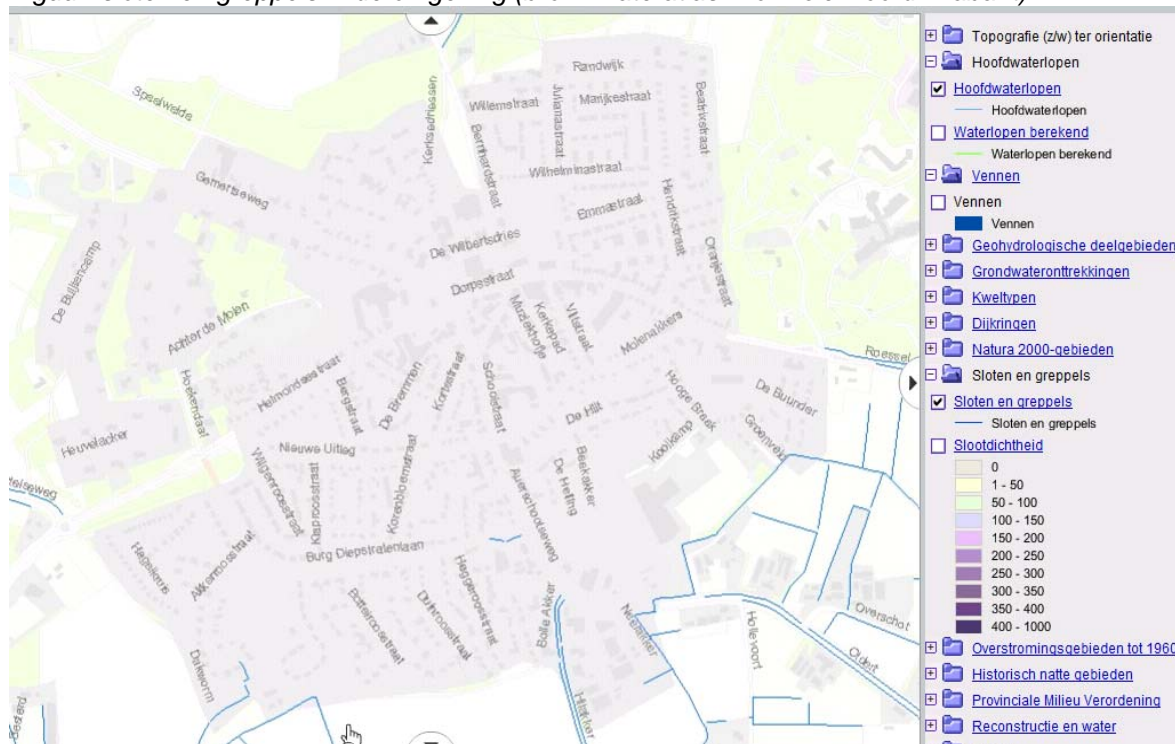
Bakel ligt binnen het watersysteem van de Aa. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving, binnen de bebouwde kom.

De bodem bestaat uit zandgronden met een diepe grondwaterstand (2,5 -mv). Voor het plan is een infiltratieonderzoek uitgevoerd (Archimil, rapport 2469R011, 17 april 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat het freatische grondwater zich bevindt op circa 3,5 m –mv. Tijdens het onderzoek is het grondwater aangetroffen op 3,61 m –mv. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie gezien de gemiddeld aangetroffen infiltratiesnelheid van 61 mm/u! oftewel circa 1.46 m/dag.

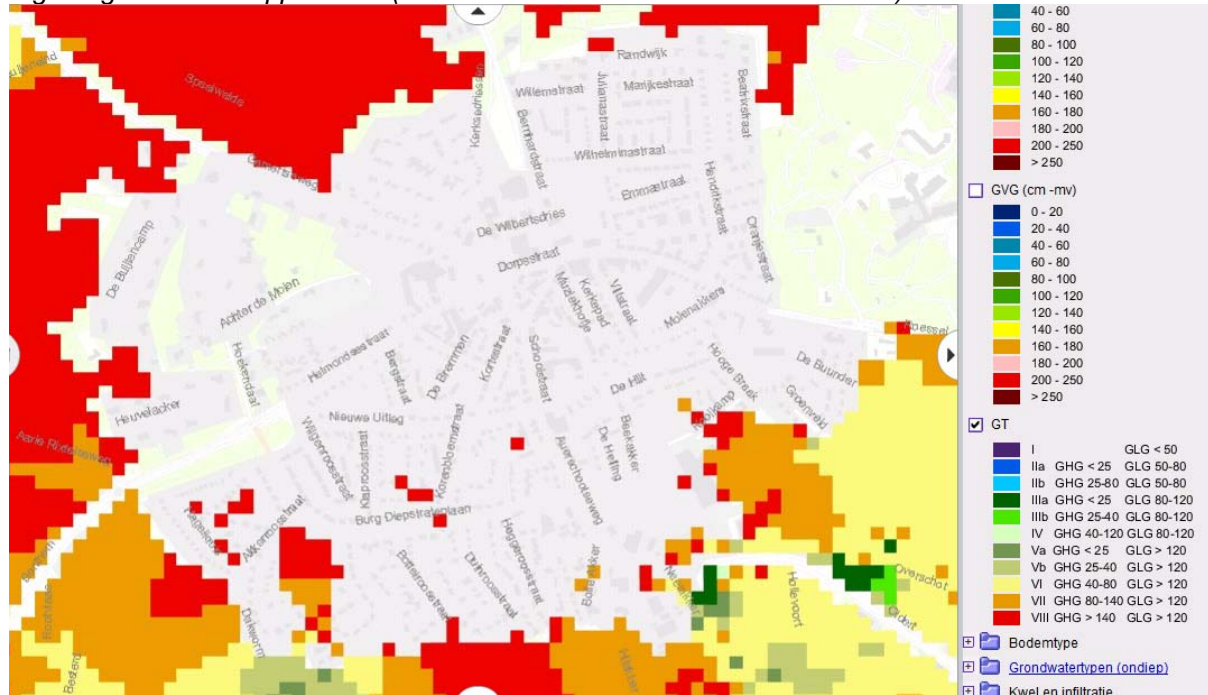
Figuur: ghg (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur: sloten en greppels in de omgeving (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur: grondwatertrappenkaart (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. De bouw van de appartementen betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 706,82 m² (oppervlak woning en erfverharding), ten opzichte van de bestaande situatie.

De locatie is niet gelegen in hydrologisch waardevol gebied en beïnvloedt ook niet hydrologisch afhankelijke waarden. Wel dient de bouw van de appartementen te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap.

afweging m.b.t. waterspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie is aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. De nieuwe appartementen worden aangesloten op de bestaande riolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren. De afvoer van hemelwater en vuil water dient op eigen terrein gescheiden te worden aangelegd. Zo kan in de toekomst, als de regelgeving binnen de gemeente Gemert-Bakel verandert, gemakkelijk het hemelwater ter plaatse worden geïnfiltrerd.

- afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is minder gebruikelijk. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, zo blijkt uit de bodembouw. Infiltratie van schoon hemelwater ter plaatse geniet de voorkeur, in de vorm van grintkoffers en infiltratiekragen. Infiltratie kan alleen plaatsvinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

- hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. De toename van verhard oppervlak in de vorm van de nieuwe appartementen en erfverharding is 706,82 m²). Door de toename van verhard oppervlak wordt door het Waterschap geadviseerd om compenserende maatregelen te treffen in de vorm van een infiltratie en bergingssysteem.

De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui + 10% vanaf dit oppervlak is 30,39 m³, aan te leggen boven de GHG. Deze dienen niet dieper dan 1 m –mv gesitueerd te worden om zeker te zijn dat boven de GHG gebleven wordt. De aanleg van een dergelijke voorziening maakt de ontwikkeling hydrologisch neutraal. De berekening is gemaakt door het Waterschap.

Door de aanleg van grintkoffers en het gebruik van infiltratiekratten rond de appartementen en in de tuin met een totale capaciteit van 30,39 m³ kan voldaan worden aan het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Bij extreme T=100 buien kan een overstort gerealiseerd worden in de HWA in de vorm van een bladvanger. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:
de infiltratie van schoon hemelwater in ondergrondse infiltratiekratten en grintkoffers is een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik.

- voorkomen van vervuiling:
Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- wateroverlastvrij bestemmen:
Gezien de ligging van het perceel op zandgrond en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:
Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

Afwegingen.

Aan de hand van de inventarisatie en analyse van het project, de omgeving waarin dit project gesitueerd is en de relevante beleidskaders, kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de bouw van 6 appartementen aan de Helmondsestraat 33 te Bakel:

- De bouw van de 6 appartementen past binnen het ruimtelijk en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente. Het betreft namelijk een inbreiding binnen de bebouwde kom. Een en ander past binnen de beleidsuitgangspunten van het Streekplan, de streekplanuitwerking en de gemeentelijke Structuurvisie Plus;
- Het plan is volledig goedgekeurd door de commissie van welstand;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. Een invulling met woningbouw sluit aan op de bestaande woonfunctie van de omgeving;
- milieu-aspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning;
- waterhuishoudkundig treden er geen negatieve effecten op. De bouw van de 6 appartementen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door de aanleg van de benodigde infiltratie- of bergingsvoorzieningen op eigen terrein.
- de 6 appartementen in de vorm van 3 massa's worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van 6 appartementen in de vorm van 3 massa's.
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte. Hierin wordt voorzien door op het bouwperceel 11 parkeerplaatsen te realiseren.
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

Bijlagen:

- Bestektekeningen Donkers Bouwkundig Tekenburo
- Bodem- en infiltratieonderzoek (Archimil, rapport 2469R011 17 april 2009)
- Akoestisch onderzoek (K&M adviseurs R2009/22013)
- Beplantingsplan (Fr. V. Sleuwen)