

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012"



Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012”	1
Aanleiding	1
Wijziging t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan	1
1.1. Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert (nieuw ontwikkeling)	1
1.1.1 Planbeschrijving	1
1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing	1
1.2. Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)	2
1.2.1 Planbeschrijving	2
1.2.2 Ruimtelijke onderbouwing	2
1.3. De Bremmen, Helmondsestraat 33 Bakel (inpassing)	2
1.3.1 Planbeschrijving	2
1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing	2
1.4. Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)	3
1.4.1 Planbeschrijving	3
1.4.2 Ruimtelijke	3
Ruimtelijke onderbouwing	3
1.5. Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)	3
1.5.1 Planbeschrijving	3
1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing	3
1.6. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel (nieuwe ontwikkeling)	4
1.6.1 Planbeschrijving	4
1.6.2 Ruimtelijke onderbouwing	4
1.7. Overschot ongen. in Bakel (herstel)	4
1.7.1 Planbeschrijving	4
1.7.2 Ruimtelijke onderbouwing	4
1.8 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)	5
1.8.1 Planbeschrijving	5
1.8.2 Ruimtelijke onderbouwing	5
1.9 Rakkert ongen. Bakel (nieuwe ontwikkeling)	5
1.9.1 Planbeschrijving	5
1.9.2 Ruimtelijke onderbouwing	5
1.10 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)	6
1.10.1 Planbeschrijving	6
1.10.2 Ruimtelijke onderbouwing	6
1.11. Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)	6
1.11.1 Planbeschrijving	6
1.11.2 Ruimtelijke onderbouwing	7
1.12. Neerakker in Bakel (herstel)	7
1.12.1 Planbeschrijving	7
1.12.2 Ruimtelijke onderbouwing	7
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Planopzet	8
1.3 Wijziging t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	10
2.1 Ruimtelijke onderbouwing	10
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	16
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen	17
3.1 Doonheide-Molenbroekseloop (nieuwe ontwikkeling)	17
3.1.1 Planbeschrijving	17
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	17
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	18
3.2 Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)	19
3.2.1 Planbeschrijving	19
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	19

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	19
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	20
3.3 De Bremmen, Helmondsestraat 33 in Bakel (inpassing)	21
3.3.1 Planbeschrijving.....	21
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	21
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	21
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	25
3.4 Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)	27
3.4.1 Planbeschrijving.....	27
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	27
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	27
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	28
3.5 Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)	29
3.5.1 Planbeschrijving.....	29
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	29
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	29
3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	33
3.6 Onze Lieve Vrouwenstraat 44-46 in Handel (nieuwe ontwikkeling)	35
3.6.1 Planbeschrijving.....	35
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	35
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	35
3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	40
3.7 Overschot ongenummerd in Bakel (herstel)	41
3.7.1 Planbeschrijving.....	41
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	41
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	41
3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	41
3.8 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)	42
3.8.1 Planbeschrijving.....	42
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	42
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	42
3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	43
3.9 Rakkert ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)	44
3.9.1 Planbeschrijving.....	44
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	44
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	44
3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	48
3.10 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)	49
3.10.1 Planbeschrijving.....	49
3.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	49
3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	49
3.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	50
3.11 Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)	51
3.11.1 Planbeschrijving.....	51
3.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	51
3.11.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	51
3.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	56
3.12 Neerakker (herstel)	57
3.12.1 Planbeschrijving.....	57
3.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	57
3.12.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	57
3.12.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	57
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	58
4.1 Algemeen.....	58
4.2 Verbeelding.....	58
4.3 Planregels	58
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	59
5.1 Exploitatieplan.....	59
5.2 Planschade	59

Hoofdstuk 6.	Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	60
6.1	Overleg en inspraak.....	60
6.2	Vooroverleg.....	60
6.2	Zienswijze beantwoording	65
6.2.1	Zienswijze 1: locatie Groenendaal Gemert.....	65
2.2	Zienswijze 1: locatie Vlomanshof Bakel.	66
2.3	Zienswijze 2: locatie Vlomanshof Bakel.	67
2.4	Zienswijze 3: locatie Vlomanshof Bakel.	69
6.3	Ambtshalve aanpassingen.....	73
Voetnoten		78

SAMENVATTING

Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012”.

Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven ontwikkelingen opgestart. Daarnaast is het nodig enkele herstelacties door te voeren. Alle ontwikkelingen zijn in de Verordening Ruimte¹ aangeduid als ‘bestaand stedelijke gebied²’. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2012”.

Wijziging t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan

In het vooroverleg bevatte het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012”, nog het plan Groenendaal ongenummerd in Gemert voor het realiseren van drie RvR-woningen. Omdat de aanvragers besloten hebben deze ontwikkeling vooralsnog niet door te zetten en gezien de zienswijze van de provincie, is dit ontwikkelplan niet langer opgenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2012” heeft met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 12 november 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen. In het totaal zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze op het ontwikkelplan Groenendaal in Gemert en drie op het ontwikkelplan Vlomanshof in Bakel. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig en op een juiste wijze ingediend. Als gevolg hiervan is het ontwikkelplan Vlomanshof aangepast. Als ambtshalve aanpassingen is o.a. het plan Kapelakker 21 in Bakel opgenomen t.b.v. de aanpassing van de bouwhoogte van de woning 9,2m¹ naar 10,2 m¹ (conform bestaande situatie). Daarnaast is voor de een aantal kavels in Neerakker ambtholve voorgesteld wat flexibiliteit meer m.b.t de woningtypologie en de bouwgrens van de bijgebouwen op te nemen.

1.1. Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert (nieuw ontwikkeling)

1.1.1 Planbeschrijving

Op 15-12-2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Doonheide-Molenbroekseloop” vastgesteld om samen met drie projectontwikkelaars 137 woningen te ontwikkelen. In oktober 2011 is een herziening van dit bestemmingsplan opgestart om enkele herstelacties uit te voeren. Eén van de drie projectontwikkelaars heeft, ingegeven door de huidige marktsituatie, nu het voornemen om één bouwblok binnen het plangebied anders in te vullen dan in het moederplan aangegeven: door in het omcirkelde gebied geen 5 vrijstaande woningen maar 9 aaneengebouwde woningen realiseren. Men is van mening dat binnen de huidige woningmarkt dit woningtypologie beter zal worden verkocht. Daarnaast voorziet de voorgenomen herontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid, conform de geldende parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Als gevolg hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 18-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**
- In het geldende bestemmingsplan “Doonheide-Molenbroekseloop 2011” is het perceel bestemd als ‘wonen’ voor 5 woningen. Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat het beoogde aantal woningen niet overeenkomst met het moederplan.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming “wonen” t.b.v. maximaal 9 wooneenheden incl. maximale goot- en bouwhoogte.

1. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden

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

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor alle bijbehorende onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan "Doonheide-Molenbroekse loop". Gezien het geringe oppervlakte verschil kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling geen nadelig effecten zal hebben op o.a de waterhuishouding.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.2. Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)

1.2.1 Planbeschrijving

Op 14 juni 2012 is het bestemmingsplan "MFA Handel" vastgesteld³. Tijdens de verdere uitwerking van de architectonische plannen kwam de behoefte aan een (overdekte) fietsenstalling naar voren. Omdat op de beoogde locatie geen bouwvlak is ingetekend is het binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' niet rechtstreeks mogelijk de fietsenstalling te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. De gemeente is de initiatiefnemer van dit plan. De stuurgroep MFA Handel, waarin het college van B&W met drie wethouders is vertegenwoordigd, heeft op 10 juli 2012 ingestemd met het voornemen het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling te herzien.

1.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**

- In het geldende bestemmingsplan "MFA Handel"⁴ is het perceel bestemd als 'maatschappelijk'.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" + specifieke vorm van maatschappelijk "fietsenstalling" met de maximale goot- en bouwhoogte, waarde "cultuurhistorie" én de dubbelbestemming "waarde archeologie 3".

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Dit plan: in principe behoeft de toelichting van het bestemmingsplan MFA Handel geen aanpassing. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan "MFA Handel"⁴.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.3. De Bremmen, Helmondsestraat 33 Bakel (inpassing)

1.3.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de Helmondsestraat 33 in Bakel is in 2007 een ruimtelijke procedure opgestart om op voornoemd perceel zes appartementen op te richten. Het bouwplan was in strijd met het toen geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips, 2000" omdat het in meer dan één woning voorzag. Om het bouwplan mogelijk te maken heeft het college van Burgemeester en Wethouders met toepassing van artikel 19.2 WRO in 2010 vrijstelling verleend. Omdat tegen het plan door omwonenden bezwaren zijn ingediend is een beroepsprocedure opgestart. Deze bezwaren zijn uiteindelijk op 18 juli 2012 door de Raad van State ongegrond verklaard (hoger beroepszaak). De ruimtelijke procedure van dit planinitiatief wordt middels onderliggende partiële herziening verwerkt in een (digitaal) bestemmingsplan. In de vergadering van 14 april 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de vrijstelling artikel 19.2 en de bouwvergunning voor onderliggend plan te verlenen.

1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en nieuwe bestemming**

3. Het voornemen is om op 1 november 2012 met de bouw van de eerste fase (de school) te starten. Nadat de school is gerealiseerd wordt de oude school gesloopt en volgt de realisatie van het overig deel.

4. Op 14 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel.

- In het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips, 2000" is het plangebied bestemd als "wonen" ten behoeve van één woning.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" t.b.v. totaal 6 appartementen, bergingen en parkeerplaatsen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen + de molenbiotoop.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor het plan zijn aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna; milieu, verkeer, volkshuisvesting en water nader onderzocht.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.4. Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)

1.4.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} is per abuis bij oude begraafplaats "St. Jan de Doper" de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' niet opgenomen conform "gemeentelijke monumentenlijst d.d. 1-1-2012". In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door dit alsnog op te nemen. In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

1.4.2 Ruimtelijke

Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**

- Geldend bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats" en de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats", de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie en "specifieke bouwaanduiding rijksmonument".

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.5. Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)

1.5.1 Planbeschrijving

Voor het perceel Kerkeind 31 in Milheeze is door de eigenaar een verzoek ingediend tot medewerking van het vervangen van de bestaande woning én het oprichten van twee sociale woningen of starterswoningen. De technische kwaliteit van de bestaande woning is van dien aard dat sloop noodzakelijk is. Op 22-5-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en nieuwe bestemming**

- Geldend bestemmingsplan: bestemming "wonen" t.b.v. 1 vrijstaande woning;
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" t.b.v. 1 vrijstaande (bestaande) woning met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 6m¹ en 10,5m¹. Voor de realisatie van nieuwbouw: "twee-

aan-een-gebouwde woningen". Specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan" met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4 m¹ en 9 m¹.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor het plan zijn aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna; milieu, verkeer, volkshuisvesting en water nader onderzocht.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ambtelijk wordt voorgesteld in het onderste bouwvlak van de verbeelding de aanduiding '2' (t.b.v. het maximaal aantal wooneenheden) te verwijderen omdat de aanduiding 'tae' (twee aaneengebouwd) dit in principe overbodig maakt. Daarnaast heeft de aanvrager in week 43 toegelicht aan de bewoners van nr. 29 én is de exploitatie- en planschade overeenkomst getekend.

1.6. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel (nieuwe ontwikkeling)

2.6.1 Planbeschrijving

De eigenaar van Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 is voornemens achter de bestaande woningen 3 appartementen te realiseren. Het voornemen van de gemeente past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp"⁵ dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 juni 2003 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 20 januari 2004. De stuurgroep MFA Handel, waarin het college van B&W met drie wethouders is vertegenwoordigd, heeft op 1 juli 2012 ingestemd met het voornemen het bestemmingsplan te herzien.

1.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en nieuwe bestemming**

- Geldend bestemmingsplan: 'wonen' met de aanduiding 'bedrijf'. Het huidige bestemmingsplan staat het niet rechtstreeks toe om woningen toe te voegen;
- Nieuwe bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "waarde archeologie-3", functieaanduiding "aaneengebouwd" en de maatvoeringaanduidingen: "maximaal 3 wooneenheden" en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6m¹ en 9m¹ + specifieke bouwaanduiding nieuwbouw toegestaan.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor het plan zijn aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna; milieu, verkeer, volkshuisvesting en water nader onderzocht.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ambtelijk wordt voorgesteld de waarde archeologie te verwijderen omdat het selectiebesluit inmiddels is genomen.

1.7. Overschot ongen. in Bakel (herstel)

1.7.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"⁶ is de weg Overschot als gevolg van een tekenfout bestemd als "agrarisch". In voorliggend bestemmingsplan Bolle Akker⁷ was de weg bestemd als "verkeer", de groenstrook aan weerszijde van de weg als "groen" en het water aan de linkerkant als "water". In onderliggend bestemmingsplan wordt deze bestemmingen hersteld. In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie een reparatie en inpassing aan de gemeenteraad voor te stellen.

1.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

5. Vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 juni 2003.

6. Vastgesteld op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

7. Vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- Geldende bestemmingsplan: "agrarisch";
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "verkeer" met aan beide zijden de bestemming "groen" en aan linkerzijde de bestemming "water".

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout en een inpassing van een bestaande bestemming. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.8 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)

1.8.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} is het perceel Pandelaar 30 in Gemert bestemd als "agrarisch". Als gevolg van een eerder verleende vergunning is het de aanvrager toegestaan op groen gemarkeerde deel een aantal trekkenhutten te realiseren. Ten behoeve hiervan dient in de bestemming 'agrarisch' de afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

1.8.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en nieuwe bestemming situatie**

- In het geldend bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is het perceel bestemd als "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 1".
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-Bijenkorf-molenbiotoop 1" + specifieke bouwaanduiding "bergbezinkbassin". Ten behoeve hiervan wordt in de planregels 'agrarisch' de afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.9 Rakkert ongen. Bakel (nieuwe ontwikkeling)

1.9.1 Planbeschrijving

De eigenaren van Molenakkers 12 in Bakel hebben medewerking gevraagd aan het realiseren van een seniorenwoning in de achtertuin van voornoemd perceel voor eigen gebruik. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} noodzakelijk. In de vergadering van 11 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

1.9.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**

- In het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} is het perceel bestemd als "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de specifieke

bouwaanduiding "beeldbepalend pand". Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming wonen het niet rechtstreeks mogelijk is een woning toe te voegen.

- Nieuwe bestemmingsplan: bestemming 'wonen' met de specifieke bouwaanduidingen: "nieuwbouw toegestaan" en "vrijstaand 2". Daarnaast geldt een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3,5m¹ en 9m¹.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:

Voor het plan zijn aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna; milieu, verkeer, volkshuisvesting en water nader onderzocht.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ter verduidelijking wordt ambtelijk voorgesteld de aanduiding '1' op te nemen t.b.v. het maximale aantal wooneenheden.

1.10 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)

1.10.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} is zorgboogcentrum Ruijschenbergh bestemd als "wonen". Als gevolg van een tekenfout de functieaanduiding "maatschappelijk" niet opgenomen conform de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure artikel 19.2⁸. Dit betekent dat de bestaande functies naast het verzorgingstehuis zoals o.a. de paramedische diensten, gezondheidscentrum Palissade, de thuiszorgwinkel en consultatiebureau niet conform het bestemmingsplan aanwezig zijn. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

1.10.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**

- In het geldende bestemmingsplan "woongebied Gemert 2011" is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" en functieaanduiding "maatschappelijk".

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing, hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19.2 inzake woonzorgcomplex Ruijschenberg.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Ook ambtelijk worden er geen wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld.

1.11. Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)

1.11.1 Planbeschrijving

Door de eigenaar van Vlomanshof ongen. in Bakel is het verzoek ingediend om 7 woningen te realiseren deels gesitueerd in een hofstructuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling van het perceel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de vergadering van 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

8. In college van 21-02-2006 is besloten om vrijstelling incl. bouwvergunning te verlenen.

1.11.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en toekomstige bestemming**

- In het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”⁵ is het perceel bestemd als ‘agrarisch’. Op deze bestemming is het niet mogelijk woningen te realiseren.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming “wonen” voor zeven nieuw te bouwen wooneenheden. Om de nieuwbouw toe te staan is de specifieke bouwaanduiding “nieuwbouw” opgenomen en voor de realisatie van de bijgebouwen de aanduiding “bijgebouw”. Daarnaast wordt de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ opgenomen.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:

Voor het plan zijn aspecten archeologie, flora en fauna; milieu, verkeer, volkshuisvesting en water nader onderzocht.

- **Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Er zijn drie zienswijzen op dit plan ingediend. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de verbeelding door een omwisseling van de tweeaaneengebouwde woningen en de vrijstaande woning ten zuiden van het plangebied. Daarnaast is het bouwvlak aan de achterzijde aangepast (verkleind) en is een aanduiding “bijgebouw” opgenomen (zie de verbeelding hierboven).

Ambtelijk wordt voorgesteld om de specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw (sba-nbt) op te nemen en om de woningtypologie op de verbeelding te verwijderen om zodoende de flexibiliteit te vergroten.

1.12. Neerakker in Bakel (herstel)

1.12.1 Planbeschrijving

Eerder is het bestemmingsplan “Neerakker”⁹ vastgesteld. Omdat in het 2012 de integrale herziening van het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is opgesteld, is hierin ook het plan Neerakker opgenomen. Als gevolg van een afwijkende plansystematiek is hierin een tekenfout geslopen waarbij de functieaanduiding “bijgebouwen” komen te vervallen. Gevolg hiervan is dat de bijgebouwen alleen in het bouwvlak ‘wonen’ zijn toegestaan. Gezien de afmetingen van het bouwvlak “wonen” is het oprichten van bijgebouwen niet mogelijk. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door deze aanduiding op te nemen. In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

1.12.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige- en nieuwe bestemming**

- Geldend bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”⁶: bestemming “wonen”.
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming “wonen” met de bouwaanduiding “bijgebouwen” (zie vlakjes achter stippellijn).

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing”, hiervoor wordt verwezen naar het moederplan “Neerakker”⁹.

- **Zienswijzen en ambthlve aanpassingen**

Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. Om de flexibiliteit te vergroten en zodoende nog enkele kavels te kunnen verkopen, wordt ambtelijk voorgesteld om op 6 kavels in Neerakker (BKL02, sectie N, nr's 2400 + 2401 én 2332 t/m 2335) de bestemming zodanig aan te passen dat de woningtypologie vrij is. Daarnaast wordt bij één kavel (BKL02 sectie N nr. 2431) voorgesteld de bouwgrans voor bijgebouwen te verruimen én voor het kavel aan Hilakker 43 in Bakel het bouwvlak te verleggen.

9. Door de gemeenteraad op 9 september 2009 vastgesteld.

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. Daarnaast is het nodig enkele herstelacties door te voeren. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2012".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Herziening BP Doonheide-Molenbroeksloop Gemert	Realiseren 4 extra woningen	Wonen t.b.v. 5 woningen	Wonen t.b.v. 9 woningen	Nieuw
2.	Fietsenstalling MFA Handel	Realiseren fietsenstalling	Maatschappelijk	Maatschappelijk + sba-fietsenstalling	Nieuw
3.	Kapelakker 21 Bakel	Aanpassen bouwhoogte	Wonen met max. bouwhoogte 9,2m	Wonen met max. bouwhoogte 10,2m	Herstel
4.	De Bremmen, Helmondsestraat 33 Bakel	Oprichten appartementen	Wonen	Wonen	Inpassing
5.	Kerkepad ongen. Gemert	Bestemmen begraafplaats als RM	Maatschappelijk	Maatschappelijk met sba-rijksmonument	Herstel
6.	Kerkeind 31 Milheeze	Realiseren 2 woningen + vervangen 1 woning	Wonen (t.b.v. 1 woning)	Wonen	Nieuw
7.	O.L. Vrouwestraat 44-46 Handel	"Realiseren 3 appartementen	Wonen met aanduiding bedrijf	Wonen met aanduiding "aeg" en "max. 3 wooneenheden	Nieuw
8.	Overschot ongen. in Bakel	Herbestemmen weg+ agrarisch gebied	Agrarisch	Bestemmingen: weg+groen+water	Herstel+inpassing
9.	Pandelaar 30 Gemert	Opnemen functieaanduiding	Agrarisch	Agrarisch + functieaanduiding "specifieke vorm van agrarische-nevenactiviteit recreatie".	Herstel
10.	Rakkert ongen. Gemert	Realiseren 1 woning	Wonen (t.b.v. 1 woning)	Wonen	Nieuw
11.	Ruijsenbergh Gemert	Legaliseren maatschappelijke voorziening	Wonen	Wonen met de functieaanduiding 'maatschappelijk'	Herstel
12.	Vlomanshof Bakel	Realiseren 7 woningen	Agrarisch	Wonen	Nieuw
13.	Enkele kavels Neerakker Bakel	Oprichten bijgebouwen	Wonen	Wonen met de functieaanduiding bijgebouwen	Herstel

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid. Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 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 volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

1.3 Wijziging t.o.v. ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012", bevatte ook nog het ontwikkelplan Groenendaal ongenummerd in Gemert voor het realiseren van drie RvR-woningen. Omdat de aanvragers besloten hebben deze ontwikkeling vooralsnog niet door te zetten, is dit plan niet langer opgenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2012" heeft met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 12 november 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In het totaal zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze op het ontwikkelplan Groenendaal in Gemert en drie op het ontwikkelplan Vlomanshof in Bakel. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig en op een juiste wijze ingediend. Daarnaast is als ambthalfve aanpassing een herstelactie t.b.v. Kapelakker 21 in Bakel opgenomen. Hierbij is de bouwhoogte van de woning conform bestaande situatie opgehoogd van 9,2m¹ naar 10,2 m¹. Daarnaast is voor het ontwikkelplan Vlomanshof en enkele kavels in Neerakker ambthalfve voorgesteld wat meer flexibiliteit op te nemen (o.a. woningtypologie en de bouwgrens van de bijgebouwen).

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte:
"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"¹⁰

Onlangs is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt straks onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.



Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling¹¹

In deze nota zijn de inrichtingsvraagstukken van Nederland vastgelegd die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Daarbij zijn de hoofdlijnen van beleid weergegeven middels de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). Het Rijk streeft naar een bundelingstrategie voor het stedelijk gebied, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Zo zal het wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Op basis van realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen groten deels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

10. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

11. Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.

Wet Ruimtelijke Ordening¹².

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), moet worden opgesteld.

Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)¹³

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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 hoofdkoers 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.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de

12. In werking getreden op 1 juli 2008.

13. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.

- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012¹

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouwmogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma¹⁴

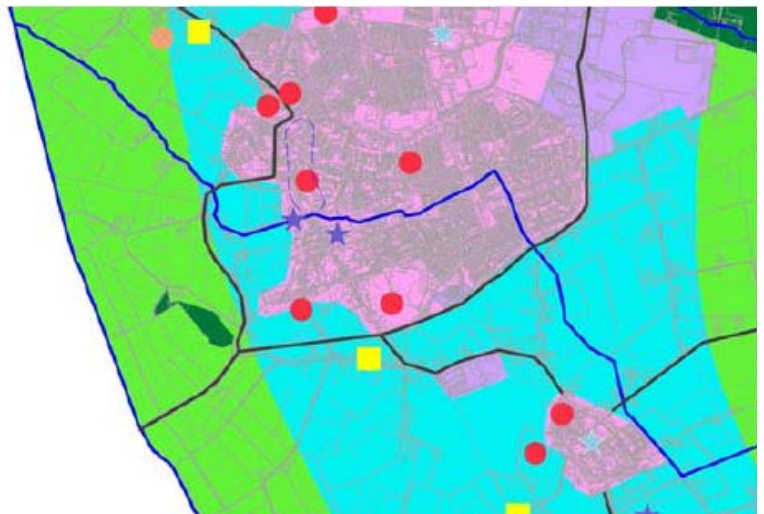
De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor "landelijke gebied" zoals de gemeente Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+¹⁵

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Woonvisie 2009-2015¹⁶

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning

14. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

15. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

16. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden 'toegevoegd' blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw¹⁷

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van 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, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

- **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 direct 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.

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

- **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Bij de belangenafweging dienen de facetten archeologie, historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

- **Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

17. Vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Milieuaspecten**

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: *"het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is"*. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld 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;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.

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.

Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. 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. In het bijzonder 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 'betekenend' 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 betekenende mate bijdragen'. Ten behoeve in het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)¹⁸. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

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

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekenende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

• **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

• **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal 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 (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;

18. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 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 over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directe omgeving.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Doonheide-Molenbroekseloop (nieuwe ontwikkeling)

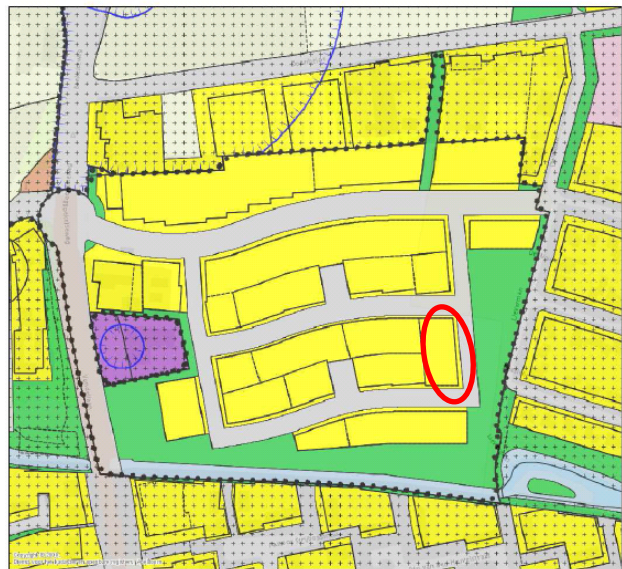
3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekseloop vastgesteld om samen met drie projectontwikkelaars 137 woningen te ontwikkelen. In oktober 2011 is een herziening van dit bestemmingsplan opgestart om enkele herstelacties uit te voeren waaronder:

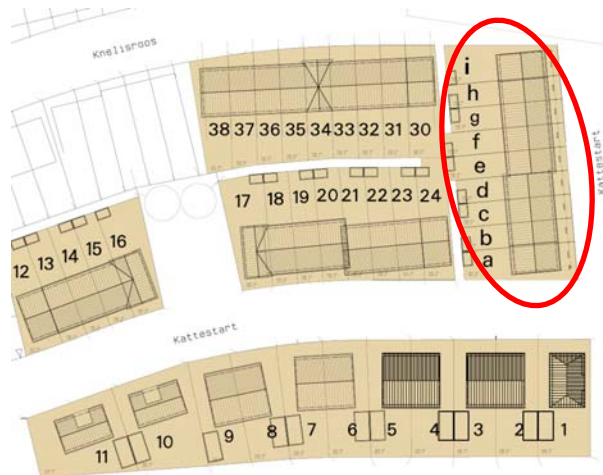
- aangepast rooilijn in enkele bouwvlakken;
- vermelding van de juiste woningaantallen in enkele bouwvlakken;
- aanscherping van enkele planregels o.a. in de bestemming groen en de inpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de planregels.

Eén van de drie projectontwikkelaars heeft, ingegeven door de huidige marktsituatie, nu het voornemen om één bouwblok binnen het plangebied anders in te vullen dan in het moederplan aangegeven. I.p.v. 5 vrijstaande woningen wil men 9 aaneengebouwde woningen realiseren. Men is van mening dat binnen de huidige woningmarkt dit woningtypologie beter zal worden verkocht.



- **Plangebied**

Zoals hierboven vermeld is voor onderliggend planinitiatief het bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekse Loop¹⁹ van kracht. Dit initiatief past op alle onderdelen binnen het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het aangegeven maximale aantal woningen van betreffend bouwvlak. Het maximale aantal woningen in het betreffend bouwvlak bedraagt 5 woningen, i.p.v. de nu beoogde 9 woningen. De bouwvlakken zijn hierdoor in afmeting en vorm niet gewijzigd, noch zijn maximale goot- en nokhoogten van bebouwing gewijzigd. Daarnaast voorziet de voorgenomen herontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid, conform de geldende parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek onder voorwaarden dat:

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

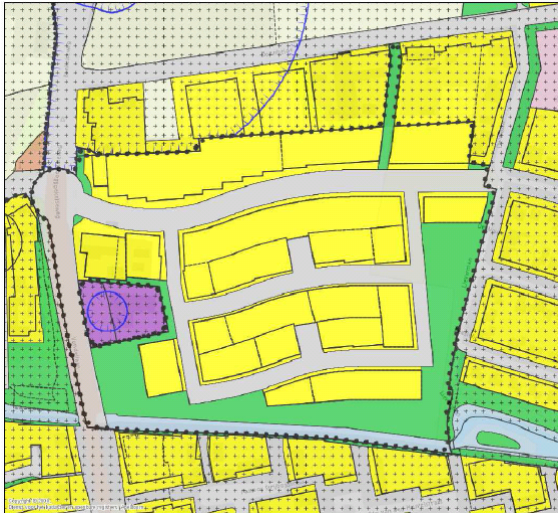
19. Oorspronkelijke plan is op 15 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

VOOR HET TOTALE BELEIDSKADER WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "DOONHEIDE - MOLENBROEKSE LOOP¹⁹". De voorgenen herontwikkeling leidt m.u.v. het bestemmingsplan niet tot wijzigingen.

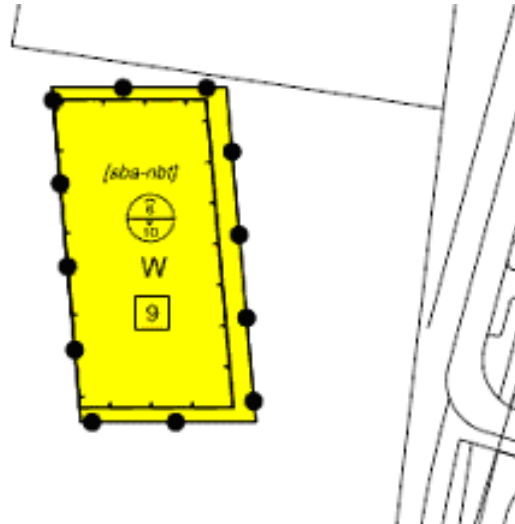
- **Gemeentelijk beleid**

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als "wonen" met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ én een maatvoeringeis van maximaal 5 wooneenheden.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan

Bestemming "wonen" met " " met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ én een maatvoeringeis van maximaal 9 wooneenheden. Om de realisatie van deze woningen toe te staan wordt tenslotte de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan" opgenomen.

UITVOERBAARHEID

VOOR DE BIJBEHORENDE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "DOONHEIDE - MOLENBROEKSE LOOP¹⁹".

De aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, kabels en leidingen en milieu leiden t.b.v. voorgenen planinitiatief niet tot wijzigingen t.o.v. het moederplan. In onderstaande paragraaf worden alleen die aspecten beschreven die hebben geleid tot aanpassingen.

- **Water**

De voorgenen herontwikkeling bestaat een bebouwd oppervlak van ca. 400m². Het bebouwd oppervlak van de oorspronkelijke 5 woningen bedroeg ca. 320m² voor de woningen + ca. 100 m² voor de garages, samen aldus 420 m². Gezien het geringe oppervlakte verschil kan worden geconcludeerd dat de voorgenen herontwikkeling geen nadelig effect op de waterhuishouding zal hebben.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: in voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve is een exploitatie- en planschade overeenkomst voorbereid. Na ondertekening zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan

3.2 Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 14 juni 2012 is het bestemmingsplan "MFA Handel" vastgesteld³⁺⁴. Tijdens de verdere uitwerking van de architectonische plannen kwam de behoefte aan een (overdekte) fietsenstalling naar voren. Hieraan lagen de volgende redenen ten grondslag:

- De school vindt dit essentieel om de stalling van fietsen te reguleren;
- Het programma van eisen t.b.v. de school heeft geleid tot een gebouw in twee bouwlagen met kap, parallel aan de speelplaats gelegen. De schaal van de omliggende bebouwing in combinatie met de open ruimte van de speelplaats wordt door de omwonenden en de Heemkundekring als te fors ervaren. Gedeeltelijke invulling van dit 'gat' in de straatwand met bebouwing heeft tevens tot gevolg dat het zicht op de schoolbebouwing wordt gebroken.

Omdat op de beoogde locatie geen bouwvlak is ingetekend is het binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' niet rechtstreeks mogelijk de fietsenstalling te realiseren. De gemeente is de initiatiefnemer van dit plan.

- **Plangebied**

De MFA wordt in de zuidwestelijke oksel van de Pelgrimsweg en de Onze Lieve Vrouwestraat gerealiseerd met ten zuiden daarvan een speelplaats. De beoogde fietsenstalling is tussen de school en de speelplaats gepland.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De stuurgroep MFA Handel, waarin het college van B&W met drie wethouders is vertegenwoordigd, heeft op 10 juli 2012 ingestemd met het voornemen het bestemmingsplan voor bovengenoemde ontwikkeling te herzien.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan

De te bouwen fietsenstalling wordt maximaal 10 x 3 m¹ en heeft een goothoogte van 2,5 m¹ en een nokhoogte van 4 m¹. De constructie bestaat uit stalen spanten met aluminium latten in een open constructie. De fietsenstalling wordt tegen muurtje van 1 m¹ hoog aan de oostkant van de speelplaatsgeplaatst.

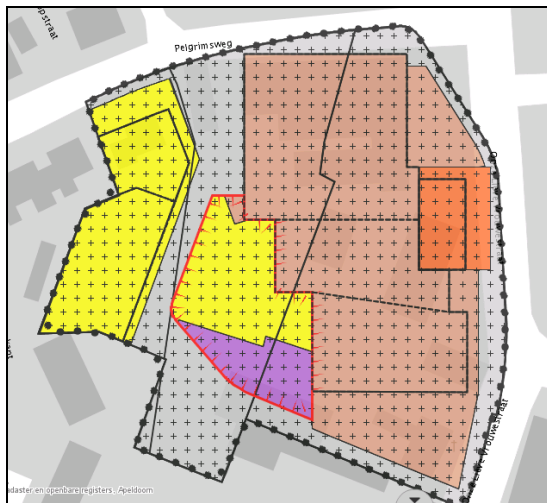


BELEIDSKADER

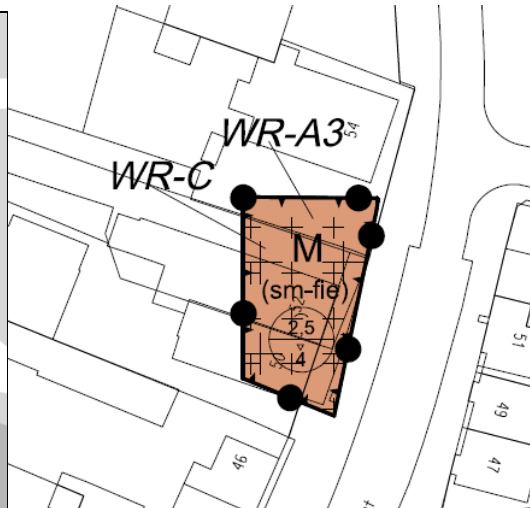
VOOR HET TOTALE BELEIDSKADER WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "MFA HANDEL"³⁺⁴.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}: in het vigerende bestemmingsplan "MFA Handel" is het de planlocatie bestemd als "maatschappelijk". Omdat op de beoogde locatie een bouwvlak ontbreekt is het niet rechtstreeks mogelijk een fietsenstalling te realiseren.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" + specifieke vorm van maatschappelijk "fietsenstalling" met een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 2,5m¹ en 4m, waarde "cultuurhistorie" én de dubbelbestemming "waarde archeologie 3".

UITVOERBAARHEID

Dit plan: in principe behoeft de toelichting van het bestemmingsplan MFA Handel geen aanpassing. Alle onderzoeken zijn afgerond, dan wel worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande opstallen. (o.a. archeologie). In de waterparagraaf is rekening gehouden met de verharding t.b.v. de speelplaats. De te bouwen fietsenstalling heeft hier geen invloed op.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "MFA
HANDEL Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd..

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: omdat de gemeente zelf de opdrachtgever is, is een exploitatie- en planschade overeenkomst overbodig

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: op 14 mei 2012 is onderliggende plan besproken met de dorpsraad. Tevens is het plan op 15 mei aan de orde geweest in de workshops over het Dorpshart Handel. Op beide avonden is aan de orde geweest dat het gebied tussen de woningen aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat 44 en 46 en de school opgevuld moest worden, bijvoorbeeld met een fietsenstalling. Ook de Heemkundekring bleek hier voorstander van te zijn. Eén van de directe burens betreft de kerk. De pastoor was aanwezig op voornoemde bijeenkomst van 15 mei 2012. De andere buurman en buurvrouw worden binnenkort persoonlijk geïnformeerd.

BELEIDSKADER

• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie plus

Dit plan: 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 midden in het 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 bevorderd 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.

Woningbouwprogramma

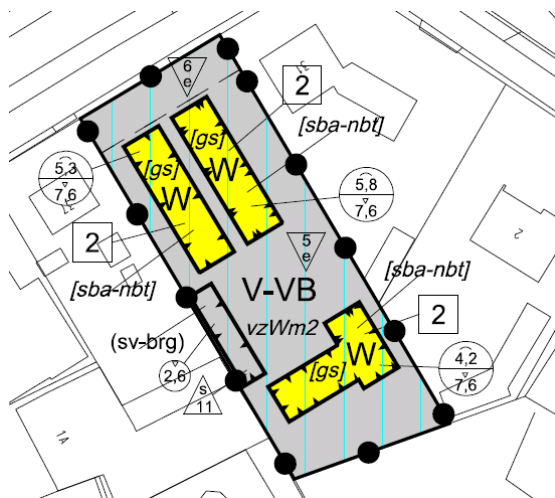
Gelet op de huidige woningmarkt wordt de betreffende woningbouw ontwikkeld in de huursector (bijvoorbeeld t.b.v. starters) en/of in de koopsector. Met het realiseren van een aantal wooneenheden zal zowel kwalitatief als kwantitatief worden aangesloten op de bestaande behoefte. Hiermee kan direct worden 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. Uit woningonderzoek uitgevoerd door projectgroep 55+ Bouw is gebleken dat er grote behoefte is aan appartementen binnen de bevolking van Bakel.

Bestemmingsplan

- Geldend bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips, 2000": bestemming "wonen" ten behoeve van één woning;
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de vrijwaringszone - Wilibrordus – molenbiotoop2 en bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan'. Per woongebouw de bouwaanduiding 'gestapeld', sba-nbt en maximaal 2 appartementen per gebouw (totaal 6 appartementen voor het gehele plangebied). Voor gebouw1 geldt een max. goot- en bouwhoogte van 5,8m¹ en 7,6m¹; voor gebouw2 een max. goot- en bouwhoogte van 5,3 m¹ en 7,6m¹ én gebouw3 een max. goot- en bouwhoogte van 4,2m¹ en 7,6 m¹. Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied de specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied-berging met max. bouw- en goothoogte 2,6m¹ t.b.v. maximaal 11 bergingen en specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied-parkeren met aan de voorzijde minimaal 6 parkeerplaatsen en in het middengebied minimaal 5 parkeerplaatsen.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

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, etc.) 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.

- **Archeologie**

Dit plan: 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.

- **Cultuurhistorie en molenbiotoop**

Dit plan: 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. 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**

Dit plan: het gehele perceel is omgefreesd en een aantal malen omgeploegd. Als gevolg van deze activiteiten is de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in 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 is een beplantingsplan opgesteld (d.d. 12-05-09 door Frans van Sleeuwen).

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Archimel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740, tevens is een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten:

- *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. Door de externe adviseur van de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat 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. Door de externe adviseur van de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar worden verwacht;*

- 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. 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.

Externe veiligheid

Dit plan: 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.

Geluid

Dit plan: 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.

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 geluidsgevoelige bestemmingen 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

Dit plan: 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.

Milieuzonering en bedrijven

Dit plan: bij het garagebedrijf gelegen aan de Bergstraat 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.

- **Verkeer**

Dit plan: 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 hoofdwegenstructuur (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 parkeercijfers 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.

- **Water(toets)**

Dit plan:

- De toename van verhard oppervlak in de vorm van de nieuwe appartementen en erfverharding bedraagt 706,82 m². Deze toename in verharding zal 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;
- Door de aanleg van grintkoffers en het gebruik van infiltratiekragen 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 bladvang. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.
- 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.
- 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.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: tussen de gemeente en initiatiefnemer is op december 2008 een planschade overeenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: het college heeft op 14 april 2010 de vrijstelling en bouwvergunning verleend. Omdat tegen het plan 5 zienswijzen ingediend is een beroepsprocedure opgestart. Deze bezwaren zijn uiteindelijk op 18 juli 2012 door de Raad van State ongegrond verklaard (hoger beroepszaak). De ruimtelijke

procedure van dit planinitiatief wordt middels onderliggende partiële herziening verwerkt in een (digitaal) bestemmingsplan.

3.4 Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)

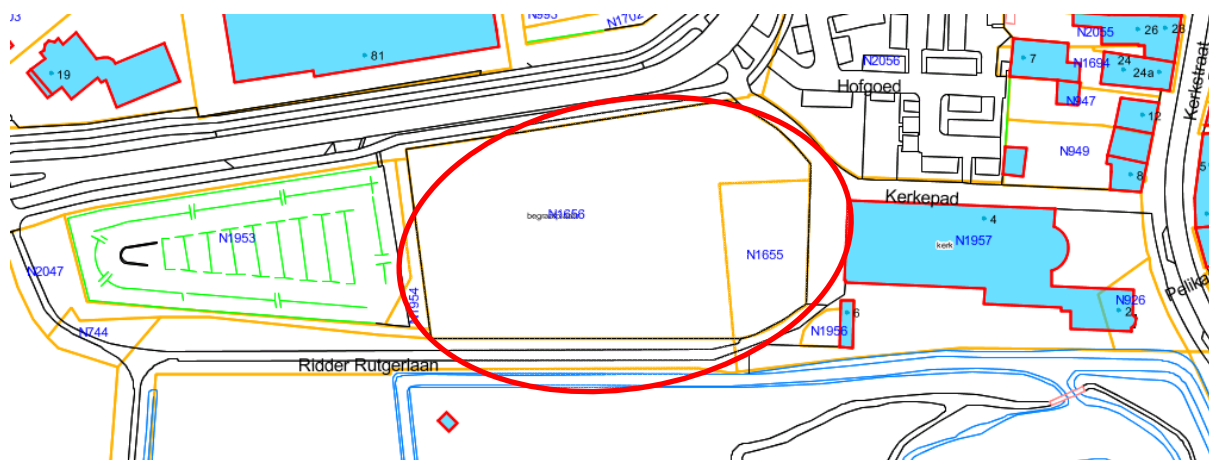
3.4.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert¹⁵" is per abuis bij oude begraafplaats "St. Jan de Doper" de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' niet opgenomen conform "gemeentelijke monumentenlijst d.d. 1-1-2012" (zie bijlage). In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door dit alsnog op te nemen. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemmingsplan en dat verder géén nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.

- Plangebied**

Het kerkhof ligt in de kom van Gemert, kadastraal bekend als gemeente GMT00, sectie N, nummers 1655+1656G. Omsloten door de kerk "St. Jans Onthoofding", de kasteeltuin, de nieuw begraafplaats (perceelnr. N1953) en de komweg. De oude begraafplaats bestaat o.a. uit de algemene aanleg, de engelbewaarder, de ommuring, en de Calvarieberg.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het Rooms Katholiek kerkhof St Jan bij de kerk "St. Jans Onthoofding is in 1903 aangelegd. Op het kerkhof bevindt zich een aantal graven, het beeld van een engel en een Calvarieberg met beeldengroepen van J.A. Oor en Zonen uit Roermond. Van dit complex worden de algemene aanleg, de engelbewaarder, ommuring en Calvarieberg beschermd.

Algemeen

Monumentnummer: 518072 - St. Jan de Doper
Tegenover Kerkstraat 4 5421 KX te Gemert

Algemeen

Monumentnummer : 518072
Monumentnaam : St. Jan de Doper
Status : Beschermd
Complexnummer : 518071
Aanwijzingsbesluit : 27-06-2001
Inschrijving register : 16-10-2001
Kadaster deel/nr : 15894/49
Int. Kenteken : N

Locatie

Provincie : Noord-Brabant
Gemeente : Gemert-Bakel
Woonplaats : Gemert
Buurt/wijk :
Situering : Binnen de bebouwde kom
X-Y coörd : 175245-396282

Omschrijving

Het kerkhof bestaat uit een rechthoekig stuk grond, naar het westen toe iets smaller toelopend, in het oosten met afgeschuinde hoeken. Het geheel is symmetrisch aangelegd. De begroeiing van de begraafplaats bestaat onder andere uit eiken, esdoorns en beuken.

Waardering

Het kerkhof als geheel is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling. Het heeft vanwege ligging en aanleg ensemblewaarde, door de relatie tot de oude kern van Gemert en de reeds eerder beschermde kerk en het kasteel. De beeldengroepen zijn van kunsthistorisch belang vanwege hun vormgeving.

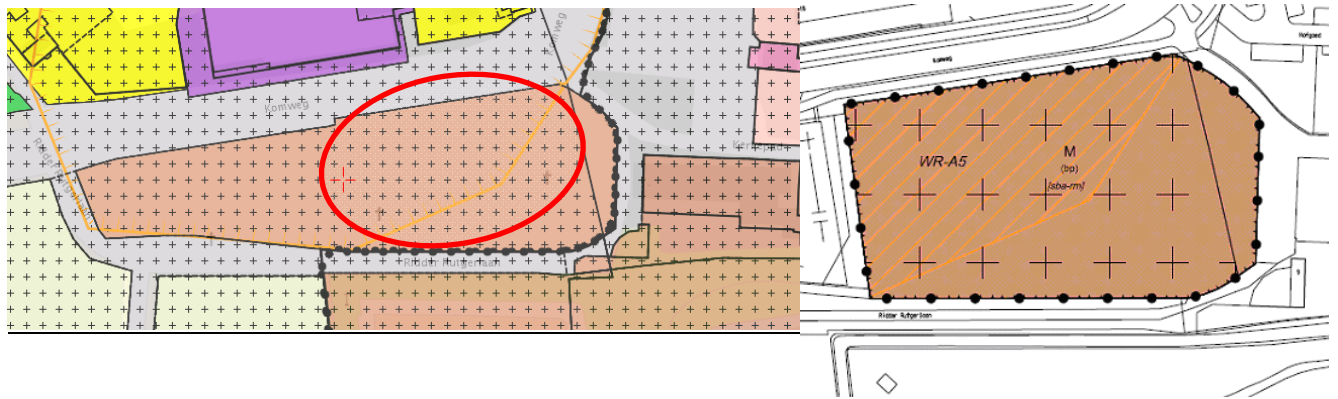
BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

• **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats" en de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie..



Plankaart: huidige situatie

Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats", de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie en "specifieke bouwaanduiding rijksmonument"

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.5 Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Voor het perceel Kerkeind 31 in Milheeze is een verzoek ingediend tot medewerking van het vervangen van de bestaande woning én het oprichten van twee sociale woningen of starterswoningen. De technische kwaliteit van de bestaande woning is van dien aard dat sloop noodzakelijk is. Omdat het toevoegen van een woning niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Milheeze, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze', sectie P, nummer 1275 en 1977. Omsloten door de H. Willibrordus Kerk, een woonhuis en Zorgboogcentrum De Berken. De achtertuin grenst aan een praktijk voor fysiotherapie. Het woonhuis en schuur/garage zijn niet meer in gebruik en worden gesloopt voor de geplande nieuwbouw.



3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 22-5-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek. Argumenten hiervoor waren:

1. *Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, omdat:*
 - De goothoogte van de bestaande woning op het perceel bedraagt $\pm 3,5 \text{ m}^1$. Het belendende perceel heeft een goothoogte van ongeveer $5,8 \text{ m}^1$. Omdat de bestaande woning gesloopt wordt en terug wordt geplaatst met dezelfde rooilijn als het belendende perceel zal deze woning beter aansluiten op het straatbeeld.
 - Omdat de uitbouw is ingericht en bestemd voor iemand met fysieke handicap en omdat het stedenbouwkundig en architectonisch akkoord is bevonden.
 - In de ruimtelijke onderbouwing dient de aanvrager te onderbouwen dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg.
 - Het inbreiding betreft.
2. *Het woningbouwprogramma laat realisatie van deze extra woningen toe.*
3. *Overeenstemming is bereikt met Openbaar beheer t.a.v de (her)inrichting van de openbare ruimte*

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Op de locatie Kerkeind 31 bevindt zich een woning van een dusdanige technische kwaliteit, dat sloop noodzakelijk is. Op het terrein achter de woning was in het verleden een tankstation. Het daarbij behorende bijgebouw c.q. bedrijfspand zal ook gesloopt worden. Ter vervanging van bovengenoemde bebouwing komt één vrijstaande woning met in het bijgebouw een semi-zelfstandige (zorg) woonruimte en twee sociale woningen of starterswoningen, waarvan er in ieder geval één is bestemd voor de verhuur. Door de nieuwe invulling van deze hoeksituatie wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

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, etc.) 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.

• Archeologie

Dit plan: op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gewaardeerd met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (categorie. 3). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250m² en dieper dan 40cm –MV. Met de eventuele sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de woningen zijn de bodemingrepen groter dan de gestelde grens. Hierdoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor onderliggend plan heeft het Onderzoeks- en Adviesbureau BAAC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennde fase) uitgevoerd:

- *Uit het bureauonderzoek bleek een middelhoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode paleolithicum – neolithicum, een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode bronstijd – late middeleeuwen en een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de nieuwe tijd gegeven;*
- *Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat grove rivierafzettingen binnen het plangebied worden afgedekt door een dun laagje dekzand. Gezien de mate van bodemverstoring is het onwaarschijnlijk dat zich nog intacte archeologische resten binnen het plangebied bevinden en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.*

Conclusie: de hoge archeologische verwachting kan worden aangepast naar lage archeologische verwachting. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan.

• Cultuurhistorie

Dit plan: Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich ten noorden van de wegenbundel bevonden. Rond 1250 zijn de nederzettingen verplaatst en ontstond de huidige bewoningskern van Milheeze. Door opsplitsing van de hoeven ontstonden buurtschappen ('clusters van 2 à 3 boerderijen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen ontstonden veelal op plekken met gunstige landschappelijke condities en zijn in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Het



oorspronkelijke landschap met open bolligende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen (bermen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen) is goeddeels verdwenen. Aan de noordzijde van Milheeze bevinden zich nog wel verschillende buurtschappen, maar deze zijn nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Door de moderne industriële vorm van veehouderij, de bio-industrie, is de moderne landbouw een eigen orde gaan leven. Grootchalige stallencomplexen bevinden zich los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Bovendien zijn de omliggende gronden van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hierdoor weggefallen.

• Flora en Fauna

Dit plan: door Oko Care is een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd (zie de bijlagen). Hieruit blijkt:

- *Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen;*
- *Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Noord-Brabant. Er worden geen negatieve effecten van de voorgenomen sloop en nieuwbouw verwacht op deze gebieden of EHS-gebieden in de omgeving van Milheeze;*

- *Er zijn geen vleermuizen op de locatie vastgesteld; wel sporen van sporadisch gebruik uit het verleden;*
- *I.v.m. het vastgestelde gebruik van de westelijke schoorsteen van het woonhuis en de schoorsteen van de schuur/garage als broedlocatie van de Kauw kan de voorgenomen sloop van deze twee gebouwen pas na afloop van het broedseizoen starten;*
- *Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming;*
- *Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bomen en een erfbeplanting te realiseren die past bij het karakter van de kern van het kerkdorp Milheeze;*
- *Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen t.a.v. de zorgplicht om de voorziene versturende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen.*

Op het perceel staan verschillende bomen en hagen, die geen dusdanige waarden hebben dat ze gehouden moeten blijven. In overleg met openbaar beheer van de gemeente is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage).

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Oko Care is een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 inclusief een vooronderzoek volgens NEN 5725 (zie bijlagen). Hieruit blijkt dat:

- *Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde ondergrondmengmonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigings situatie op de onderzoekslocatie en dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan;*
- *Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m³) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.*

Externe veiligheid

Dit plan: het plangebied is gelegen in de kern van Milheeze. Het plan ligt op ruime afstand van enige gevaarlijke stoffen. Daardoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

Geluid

Dit plan: in het plangebied worden (extra) woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km- wegen. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Uitgegaan kan worden van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de nieuwe woningen een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur van Milheeze vormen. Bovendien wijzigen de afstanden tot de straat niet.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van twee extra grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

- **Verkeer**

Dit plan: het plangebied wordt ontsloten via Kerkeind en Griensvenstraat. De realisatie van de woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Omdat de grond niet logisch was ingedeeld, is er gekozen voor grondruil tussen initiatiefnemer en gemeente. Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1.7 per woning. Dit komt neer op 5.1 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig, en op openbaar terrein komen 5 nieuwe parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot de aspecten verkeer, openbaar beheer en parkeren géén problemen te verwachten zijn.

• **Water(toets)**

Plangegevens

- Vanwege de complete nieuwbouw is volledig gescheiden riolering een eis. Het vuilwater mag op de gemeentelijke riolering worden aangesloten (op kosten van de aanvrager) en het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en geborgen
- Op de locatie ligt nog geen infiltratieriolering maar de grondwaterstand laat wel toe om water de bodem in te laten trekken het grondwater bevindt zich namelijk op 175 cm onder maaiveld.
- Bodemsamenstelling:
 - o Tot een diepte van circa 0,6 m¹ minus maaiveld: wordt matig fijn, zwak siltig, zwak humushoudend zand aangetroffen.
 - o Vanaf 0,6 tot circa 1,6 m-mv wordt matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen.
 - o Vanaf 1,6 m-mv tot circa 3,5 m-mv wordt matig grof, zwak siltig, zwak grindhoudend zand aangetroffen.
- De K-waarde zal bij aanvraag omgevingsvergunning inzichtelijk gemaakt worden. Hiermee zal het infiltratiesysteem in detail ontworpen kunnen worden;
- Om een indicatie te geven van de benodigde hemelwaterberging is de verhouding tussen verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	141,5	313,5
Terreinverharding	211,3	127,4
Onverhard terrein	322,2	234,1
Totaal	<u>+ 675</u>	<u>+ 675</u>

Berekening

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie een toename van het verhard oppervlak met circa 88 m² tot gevolg hebben. Voor het verhard oppervlak van circa 441 m² (alle woningen samen) zou dan ca 441 m² x 0,043 m/m² (T=10) = 19 m³ waterberging gerealiseerd moeten worden op eigen perceel om het regenwater in op te vangen dat op de verharde oppervlakten valt. Een regenbui die een keer in de 100 jaar optreedt, mag daarbij geen overlast veroorzaken voor de woningen en de omgeving. Om hier zeker van te zijn kan de waterberging vergroot worden, ca 441 m² x 0,052 m/m² (T=100) = 23 m³.

Aangezien het verharde deel van het plangebied in de toekomstige situatie groter is dan in de huidige en de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in de verdere ontwikkeling van het plangebied gekeken gaan worden naar infiltreren middels infiltratieboxen of via het onverharde deel. Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd. Het afvalwater wordt afgevoerd op het ter plaatse aanwezige gemengd rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: in voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve hiervan is op 13-7-2012 een exploitatie- en planschade ondertekend.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager in week 43 bovenstaand plan in een persoonlijk gesprek toegelicht aan de bewoners van nr. 29.

3.6 Onze Lieve Vrouwenstraat 44-46 in Handel (nieuwe ontwikkeling)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De familie Franssen is voornemens achter de bestaande woningen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 te Handel 3 appartementen te realiseren. Het voornemen van de gemeente past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 juni 2003 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 20 januari 2004.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen achter de bestaande woningen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 in de kern van Handel. Kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nr. 1184. De hier aanwezige bebouwing (schuur) dient nog te worden gesloopt. Het plangebied is gelegen naast het bouwplan 'MFA in Handel', wat de realisatie van een gemeenschapshuis in combinatie met een (nieuwe) Brede School, een gymzaal, een horecavoorziening en woningen, betreft.



3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

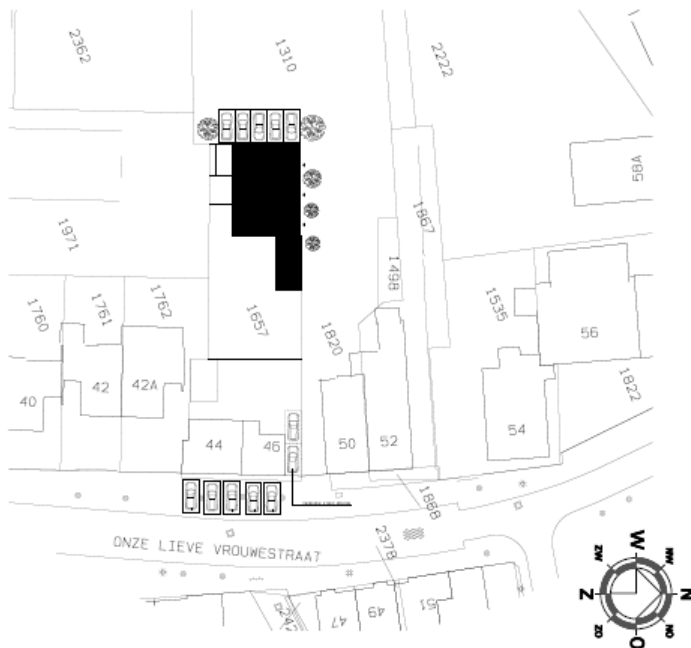
De stuurgroep MFA Handel, waarin het college van B&W met drie wethouders is vertegenwoordigd, heeft op in juli 2012 ingestemd met het voornemen het bestemmingsplan te herzien.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Ruimtelijk-functioneel.

Onderliggend planinitiatief voorziet in de bouw van 3 appartementen (aaneengebouwde woningen) achter de bestaande woningen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 te Handel. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een kantoorruimte en berging op de begane grond.



De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgedekt met een kap en kennen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m¹ en 9 m¹. Op de begane grond is naast de woon- en eetruimte voorzien in een hal en terrasruimte aan de noordzijde. Op de verdieping zijn een badkamer en twee slaapkamers gesitueerd.



Uitsnede gevels



Uitsnede begane grond en verdieping

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"

Dit plan: de structuurvisie noemt geen specifiek uitgangspunten die van toepassing zijn op het onderliggende planinitiatief.

Nationaal milieubeleidsplan-4 (NMP-4)

Dit plan: ten aanzien van onderhavig voorstel kent het NMP geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: de planlocatie is hierin opgenomen als "Stedelijke structuur: kernen in landelijk gebied". Daarbij wordt gestreefd naar de opvang van de lokale behoefte voor verstedelijking ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Onderliggend planinitiatief betreft een kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de provinciale structuurvisie. Zo verdwijnt er bedrijfsmogelijkheid uit de bebouwde kom in ruil voor woningbouw.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan: De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. De ontwikkeling ligt in de kern van Handel en zal worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling van de familie Franssen, ter plaatse van een inbreidingslocatie, waarbij een bedrijfsmogelijkheid verdwijnt uit de bebouwde kom, is in lijn met het beleid uit de Verordening.

• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen is in de Structuurvisie het volgende opgenomen:

Wonen: het is zaak de woningbouwontwikkelingen met elkaar af te stemmen en te bouwen voor de doelgroepen jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio en wordt in de volgende subparagraaf nader toegelicht.

Woonvisie 2009-2015

Dit plan: in het plangebied Onze Lieve Vrouwestraat 44 – 46 worden 3 grondgebonden woningen gebouwd. Samen met het BP MFA Handel worden in totaal 12 woningen in de kern gerealiseerd. Hiermee wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, te weten 40 % van de nieuwbouw wordt in de sociale sector (koop en huur) gerealiseerd.

Bestemmingsplan

- *Geldend bestemmingsplan: het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp met de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'bedrijf'. Het huidige bestemmingsplan staat het niet rechtstreeks toe om woningen toe te voegen;*
- *Nieuwe bestemmingsplan: bestemming "wonen" met functieaanduiding "aaneengebouwd" en de maatvoeringsaanduidingen: "maximaal 3 wooneenheden" en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6m¹ en 9m¹ + specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan.*

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 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.

• **Archeologie**

Dit plan: o.b.v. de gemeentelijke archeologiebeleidskaart heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op gegevens van de eerste kadasterkaart (rond circa 1832) en historisch onderzoek. Conform gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm –MV (hoge archeologische verwachting dorpskern). ArcheoPro heeft in het plangebied een inventariserend veldonderzoek verricht, bestaande uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (d.d. juni/ juli 2012). Hieruit blijkt:

- *Een esdek en van resten van podzolvorming ontbreken;*
- *De bodem binnen het plangebied zeer ingrijpend is verstoord (tot minimaal 1,2 m¹ beneden het maaiveld) verstoord is;*
- *Dat geen archeologische resten zijn aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden,*

Gezien deze onderzoeksresultaten is geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Gemert-Bakel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Omdat het selectiebesluit inmiddels is genomen is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie3' niet langer noodzakelijk.

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: binnen onderhavig plangebied zijn geen beschermde of niet formeel beschermde objecten en structuren gelegen.

- **Flora en Fauna**

Dit plan: in juni 2012 is voor dit plangebied door Staro Natuur en Buitengebied een onderzoek Uitgevoerd (zie bijlage). Uit de quickscan natuurwaarden wordt het volgende geconcludeerd:

- *De voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;*
- *De aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6 van de quickscan, in acht genomen dienen te worden;*
- *De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;*
- *Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.*

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: door het plangebied lopen geen kabels en leidingen.

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Archimil is op 21 juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen):

- *Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie voorsnog als niet-verdacht worden beschouwd;*
- *Uit het veld- en laboratoriumonderzoek (conform NEN 5740) volgt:*
 - o *dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood en zink;*
 - o *de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met een van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en barium.*

Er wordt geconcludeerd dat er aan de toekomstige bouwactiviteiten geen restricties gesteld behoeven te worden, omdat:

- *De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater geen aanleiding vormen tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering;*
- *De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormen gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar vormen;*
- *Er geen direct contact met het grondwater wordt verwacht en daarom het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt blijft.*

Overige aanbevelingen zijn:

- *Geen freatische grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of het drinken van dieren;*
- *Indien 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.*

Externe veiligheid

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

weergegeven nieuwe ontsluiting in verband met de realisatie van het MFA. Binnen de gemeente Gemert geldt voor appartementen groter dan 70 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats. Voor drie appartementen dient derhalve te worden voorzien in 5,1 parkeerplaatsen. Onderhavig bouwplan voorziet in 5 parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied in het openbaar gebied. Hetgeen is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen nadelige effecten voor de verkeersafwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van het plangebied heeft.

- **Water(toets)**

Dit plan

- *Plangegevens:*

- o *Het plangebied betreft een bruto oppervlak van circa 260 m² en is momenteel reeds grotendeels verhard door de aanwezigheid van een bijgebouw (schuur). Naar verwachting wordt ± 90 % van het plangebied verhard. Dit komt neer op circa 230 m² verhard oppervlak;*
- o *De grondwaterstanden fluctueren tussen de 2 en 3 m – MV. Sinds augustus 2010 is er een nieuwe peilbuis geplaatst ter hoogte van O.L. Vrouwestraat 60. Deze peilbuis geeft gelijkwaardige grondwaterstanden met de overige peilbuizen in Handel. Geconcludeerd kan worden dat er in dit plangebied geen negatieve invloed is vanwege de breukzone die iets meer oostelijk ligt in de richting van de Kapelweg;*
- o *De bodemopbouw bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand in de bovenlaag en grof zand in de onderlaag. De K- waarde is ± 2 m¹ per etmaal. Infiltratie is in principe geen probleem;*
- o *Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend;*
- o *Het peil van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woning kan stromen;*
- o *Voor zover bekend zijn er geen waterschapsbelangen in dit plan aanwezig omdat het project midden in de kern van Handel ligt. Er ligt geen oppervlaktewater in de directe omgeving. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt in de Kapelweg.*
- *Berekening watertoets: het nieuwe plan heeft een verhard oppervlak van circa 230 m². Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is 10 m³ (230 m² x 0,0429 m¹).*
- *Uitvoering: het water zal oppervlakkig worden opgevangen en geïnfiltreerd door middel van een infiltratierolering. Daarnaast wordt ondergronds een infiltratiekelder aangelegd.*
- *Om verontreiniging van (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitloegbare bouwmaterialen toegepast.*
- *Conclusie: met het uitgangspunt van T = 100 en een absoluut systeem wordt voorkomen dat naar de directe omgeving extra water wordt afgevoerd. Hierdoor zal geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de ontwikkeling van dit plan.*

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief van de familie Fransen. Zij zullen ook zorg dragen voor de financiering van de bouw van de drie appartementen, zodat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Ten behoeve hiervan is een exploitatie- en planschade overeenkomst getekend.

Maatschappelijke haalbaarheid:

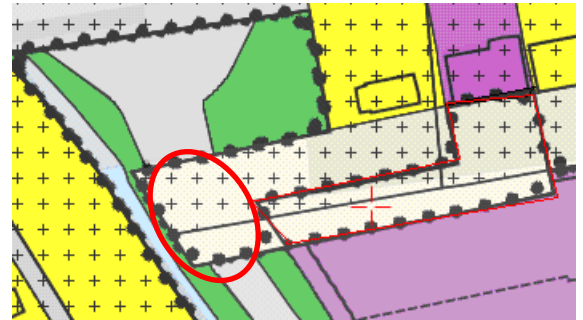
Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat de buurt nader geïnformeerd zal worden n.a.v. onderliggend plan.

3.7 Overschot ongenummerd in Bakel (herstel)

3.7.1 Planbeschrijving

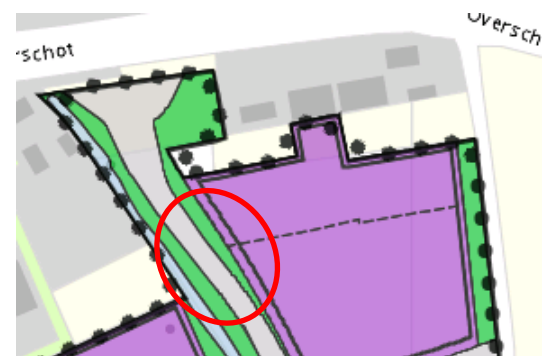
- **Initiatief**

In het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'⁶ is de weg "Overschot" als gevolg van een tekenfout bestemd als "agrarisch". In voorliggend bestemmingsplan 'Bolle Akker'⁷ was de weg bestemd als "verkeer", de groenstrook aan weerszijde van de weg als "groen" en het water aan de linkerzijde als "water". In onderliggend bestemmingsplan wordt deze bestemmingen hersteld. In onderliggend plan wordt dit hersteld.



- **Plangebied**

Overschot ligt in het zuiden van Bakel. De herstelactie betreft slechts een klein stukje van de verbindingsweg Overschot.



3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie een reparatie en inpassing aan de gemeenteraad voor te stellen.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

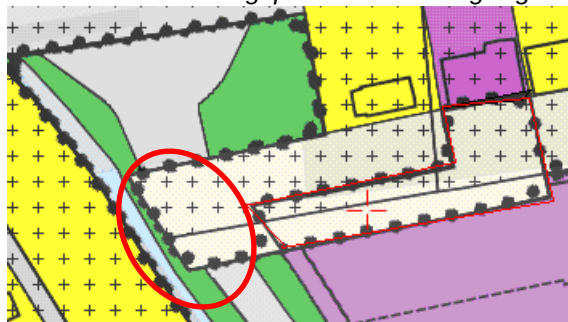
RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout en een inpassing van een bestaande bestemming. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

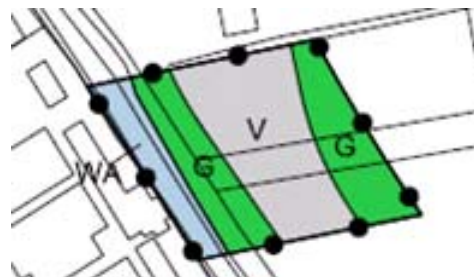
- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: bestemming "agrarisch".



Bestaand bestemmingsplan: "agrarisch"



Nieuw bestemmingsplan: bestemming "verkeer" + "groen" + "water"

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "verkeer" met aan beide zijden de bestemming "groen" en aan linkerzijde de bestemming "water".

3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft

Maatschappelijke haalbaarheid

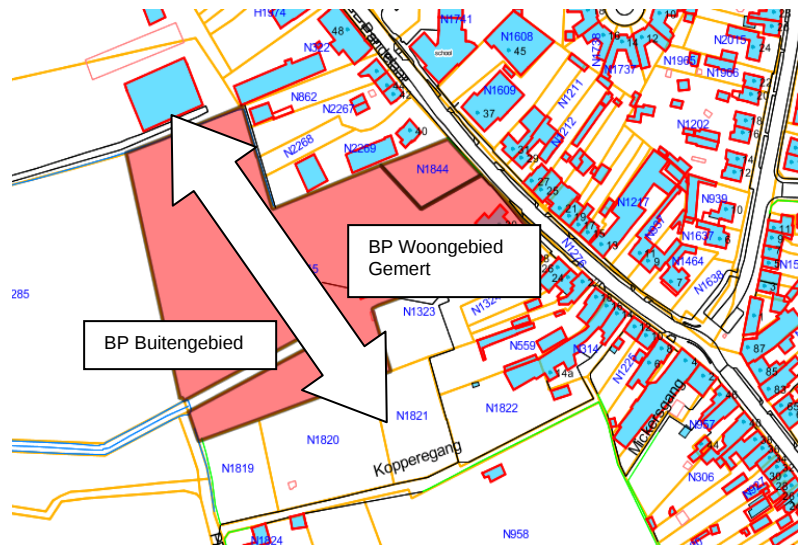
Dit plan: n.v.t. omdat het een herstel- en inpassingsactie betreft

3.8 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)

3.8.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"¹⁵ is het perceel Pandelaar 30 in Gemert bestemd als "agrarisch". Als gevolg van een eerder verleende vergunning is het de aanvrager toegestaan op groen gemarkeerde deel een aantal trekkenhutten te realiseren. Ten behoeve hiervan dient in de bestemming 'agrarisch' de afwijkmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.



- Plangebied**

Pandelaar 30 in Gemert valt gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" (achterzijde) en gedeeltelijk in het "Woongebied Gemert"¹⁵.

3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

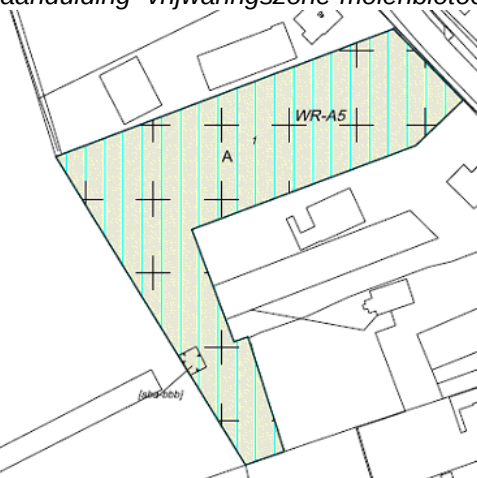
- Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

- In het geldend bestemmingsplan "Woongebied Gemert": bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 1";



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-Bijenkorf-molenbiotoop 1" + specifieke bouwaanduiding "bergbezinkbassin". Ten behoeve hiervan wordt in de planregels 'agrarisch' de afwijkmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten.

3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.9 Rakkert ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)

3.9.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Molenakkers 12 in Bakel hebben medewerking gevraagd aan het realiseren van een seniorenwoning in de achtertuin van voornoemd perceel voor eigen gebruik. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' ^{Fout!} Bladwijzer niet gedefinieerd., noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het desbetreffende perceel is kadastraal bekend als Gemeente Gemert-Bakel, sectie T, nummer 1726 en in eigendom van de initiatiefnemer.



3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 11 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

Aan dit collegebesluit liggen de volgende afwegingen ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de bouw van 1 wooneenheid,
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,
- realisatie van onderhavig plan frustreert geen voor de omgeving belangrijke cultuurhistorische aspecten,
- de waterparagraaf is conform de richtlijnen van het waterschap opgesteld,
- er zijn geen zienswijzen ingediend betreffende onderhavig plan



3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Ruimtelijk-functioneel.

Het plangebied is gelegen aan de Rakkert in Bakel, een woonwijk uit medio 1980. Momenteel wordt het plangebied gebruikt als achtertuin van de woning aan Molenakkers 12. De seniorenwoning sluit aan op de woning gelegen aan Rakkert 2.

Voor de kom Bakel is het beeldkwaliteitplan Kom Bakel van toepassing.

BELEIDSKADER

• **Rijksbeleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor de onderzoeken tbv. milieu en de waterparaagraaf.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

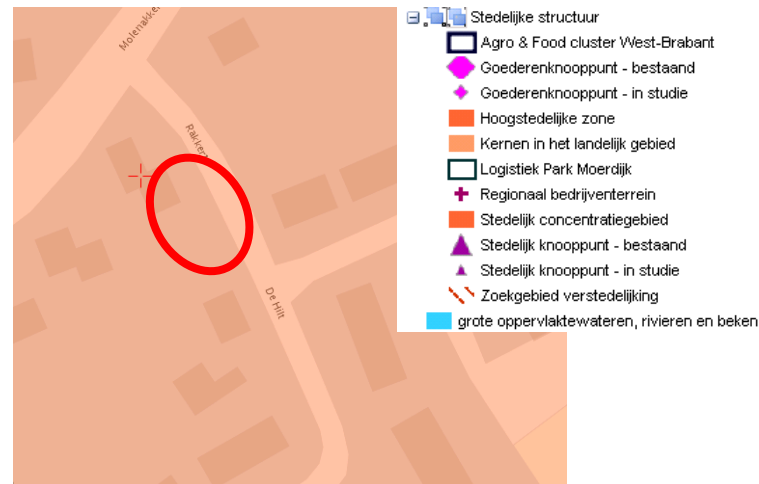
• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als: 'kernen in het landelijk gebied'. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Zie de hier naast afgebeelde uitsnede van de Structurenkaart (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied". Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing.



• **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk woningbouwprogramma

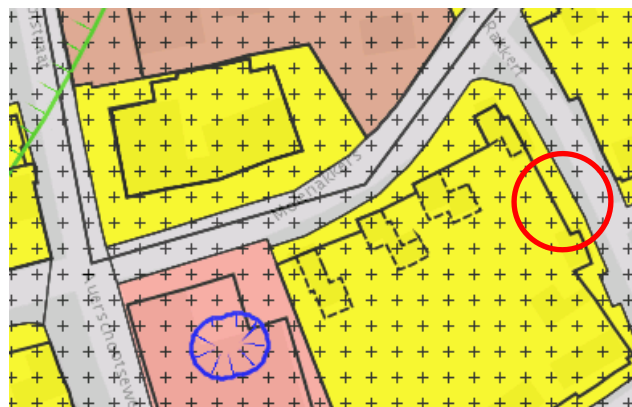
Dit plan: het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Voor 2011/2012 is hiervoor nog ruimte in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties. Het plan is daarmee ook passend in het regionaal woningbouwprogramma.

Structuurvisie plus

Dit plan: de op te richten woning is een seniorenwoning met voorzieningen zoals slapen op de begane grond.

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: voor onderliggende perceel geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', zoals vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 5 juli 2012. Hiervoor geldt de bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de specifieke bouwaanduiding "beeldbepalend pand". Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming wonen het niet rechtstreeks mogelijk is een woning toe te voegen.



Nieuwe bestemmingsplan: bestemming 'wonen' met de specifieke bouwaanduidingen: "nieuwbouw toegestaan" en "vrijstaand 2". Daarnaast geldt een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3,5m¹ en 9m¹.

UTVOERBAARHEID

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 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.

• Archeologie en cultuurhistorie

Dit plan: conform de archeologische verwachtingskaart van Gemeente Gemert-Bakel, is het onderhavige plangebied gelegen binnen zone 'Categorie 3- hoge archeologische waarden'. Bij een hoge archeologische verwachting, dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Gezien de geringe oppervlakte van het te verstoren gebied, circa 110 m², is archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig. De locatie voor de seniorenwoning kan voor archeologie worden vrijgegeven. Mochten er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze nadere eis moet in de vergunning worden opgenomen.

• Milieu

Bodem:

Dit plan: op 17 juli 2001 is door Oko Care adviesbureau voor milieumanagement op de planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslokatie beslaat een oppervlakte van circa 500 m².

- *Op de onderzoekslokatie zijn 6 boringen verricht. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld;*
- *Het grondwater is bemonsterd en geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Daarbij is o.a. een licht verhoogd zink gehalte aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze waarschijnlijk van buiten de perceelsgrenzen aangevoerd wordt en dus niet afkomstig is van de activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden. Het hoge gehalte aan zink in het grondwater is in de omgeving van Deurne niet ongevoerd. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond en de lichte en ernstige verontreinigingen in het grondwater zijn geen belemmeringen van milieukundige aard voor het voorgenomen gebruik van de onderzoekslokatie.*

VOOR HET VOLLEDIGE BODEMONDERZOEK WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGE BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Externe veiligheid:

Dit plan: in de nabijheid van het plan is 1 object gelegen welke relevant kan zijn in het kader van Externe Veiligheid. Dit betreft LPG tankstation aan de Roessel 2 in Bakel. Er zijn 4 afstanden die bepalend zijn bij LPG:

- a. *PR 10-6 contour; In dit geval is de bepalende afstand 45 m¹ vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand mag geen (beperkt) kwetsbaar object worden toegevoegd. De geplande woning ligt ruim buiten deze afstand. Voldoet.*
- b. *Invloedsgebied; Het invloedsgebied bij LPG is 150 m¹ vanaf het vulpunt. Bij een ontwikkeling binnen deze afstand dient het groepsrisico verantwoord te worden, om te beoordelen of de wijziging wel of niet verantwoord is. De geplande woning ligt buiten deze afstand. Voldoet.*
- c. *Effectafstand 1% lethaliteitsgrens; In dit geval is deze afstand 310 m¹ vanaf het vulpunt (donkerste oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft aan dat bij een ongeval 1% van de personen op deze grens overlijdt. De geplande woning ligt binnen deze afstand. Hoewel er een risico blijft bestaan, is het toegestaan om een (beperkt)kwetsbaar object binnen deze afstand te realiseren. Geadviseerd wordt om wel een overweging mee te nemen in de besluitvorming.*
- d. *Effectafstand gewond; In dit geval is deze afstand 510 m¹ vanaf het vulpunt (lichte oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft een gebied aan waarbinnen personen gewond kunnen raken. De geplande woning ligt voor het overige deel binnen deze afstand. Hoewel er een risico blijft bestaan, is het toegestaan om een (beperkt) kwetsbaar object binnen deze afstand te realiseren. Geadviseerd wordt om wel een overweging mee te nemen in de besluitvorming.*

In verband met de ligging in de veiligheidszone van het gasvulpunt aan de Roessel dient voor externe veiligheid nader onderzoek gedaan te worden. Uit dit nader onderzoek blijkt dat de woning wordt gerealiseerd buiten de afstanden waar plaatsgebonden risico en groepsrisico van toepassing is. Er is dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid voor het toevoegen van de woning aan de Rakkert.

Geluid:

Dit plan: een woning is een geluidsgevoelig object. De weg Rakkert is 30 km-zone, nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaaï niet vereist. Ook industrielawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Geurhinder veehouderijen:

Dit plan: met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

Luchtkwaliteit:

Dit plan: het voorgenomen plan omvat het oprichten van een seniorenwoning, wat als bijdrageneutraal kan worden aangeduid. Tevens is het plangebied niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstofconcentratie niet wordt overschreden, ten aanzien van een gezond leefklimaat. Het voorgenomen plan voldoet derhalve aan de Wet Luchtkwaliteitseisen, waardoor verder onderzoek niet is vereist. Het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.

• **Natuur en landschap**

Dit plan: Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig. Rooiactiviteiten worden in samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel gemaakt. Deze inventarisatie is reeds gemaakt en heeft geen knelpunten opgeleverd. Voor het realiseren van de woning is het niet nodig om een omgevingsvergunning met de activiteit kappen aan te vragen.

• **Stedenbouw**

Dit plan: de woning wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag met een kap. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹, de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m¹. De hoofdmassa is aan beide zijden minimaal 3 m¹ van de perceelsgrens af gelegen. Dit plan: het voldoet aan de uitgangspunten.

• **Verkeer**

Dit plan:

- Het plan dient te voldoen aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.
- Inrit wordt aangelegd tussen de evt. bomen door. De situatie is beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente en voldoet aan de gestelde voorwaarden. De breedte mag niet meer bedragen dan 4 m¹ en het materiaal van de inrit dient te gebeuren in overleg met de gemeente. Op het perceel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het plan voldoet aan de norm.

• **Volkshuisvesting**

Dit plan: per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2011/2012 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

• **Watertoets**

Dit plan:

- Plangegevens: het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een grondwaterstand van 1,4 m-mv (aangenomen naar informatie uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant en het verkennend bodemonderzoek in april 2001 door Öko Care), en een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha. Het resultaat



hiervan is opgenomen in bijlage 4. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlak van circa 220 m². De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- o de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 8,5 m³ water (zie bijlage);
 - o de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 9,4 m³ water;
 - o de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 10,4 m³ water (zie bijlage);
 - o de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 11,5 m³ water;
 - o de afvoercoëfficiënt van 9,4 m³/uur (T=10+10%) (zie bijlage) mag niet overschreden worden.
 - o Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten, maar wordt vertraagd afgevoerd.
- Berekening: voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet: in dit geval het bergen van 9,4 m³ water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 1,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde 1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui. Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water deels infiltreren, verdampen of in de straatkolken stromen.
 - De infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekratten. Bij de controle van de omgevingsvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekratten moeten hebben om aan deze norm te voldoen.
 - Om verontreiniging van (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast.

3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Inmiddels is door de initiatiefnemer ook een exploitatie- en planschade overeenkomst getekend d.d. 15-2-2011.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: de aanvrager heeft de omwonenden geïnformeerd over onderliggend plan.

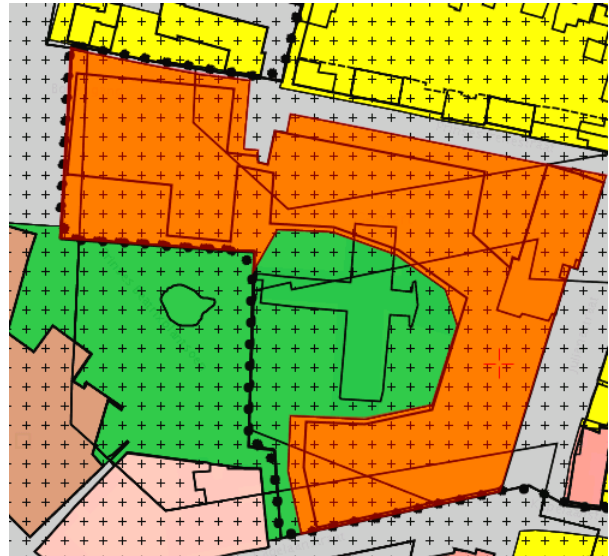
3.10 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)

3.10.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is zorgboogcentrum Ruijschenbergh (zie oranje gemarkeerde) bestemd als "wonen". Als gevolg van een tekenfout de functieaanduiding "maatschappelijk" niet opgenomen conform de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure artikel 19.2⁸. Dit betekent dat de bestaande functies naast het verzorgingstehuis zoals o.a. de paramedische diensten, gezondheidscentrum Palissade, de thuiszorgwinkel en consultatiebureau niet conform het bestemmingsplan aanwezig zijn.

In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.



- **Plangebied**

Zorgboogcentrum Ruijschenbergh, gelegen in de kom van Gemert direct grenzend aan Prinses Beatrixplantsoen, biedt verpleging en verzorging voor cliënten met een verzorgingshuisindicatie. Naast het verzorgingstehuis²⁰ zijn hier momenteel de volgende activiteiten en functies in het gebouw ondergebracht: paramedische diensten, activiteitenbegeleiding, eetpunt, gezondheidscentrum Palissade, thuiszorgwinkel, stiltecentrum, Boekenhoek en consultatiebureau.

3.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

BELEID

Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid is daarom niet van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19.2 inzake woonzorgcomplex Ruijschenberg". Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

UITVOERING

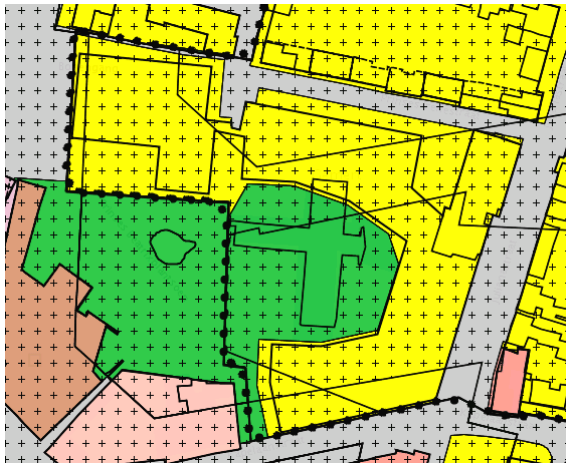
Voor de onderliggende onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan "vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19.2 inzake woonzorgcomplex Ruijschenberg"

- **Gemeentelijk beleid**

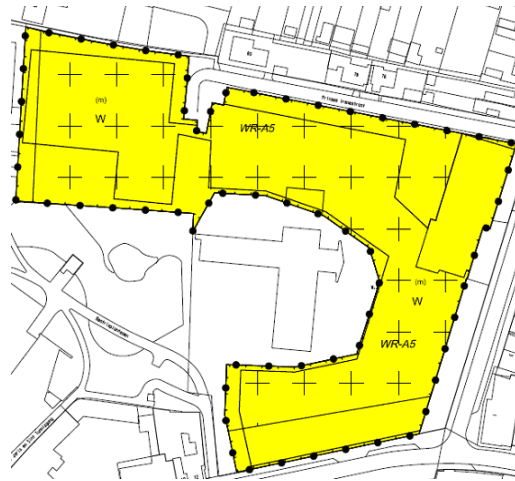
Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan "Woongebied Gemert: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5".

20. Verzorgingstehuis bestaande uit: verpleeghuiszorg, dagactiviteiten, kortdurend verblijf, kleinschalig wonen en appartementen met service.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" en functieaanduiding "maatschappelijk".

3.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.11 Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)

3.11.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaar van Vlomanshof ongen. in Bakel is het verzoek ingediend om 7 woningen te realiseren deels gesitueerd in een hofstructuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling van het perceel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied betreft het agrarische perceel direct ten zuiden van het woonperceel Roessel 4, kadastraal bekend 'Gemeente Bakel en Milheeze, Sectie N, nummers 2288, 2289 en 2290'. Ten westen en ten zuiden van het plangebied bevinden zich de woonpercelen gesitueerd aan het Groenveld en het Vlomanshof. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door agrarisch gebied. Op termijn worden deze gronden eveneens als woongebied ontwikkeld, behorend tot het stedenbouwkundig plan Soersel. De eerste fases van dit project, meer ten oosten van deze gronden, zijn reeds gerealiseerd.

3.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

3.11.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Door de eigenaar van Vlomanshof ongen. in Bakel is het verzoek ingediend om 7 woningen te realiseren deels gesitueerd in een hofstructuur. Hiervoor is gekozen om de diepte van het plangebied optimaal te benutten en een aantrekkelijke woonlocatie te creëren.

De overgang naar de rondomliggende bestaande en toekomstige bebouwing wordt bereikt door de realisatie van drie woningen, gesitueerd aan het Vlomanshof. Hierdoor wordt een aaneengesloten straatwand gecreëerd, waarbij wordt gestreefd naar een gevarieerd en dorps straatbeeld. Daarom zijn aan de Vlomanshof een vrijstaande woning en een tweekapper gesitueerd met ruime voortuinen. Het hof zelf wordt vormgegeven middels een centraal pleintje met daaraan gesitueerd en georiënteerd vier woningen. De vier hofwoningen kenmerken zich door hun 'vrije plattegrond', de oriëntatie op de tuin en het gemeenschappelijke groene woonhof aan de voorzijde. Het woonhof dient de uitstraling te krijgen van een voetgangersgebied, waarop de auto te gast is.



Profielen stedenbouwkundig plan Vlomanshof (Croonen Adviseurs, maart 2012)

Met betrekking tot de bebouwingstypologie, alsmede de schaal en omvang van de woningen, wordt aangesloten op de aangrenzende woningen en het plan Soersel. Tot dit doel bestaan de woningen in het plangebied uit vrijstaande, half vrijstaande en/of geschakelde bebouwing op kavels van ca. 250 tot 450 m². De hoofdgebouwen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met de toepassing van een zadeldak. De goothoogte bedraagt ongeveer 6 m¹ met een nokhoogte van ongeveer 10 m¹. Het hof zelf wordt grotendeels verhard, waarbij wordt aangesloten op de materialisering van het plan Soersel. Bij de entree en op het plein zelf wordt middels beplanting, in de vorm van heester- en boomgroepen een groene uitstraling gecreëerd. In combinatie met de toepassing van groene erfafscheidingen, wordt het kwalitatief hoogwaardige karakter van het hof gewaarborgd.

BELEIDSKADER

• Nationaal beleid

Nota Ruimte

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

Wet Ruimtelijke Ordening

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied 'Kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden: het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt en de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.



opgevangen. De stedelijke ontwikkelingen in de kernen in het landelijk gebied passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern). Gezien het feit dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan: onderliggend plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebied. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening ruimte.

- **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma

In het plangebied Vlomanshof te Bakel zijn 7 woningen gepland. Het gaat om 2 sociale koopwoningen op kavels van ca. 240 m² en 5 vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt redelijk in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector gerealiseerd. In het regionale woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 40%. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf, maar ook in regionaal verband (SRE), de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: deze inbreiding betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Bakel. De realisatie van zeven woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's, zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Bestemmingsplan

- *Geldende bestemmingsplan: het plangebied is recent opgenomen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en is hierin bestemd als "agrarische".*
- *Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" voor zeven nieuw te bouwen wooneenheden. Om de nieuwbouw toe te staan is de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw" opgenomen en voor de realisatie van de bijgebouwen de aanduiding "bijgebouw". Daarnaast wordt de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ opgenomen.*

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 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.

- **Archeologie en cultuurhistorie**

Dit plan: op de archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3). Bij een hoge archeologische verwachting dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van 7 woningen en bijgebouwen zijn groter dan de gestelde onderzoeksgrens. Ten behoeve hiervan is door 'Ingenieursbureau voor land, water, milieu' (d.d. 7 juli 2012) een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek. Hieruit blijkt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen waardoor er in archeologisch opzicht geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen werkzaamheden

- **Flora en Fauna**

Dit plan: door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd. Het rapport (d.d. 31 januari 2012) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De conclusies zijn als volgt.

- *Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied.*
- *Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.*
- *In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.*

Aanbevelingen:

- Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen.
- Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: d.d. 28 oktober 2005 is er op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil (zie bijlage). Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

- De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, chroom en/of cadmium. Plaatselijk wordt de tussenwaarde voor nikkel en/of zink overschreden.
- De hypothese niet-verdachte locatie met verhoogde achtergrondgehalten aan zware metalen in het grondwater kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Het bodemonderzoek is in feite niet meer geldig, aangezien het dateert uit 2005. Aangezien het hier geen verdachte locatie betreft, kan volstaan worden met het onderzoek. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen aanvullend onderzoek nodig is.

Externe veiligheid

Dit plan: middels de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron, Autobedrijf Van Lierop met lpg-verkoop (Roessel 2), ligt op meer dan 150 m² afstand en heeft daarmee geen invloed op het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.



Geluid

Dit plan: vanwege de Roessel is door Croonen adviseurs is d.d. 16 januari 2012 een akoestisch onderzoek. De Roessel in deels een 30 km weg, echter ter hoogte van de bouwlocatiezone is een snelheid van 60 km/uur toegestaan. De overige nabij gelegen wegen zijn opgenomen in een niet gezoneerde 30km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder of hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt. Daarnaast hebben de wegen een dusdanig lage verkeersintensiteit dat verwacht kan worden dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van zeven extra grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een

dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Milieuzonering:

Dit plan: in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Kortom: er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

• **Verkeer**

Dit plan: het plangebied wordt direct ontsloten op het Vlomanshof, waaraan drie woningen direct zijn gesitueerd. De overige vier woningen zijn gesitueerd rondom het centrale woonhof. De realisatie van 7 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor alle woningen geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd worden. Op deze manier wordt, volgens de normering van de ASVV 2004, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. In het openbaar gebied worden aanvullend drie formele en vier informele parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein en de openbare parkeerplaatsen zijn er per woning twee parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

• **Water(toets)**

Dit plan:

- Plangegevens: de locatie aan de Vlomanshof ligt op een maaiveldniveau van circa 22,1m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	765
Terreinverharding	0	860
Onverhard terrein	2.950	1.325
Totaal	2.950	2.950

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 1.625 m² tot gevolg hebben;

- Berekening: op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 82 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Bij een herinrichting of vitalisering van het stedelijk gebied maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein. Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Deze voorziening kan onder andere bestaan uit infiltratiekratten. Een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek voorziene, vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt geheel ondergronds afgewerkt en is derhalve zeer geschikt voor het voorliggend initiatief. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium nader bepaald worden. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand

van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. Hieruit is geconcludeerd dat op deze ontwikkeling de standaard watertoetsprocedure van toepassing is. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden derhalve bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In juni 2012 is hiervoor de initiatiefnemer een exploitatie en planschade overeenkomst getekend.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de aanvrager nader worden geïnformeerd.

3.12 Neerakker (herstel)

3.12.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder is het bestemmingsplan "Neerakker"⁹ vastgesteld. Omdat in het 2012 de integrale herziening van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is opgesteld, is hierin ook het plan Neerakker opgenomen. Als gevolg van een afwijkende plansystematiek is hierin een tekenfout geslopen waarbij de functieaanduiding "bijgebouwen" is komen te vervallen. Gevolg hiervan is dat de bijgebouwen alleen in het bouwvlak 'wonen' zijn toegestaan. Gezien de afmetingen van het bouwvlak "wonen" is het oprichten van bijgebouwen niet mogelijk. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door deze aanduiding alsnog op te nemen. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.



- **Plangebied**

Het plangebied Neerakker is gelegen in het zuiden van Bakel.

3.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.12.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "Neerakker"⁹. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"⁶: bestemming "wonen".

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de bouwaanduiding "bijgebouwen" (zie vlakjes achter stippellijn).



Bestemming "wonen" + bouwaanduiding "bijgebouwen"

3.12.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 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.

4.2 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).

4.3 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:

- 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 5. Economische haalbaarheid

5.1 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.

5.2 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 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

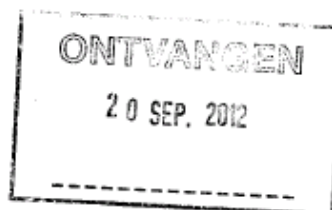
6.1.3. Vaststellingsprocedure

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.

6.2 Vooroverleg

6.2.1. Provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant



Het college van burgemeester en
wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
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 18 SEP. 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- bestemmingsplan "Stedelijke gebieden,
oktober 2012 Gemeente Gemert-Bakel"

Datum

11 september 2012

Ons kenmerk

C2085871/ 3273171

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.J.M. Aertsen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 51

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

paertsen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, oktober 2012
Gemeente Gemert-Bakel".

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal
ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw bestemmingsplan geeft ons geen
aanleiding tot het maken van opmerkingen

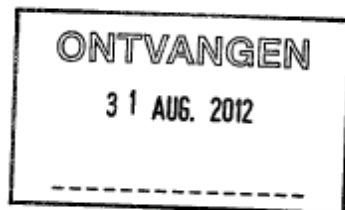
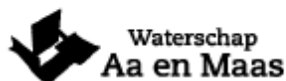
De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

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

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



6.2.2. Waterschap Aa en Maas



Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GA 's-Herlogenbosch

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

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. mevr. van Berlo
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum	30 augustus 2012
Ons kenmerk	325187
Doorkiesnr.	073 61 56 857 / Raymond van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingsplan "Stedelijke gebieden herziening oktober 2012"

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden buitengebied herziening oktober 2012".

Het plan

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven opgestart. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het betreft de volgende initiatieven:

1. Herziening BP Doonheide Molenbroekse Loop Gemert

In het oorspronkelijke plan zijn in één bouwblok binnen het plangebied vijf vrijstaande woningen opgenomen. In plaats van de vijf vrijstaande woningen worden er negen aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. De gevolgen voor de toename aan verhard oppervlak zal minimaal zijn ca. 20 m². De wijziging heeft nagenoeg geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige aspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

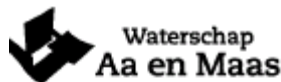
2. Fietsenstalling MFA Handel

Het betreft hier een aanpassing van het oorspronkelijke plan voor het plaatsen van een fietsenstalling. In de waterparagraaf (van het oorspronkelijk plan) is rekening gehouden met de verharding t.b.v. de speelplaats. De te bouwen fietsenstalling heeft hier geen invloed.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Werken met water. Voor nu en later.





3. Groenendaal ongen. in Gemert

Het plan betreft het realiseren van drie woningen. Het schoon hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltrerd (in een bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje). Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m². Hiervoor is het noodzakelijk ca. 140 m³ water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

4. Helmondsestraat 33 in Bakel

Het plan betreft de bouw van appartementen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schoon water. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 700 m². Het schoon hemelwater wordt geïnfiltrerd binnen het plangebied. Er worden infiltratievoorzieningen getroffen met een capaciteit van ca. 30 m³. Er worden bouwmaterialen toegepast die niet uitlogen of uitspoelen.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

5. Kerkepad ongen. in Gemert

Plan betreft een wijziging met betrekking tot de bouwaanduiding. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

6. Kerkeind 31 in Milheeze

Plan betreft de sloop van één woning en het oprichten van twee woningen. Het schoon hemelwater zal worden gescheiden van het vuilwater. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het schoon hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltrerd. Hiervoor wordt een waterberging aangelegd met een capaciteit van ca. 19 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

7. Milheeze-Noord, veiligheidscirkel

Planwijziging betreft het opnemen van een "gebiedsaanduiding veiligheidszone – bevi". Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

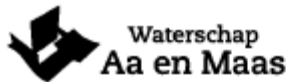
Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

8. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 in Handel

Het plan betreft de bouw van drie appartementen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltrerd (infiltratieriool in combinatie met een infiltratiekelder). De capaciteit van de infiltratie voorzieningen is ca. 10 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Werken met water. Voor nu en later.



9. Overschot ongenummerd in Bakel

Plan hersteld een tekenfout in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

10. Pandelaar 30 in Gemert

Plan hersteld een tekenfout in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

11. Rakkert ongen. in Bakel

Het plan betreft het realiseren van een seniorenwoning. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd met behulp van infiltratie kratten. De capaciteit van de infiltratie voorziening is ca. 9,5 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

12. Ruijschenbergh in Gemert

Plan betreft het mogelijk maken van een restaurant en hersteld aanduiding in het oorspronkelijke plan. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

13. Vlomanshof ong. in Bakel

Het plan betref de bouw van zeven woningen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het verhard oppervlak zal toenemen met ca. 1.625 m². De berekende bergingsbehoefte is 82 m³ (T=10+10%). Het hemelwater binnen het plangebied worden geïnfiltreerd met behulp van infiltratiekratten. Om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. 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,

ir. C.T.G. van Bentveld

Werken met water. Voor nu en later.

6.2 Zienswijze beantwoording

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2012" heeft met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 12 november 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

6.2.1 Zienswijze 1: locatie Groenendaal Gemert

Ontvankelijkheid

Op 30 oktober 2012 heeft de provincie Noord-Brabant, per post een zienswijze ingebracht, welke op 31 oktober 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

- Vooroverleg: bij brief van 11 september 2012, kenmerk C2085871/3273171, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012". Hierin heeft de directie vermeld geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. Op ambtelijk niveau heeft tijdens de voorontwerpfase contact plaatsgehad over de realisering van drie woningen in het kader van de regeling "Ruimte-voor-ruimte", ter plaatse van Groenendaal ongenummerd te Gemert. Daarbij is vermeld dat de nog ontbrekende bewijsstukken voor deze drie woningen moeten worden aangeboden bij het ontwerp-bestemmingsplan.
- Provinciaal beleidskader: de provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op Datum 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 30 oktober 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.
- Provinciale belangen: in de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat het bestemmingsplan (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.
- Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (h. 11 Vr): de Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006". Verder wordt de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006" - gezien artikel 11.3 Vr – aangemerkt als nadere regels voor "ruimte-voor-ruimte-kavels". De locatie is passend binnen de genoemde regeling. Wij constateren echter dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van voornoemde beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de drie woningen ter plaatse de locatie Groenendaal ongenummerd te Gemert wordt onderbouwd. Tevens blijkt ons dat er geen bouwtitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij "Ruimte-voor-ruimte" (ORR). Gelet hierop bestaat strijdigheid met de artikelen 11.2 en 11.3 van de Vr.

Conclusie: wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op dat onderdeel aan te vullen. Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.

Beantwoording: de aanvragers hebben besloten het ontwikkelplan voor het oprichten van 3 RvR-woningen vooralsnog niet door te zetten. Als gevolg hiervan is het ontwikkelplan Groenendaal niet opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012". **Deze zienswijze is gegrond.**

Conclusie: gezien het ontbreken van de benodigde bewijsstukken het ontwikkelplan Groenendaal niet opnemen in de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012"

2.2 Zienswijze 1: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 26 oktober 2012 heeft "Groenveld groep", bestaande uit M. Jacobs, Groenveld 13 in Bakel, de familie Manders, Groenveld 15 in Bakel, de familie Reybroek, Groenveld 17 in Bakel en de familie A. de Kruijf, Groenveld 19 in Bakel, per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 29 oktober 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Grondexploitatie en Soersel: reclamanten geven aan nadere aandacht te hebben voor de gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij wordt gewezen op het feit dat de toekomstige huizenkopers in het plan Vlomanshof een particulier woningbouwinitiatief ondersteunen i.p.v. een gemeentelijke initiatief en daarmee de gemeentelijke grondexploitatie. Ook wijzen zij op de planontwikkeling van het aangrenzende woningbouwplan Soersel, ten oosten van het plangebied. "Er ontstaat dan, naar Bakelse begrippen, een soort Bakelse Vinex-locatie. Een stukje 'groen' in het midden daarvan, het onderhavige plan, zou daarin voor een stukje lucht, ruimte en onderbreking van een saai, strak en benauwd bebouwingsgeheel kunnen zorgen. Een win-win situatie voor de gemeente én voor de inwoners van de gemeente. Het zou daarom aantrekkelijk kunnen zijn om het plan te cancelen of minstens naar achteren te schuiven naar een tijd waarin de economische omstandigheden genormaliseerd zijn".

Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel de afweging gemaakt om in principe haar medewerking te willen verlenen mits een deel sociale woningbouw in het plan werd opgenomen én er door de aanvrager conform de grex-wet een exploitatie bijdrage wordt betaald. Bij de uitwerking van het plan zijn twee woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van aangrenzende plan Soersel (gepland ten oosten van dit plangebied). In het plan Soersel zal het benodigde wijkgroen worden opgenomen incl. t.b.v. de zeven woningen aan Vlomanshof. Uit de stedenbouwkundige- en ruimtelijke toets zijn geen bezwaren gebleken om niet aan het plan mee te kunnen werken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Stedenbouwkundige bezwaren: reclamanten geven aan m.n. bezwaar tegen de percelen in de westzijde van het plangebied te hebben. Als gevolg daarvan stellen zij een aantal aanpassingen voor:

- a. Omdat het plangebied direct aan hun achtertuinen grenst, vrezen zij voor hun privacy en alsmede daarvan voor hun woongenot. Daarom stellen zij voor in de westgevels van de te bouwen woningen -via de bouwvergunningen- géén raampartij(en) op te nemen.

*Beantwoording: hoewel het realiseren van ramen op de verdieping in de westgevel vanuit beeldkwaliteit voorstelbaar is, betreft dit geen onderwerp welke geregeld dient te worden in het bestemmingsplan. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

- b. De eerste verdieping van de woningen -via de bouwvergunningen- uit te voeren in een lichte kleur, zoals ten oostzijde van het plan de panden Berkgraaf 1 en Sluisweg 21;

Beantwoording: de kleur van de woning betreft geen onderwerp welke geregeld dient te worden in het bestemmingsplan. De adviseur van de aanvrager geeft aan dat wellicht dat bij de vergunningverlening gezien kan worden wat wenselijk is vanuit welstand/beeldkwaliteit.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. De toekomstige bebouwing op de twee percelen aan de zuidzijde (aan de Vlomanshof) te wisselen. "De 2/1-kapper komt zodoende aan de oostzijde en de vrijstaande woning aan de westzijde van de toegangsweg naar het hofje. Met nadruk dient de plaats van de op de tekening gesitueerde garage tegenover de achtertuin van Groenveld 17 gehandhaafd te

blijven. De woningen in lengterichting worden gebouwd en zo dicht mogelijk aan toegangsweg en hofje gesitueerd worden";

*Beantwoording: door de aanvrager is tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze, door de verbeelding van het vastgestelde plan zodanig aan te passen door de bouwvlakken van de meest zuidelijks gelegen woningen worden omgewisseld. **Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen en geeft geleid tot aanpassing van het plan (verbeelding).***

d. Dat er gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen een 30 km. zone wordt ingesteld vanaf de Roessel / Hoge Braak.

*Beantwoording: de 7 woningen zorgen voor een gering aantal extra verkeersbewegingen, waardoor geen problemen te verwachten zijn. In de wijk Soersel en in de straten Hoge Braak en Groenveld geldt een 30 km regime. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de verbeelding aangepast door de 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' van locatie te wisselen. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen en heeft geleid tot aanpassing van het plan (verbeelding).

2.3 Zienswijze 2: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 8 november 2012 hebben Arie en Maria de Vocht-Reijnders, per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 8 november 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting- en beantwoording zienswijzen

1. Bouwen in de tuin van Roessel 4 in Bakel: reclamanten geven aan eigenaar en bewoners te zijn van het boerderij complex Roessel 4a en daardoor direct belanghebbenden. Daarnaast geven zij aan dat zij directe familie van de indiener van het plan zijn en tevens geboren in het huis waarvan in de plannen staat dat de tuinen worden volgebouwd.

*Beantwoording: het perceel Roessel 4 (BKL02, sectie N, nummer 2286) is tevens eigendom van de aanvrager van het ontwikkelplan Vlomanshof. Het is daarom aan de aanvrager zelf om al dan niet te besluiten om een deel van de tuin van Roessel 4 in te zetten voor het ontwikkelplan. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

2. Informeren: reclamanten geven aan onvoldoende ingelicht te zijn over het plan en liever e.a. in overleg met de aanvrager (tot op detailniveau) besproken te hebben om zo gezamenlijk tot een oplossing te komen.

*Beantwoording: bij dergelijke particuliere ontwikkelplannen adviseert de gemeente altijd aan de aanvragers om de buurtbewoners tijdig te informeren. Daarnaast is ook de gemeente Gemert-Bakel er een groot voorstander van om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Gedurende dit bestemmingsplanproces heeft de aanvrager aangegeven de buurt en zijn omwonenden familie geïnformeerd te hebben. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

3. Mantelzorg: in de toekomst willen reclamanten eventueel mantelzorg aanvraag in de reeds verbouwde schuur.

Beantwoording: het bestemmingsplan beschikt over een afwijkingsbevoegdheid waarbij burgemeester en wethouders, indien het verzoek tot mantelzorg door de reclamant wordt ingediend, kunnen besluiten het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte tijdelijk toe te staan. Deze mogelijkheid blijft ook na de vaststelling van het plan Vlomanshof bestaan. Door de reclamant is tot op heden geen verzoek tot mantelzorg aangevraagd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Privacy en zonlicht: reclamanten geven aan dat zij waarde hechten aan de groene tuinen grenzend aan hun perceel, hun privacy en zonlicht. Men is tegen bebouwing naast de achtertuin, omdat dit leidt tot het ontstaan van inkijk en dus verlies van privacy en het verlies van zonlicht. Daarnaast zijn de reclamanten van mening dat de recent geïnstalleerde zonnestroom-installatie schade zal lijden als gevolg van onderliggend plan.

Beantwoording: de overblijvende huiskavel van zowel de aanvrager als reclamant zijn van een dusdanige grootte dat niet gesproken kan worden hinderlijk uitzicht op de tuin. In Nederland kan

overigens niemand recht claimen op eeuwig uitzicht. Qua verlies van zonlicht zijn de gevolgen van het plan Vlomanshof beperkt. Het plan heeft enige invloed op de avondzon in de tuin van het perceel Roessel 4a. De tuin is echter ruim 30 meter diep, waardoor dit slechts geldt voor een klein gedeelte van de tuin. Bij de situering van de meest noordelijke woning in het plan Vlomanshof wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bewoners van het perceel Roessel 4a. Naar aanleiding van de reactie van reclamanten worden de bouwvlakken 'wonen' van de meest noordelijke woning en de meest noordoostelijke woning verkleind. De oostelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordelijke woning wordt op de zijgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordoostelijke woning wordt op de noordgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woningen dicht bij de perceelsgrens van het perceel Roessel 4a worden gebouwd, dan zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). **Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan (verbeelding).**

5. Erf- en zichtlijnen en stedenbouw: reclamanten zijn van mening dat bestaande erf- en zichtlijnen genegeerd worden en verzoeken zo ver mogelijk uit de historisch bestaande achterlijn te bouwen gebouwd wordt omdat zij het gevoel hebben anders ingesloten te worden door woningen en er daarom geen kwalitatief goede woonomgeving overblijft (voor hen als de bewoners van Groenveld). Daarnaast constateren reclamanten dat de noordelijke begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna, niet strookt met de noordelijke begrenzing, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding. Reclamanten zijn van mening dat voor de ontwikkeling van de locatie Vlomanshof de begrenzing zou moeten worden aangehouden, zoals aangegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna. Reclamanten vinden de op deze illustraties aangegeven begrenzing de maximaal haalbare begrenzing van de voorgestane ontwikkeling. Realisatie van de ontwikkeling zoals aangegeven op de verkaveling en verbeelding (een verschuiving van 9 meter ten opzichte van de kavelgrens en het oorspronkelijke plan), leidt naar mening van reclamanten tot onevenredige aantasting van oude grenzen richting het boerderijcomplex.

*Beantwoording: abusievelijk is in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna een foutieve indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Op pagina 2 van de toelichting is een illustratie van de voorgestelde verkaveling opgenomen, met de juiste begrenzing, zoals die ook is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De begrenzing van de voorgestane ontwikkeling is afgestemd op de eigendomsgrenzen van de eigenaar, de heer P. Reijnders. De noordelijke plangrens is dusdanig gesitueerd dat de landelijke sfeer van het boerderijcomplex wordt gerespecteerd. De afstand van de achtergevel van de boerderij tot de noordelijke grens van het plangebied bedraagt 23 meter. Bovendien is aansluiting gezocht bij de afstand tussen de woningen aan Groenveld en de bestaande woning aan Roessel 2a. De afstand tussen de achtergevel van de woning aan Roessel 2a en de noordelijke perceelsgrens van de woning aan Groenveld 11 bedraagt minder dan 23 meter. Appellant spreekt van (natuurlijke) grenzen maar er is hier alleen sprake van het overschrijden van een kadastrale grens tussen twee percelen in eigendom van de aanvrager. Ook is er geen sprake van een van betekenis zijnde historische grens. Op de topografische kaart van 1955-1965 is geen sprake van een onderscheid tussen achtererf van de woning(en) Roessel 4 en 4a en de aflopende landerijen naar de Boterloop. Er is nadien een willekeurige grens ontstaan tussen het (toenmalige) huisperceel Roessel 4 en 4a. **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (toelichting+verbeelding).***

6. Particulier initiatief: reclamanten hechten veel belang aan harmonie in de straat en familie. Daarnaast informeren zij naar de rol van de gemeente.

Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel de afweging gemaakt om aan het plan in principe haar medewerking te willen verlenen mits een deel sociale woningbouw in het plan werd opgenomen én er door de aanvrager conform de grex-wet een exploitatie bijdrage wordt betaald. Bij de uitwerking van het plan zijn 2 woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van het aangrenzende plan Soersel (gepland ten oosten van dit plangebied). In het plan Soersel zal het benodigde wijkgroen worden opgenomen incl. t.b.v. de zeven woningen aan Vlomanshof. Uit de

stedenbouwkundige- en ruimtelijke toets zijn geen bezwaren gebleken om niet aan het plan mee te kunnen werken. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.**

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwvlak van de meest noordelijkst gelegen woningen aangepast (verkleind). Om de bijgebouwen buiten het bouwvlak te kunnen realiseren is een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

2.4 Zienswijze 3: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 8 november 2012 hebben Michel de Vocht, Stefan de Vocht en Roland de Vocht, Klaproosstraat 18 in Bakel per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 8 november 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting- en beantwoording zienswijzen

Reclamanten geven aan naast familie van de aanvrager ook eigenaar te zijn van het naastgelegen perceel en daardoor direct belanghebbenden te zijn.

1. Informeren: reclamanten geven aan onvoldoende ingelicht te zijn over het plan en als gevolg daarvan onvoldoende mogelijkheden hebben gehad om gezamenlijk tot overeenstemming te komen. "De indeling van dit ingediende plan hebben wij niet mogen aanschouwen en rest ons niets anders dan om op dit plan te reageren middels zienswijze en indien nodig verdere stappen".

*Beantwoording: bij dergelijke particuliere ontwikkelplannen adviseert de gemeente altijd aan de aanvragers om de buurtbewoners tijdig te informeren. Daarnaast is ook de gemeente Gemert-Bakel er een groot voorstander van om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Gedurende dit bestemmingsplanproces heeft de aanvrager aangegeven de buurt en zijn omwonenden familie geïnformeerd te hebben. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

2. Plangrens: reclamanten constateren dat de noordelijke begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna, niet strookt met de noordelijke begrenzing, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding. Reclamanten zijn van mening dat voor de ontwikkeling van de locatie Vlomanshof de begrenzing zou moeten worden aangehouden, zoals aangegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna. Reclamanten vinden de op deze illustraties aangegeven begrenzing de maximaal haalbare begrenzing van de voorgestane ontwikkeling. Realisatie van de ontwikkeling zoals aangegeven op de verkaveling en verbeelding (een verschuiving van 9 meter ten opzichte van de kavelgrens en het oorspronkelijke plan), leidt naar mening van reclamanten tot onevenredige aantasting van oude grenzen richting het boerderijcomplex.

*Beantwoording: abusievelijk is in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna een foutieve indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Op pagina 2 van de toelichting is een illustratie van de voorgestelde verkaveling opgenomen, met de juiste begrenzing, zoals die ook is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De begrenzing van de voorgestane ontwikkeling is afgestemd op de eigendomsgrenzen van de eigenaar, de heer P. Reijnders. De noordelijke plangrens is dusdanig gesitueerd dat de landelijke sfeer van het boerderijcomplex wordt gerespecteerd. De afstand van de achtergevel van de boerderij tot de noordelijke grens van het plangebied bedraagt 23 meter. Bovendien is aansluiting gezocht bij de afstand tussen de woningen aan Groenveld en de bestaande woning aan Roessel 2a. De afstand tussen de achtergevel van de woning aan Roessel 2a en de noordelijke perceelsgrens van de woning aan Groenveld 11 bedraagt minder dan 23 meter. Appellant spreekt van (natuurlijke) grenzen maar er is hier alleen sprake van het overschrijden van een kadastrale grens tussen twee percelen in eigendom van de aanvrager. Ook is er geen sprake van een van betekenis zijnde historische grens. Op de topografische kaart van 1955-1965 is geen sprake van een onderscheid tussen achtererf van de woning(en) Roessel 4 en 4a en de aflopende landerijen naar de Boterloop. Er is nadien een willekeurige grens ontstaan tussen het (toenmalige) huisperceel Roessel 4 en 4a. **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (toelichting+verbeelding).***

3. Rooilijnen, kapconstructies en bouwhoogten: reclamanten verzoeken, naast een aanpassing van de bestemmingsplangrens, om een aanpassing van de rooilijnen. Daarnaast wensen zij een terugliggende kapconstructie aan de zijde van het boerderijcomplex. Ook vinden reclamanten de toegestane bouwhoogte van 10 meter niet acceptabel. Men wenst een maximale bouwhoogte van 7,5 meter (één laag met kap) om privacy, inbreuk en slagschaduw te beperken. Door dit alles wordt naar de mening van reclamanten de landelijke sfeer van het boerderijcomplex aangetast en verdrukt. De stedenbouwkundige kwaliteit van de inpassing van plan Vlomanshof moet gewaarborgd worden, ook in relatie tot de bebouwingslijnen in het plan Soersel. Appellanten vinden het onbegrijpelijk dat bestemmingsplangrenzen / erfgrenzen van het middengebied van plan Soersel niet zijn doorgetrokken in het stedenbouwkundig plan.

*Beantwoording: naar aanleiding van de reactie van reclamant wordt het bouwvlak van de meest noordelijke woning verkleind. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak wordt op de achtergevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). De vraag om het bouwvlak te beperken van alle te bouwen woningen wordt niet gehonoreerd. In het bestemmingsplan is de maximale goothoogte en bouwhoogte vastgelegd en daarmee de contour waarbinnen een kap gerealiseerd dient te worden. De beeldkwaliteit van de kappen kan niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. In het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld, zijn diverse criteria met betrekking tot kappen opgenomen. Het plangebied van het bestemmingsplan Vlomanshof, behoort ook tot het plangebied van het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan voor Soersel is vastgesteld door de raad als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent dat de plannen voor Vlomanshof ook worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan Soersel. Er moet dus voldaan worden aan de criteria die voor de kappen zijn opgesteld. Een maximale bouwhoogte van 10 meter is een gangbare maximale bouwhoogte. Dit is een standaard maat die de gemeente Gemert-Bakel hanteert bij nieuwbouwwoningen. Dit sluit tevens aan bij de maatvoering van de woningen in het plan Soersel. Bovendien sluit deze hoogte ook aan bij de hoogte van het oude boerderijcomplex, te weten 9,1 meter. **Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan (verbeelding).***

4. Groene en uniforme erfafscheidingen: reclamanten verzoeken de gemeente ervoor te zorgen dat het plan Vlomanshof afgesloten wordt met een representatieve uniforme hoge natuurlijke groene erfafscheiding. De huidige erfafscheidingen zijn ook groen en dat past goed in dit gebied

*Beantwoording: In het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld en dat ook voor het plan Vlomanshof van toepassing is, zijn uitsluitend criteria opgesteld voor de erfafscheidingen op de grens van privé naar openbaar. Alleen gebouwde erfafscheidingen die omgevingsvergunningplichtig zijn worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Voor erfafscheidingen aan de achterzijde zijn geen criteria opgenomen. Daar komt nog bij dat erfafscheidingen aan de achterzijde tot en met een hoogte van 2 meter omgevingsvergunningvrij zijn. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

5. Privacy en bezonning: reclamanten geven aan dat zij waarde hechten aan de groene tuinen grenzend aan hun perceel Roessel 4a, hun privacy en zonlicht. Men is tegen bebouwing naast de achtertuin, omdat dit leidt tot het ontstaan van inkijk en dus verlies van privacy en het verlies van zonlicht. Om inbreuk op de privacy en slagschaduw te beperken wenst men een maximale bouwhoogte van circa 7,5 meter aan de zijde van de boerderijcomplexen. Essentieel is dat openheid blijft bestaan en men wil voorkomen dat de landelijke sfeer van plan Soersel verder in de verdrinking komt.

Beantwoording: in het stedenbouwkundig plan is al bebouwing gepland, direct op de gronden van reclamanten. In het bestemmingsplan Soersel is dit opgenomen in een door B&W uit te werken woonbestemming. De achterkant van de geplande bebouwing van de aanvrager komt gelijk te liggen met de beoogde bebouwing in uitwerkingsplan IV van het gebied 'Vlomanshof'. De overblijvende huiskavel van zowel de aanvrager als reclamant zijn van een dusdanige grootte dat niet gesproken kan worden hinderlijk uitzicht op de tuin. In Nederland kan overigens niemand recht claimen op eeuwig uitzicht. Qua verlies van zonlicht zijn de gevolgen van het plan Vlomanshof beperkt. Het plan heeft enige invloed op de avondzon in de tuin van het perceel Roessel 4a. De tuin is echter ruim 30 meter diep, waardoor dit slechts geldt voor een klein gedeelte van de tuin. Bij de situering van de meest noordelijke woning in het plan Vlomanshof wordt zo veel rekening gehouden met de bewoners van het perceel Roessel 4a. Naar aanleiding

van de reactie van reclamanten worden de bouwvlakken van de meest noordelijke woning en de meest noordoostelijke woning verkleind. De oostelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordelijke woning wordt op de zijgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordoostelijke woning wordt op de noordgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woningen dicht bij de perceelsgrens van het perceel Roessel 4a worden gebouwd, dan zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (verbeelding).**

6. Groene buitenruimte: reclamanten verzoeken het plan te voorzien van veel meer groene buitenruimte. Het plan bestaat uitsluitend uit verharding en woningen. Voorkomen moet worden dat het plan zorgt voor een grotere druk op de groenvoorzieningen en speelmogelijkheden in onder andere het toekomstige hart van Soersel.

*Beantwoording: de openbare ruimte in het plan is beperkt, maar wel functioneel in te richten. Een dergelijke hofstructuur leent zich niet voor een aparte groen-/speelvoorziening. De locatie Vlomanshof maakt deel uit van het gebied Soersel waarvoor in het verleden een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. Enkele grote groen- c.q. speelplekken maken deel uit van de hoofdstructuur van dit plan. Er is onder andere een groenplek direct ten zuidoosten van de locatie gepland en in het bestemmingsplan Soersel vastgelegd. Niet elke 'woonvlek' binnen het plan Soersel is voorzien van een eigen groenplek. Op het niveau van de wijk als geheel wordt er voldoende groene buitenruimte, inclusief speelruimte, gerealiseerd. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

7. Woningaantallen: reclamanten zijn van mening dat een bouwplan met 3 woningen beter past op deze locatie.

*Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel in principe ingestemd met onderliggend plan tot de oprichting van 7 woningen, mits een deel sociale woningbouw. Bij de uitwerking van het plan zijn twee woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Het plan voldeed daarbij aan het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Ook zijn er vanuit stedenbouw geen redenen gebleken waarom zeven woning niet toelaatbaar zouden zijn. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

8. Relatie met plan Soersel: reclamanten willen graag bevestigd hebben dat de ontwikkelingen in het middengebied van plan Soersel niet weerhouden en/of beperkt worden door de nieuwe ontwikkelingen op plan Vlomanshof.

*Beantwoording: bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor Soersel is reeds voorzien in de ontwikkeling van het plan Vlomanshof. Als gevolg hiervan is in het plan Vlomanshof aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van dit aangrenzende plan. Dat het gebied 'Soersel' (nog) niet tot planvorming heeft geleid staat verder geheel los van deze ontwikkeling. Er is dan ook geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat het plan belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het middengebied van Soersel. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

9. Groen naar Rood: reclamanten geven aan dat er sprake is van een bestemmingswijziging van agrarisch naar bebouwing, oftewel van 'groen naar rood'. Men vraagt zich af hoe het zit met de eventuele afgesproken bijdrage(n) en/of regeling(en) hieromtrent.

*Beantwoording: de Rood voor Groen regeling is uitsluitend van toepassing wanneer er sprake is van een locatie die in het buitengebied ligt. Conform de provinciale structuurvisie en verordening ruimte ligt de locatie binnen het stedelijk gebied. In dit geval is de regeling dan ook niet van toepassing. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

10. Inzicht in en zekerheid bij (tijdelijke) afwikkeling bouwverkeer en permanente afwikkeling woonverkeer

- a. Bouwverkeer en ontsluiting: reclamanten verzoeken om inzicht in de tijdelijke afwikkeling van het bouwverkeer en de permanente afwikkeling van het woonverkeer ten gevolge van

de nieuwbouw in het plan Vlomanshof. Afspraak is om het bouw- en woonverkeer niet door de wijk Groenveld te laten lopen.

Beantwoording:

- *Tijdelijk bouwverkeer kun je niet in het bestemmingsplan regelen. Het plangebied is nu uitsluitend bereikbaar vanaf de wijk Groenveld. Via deze wijk kan het bouwverkeer de bouwlocatie bereiken. Hierbij zullen de nodige voorzorgsmaatregelen worden getroffen en zal worden toegezien op een zo veilig mogelijke afwikkeling van het tijdelijke bouwverkeer, om mogelijke overlast tot een minimum te beperken. Om overlast van bouwverkeer te voorkomen (biv. bij eventuele vertraging van het plan Soersel) is door de gemeente aan de aanvrager geadviseerd om hiervoor over de percelen Roessel 2 en/ of 4a (welke beide in eigendom zijn van de aanvrager) een tijdelijke bouwweg aan te leggen.*
- *Woonverkeer: het plangebied wordt direct ontsloten op het Vlomanshof, waaraan drie woningen direct zijn gesitueerd. De overige vier woningen zijn gesitueerd rondom het centrale woonhof. Het woonverkeer zal dan ook via de wijk Groenveld worden afgewikkeld. De 7 woningen zorgen echter voor een gering aantal extra verkeersbewegingen, waardoor geen problemen te verwachten zijn. Waar de afspraak vandaan komt dat er geen woonverkeer door de wijk Groenveld mag plaatsvinden is ons niet bekend. **Deze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

11. Sociale woningbouw: de gemeente Gemert-Bakel heeft regels vastgesteld dat ten aanzien van het verplicht aandeel sociale woningbouw in het bestemmingsplan met kavels kleiner of gelijk aan 180 m². Te ruime en onbetaalbare bouw mogelijkheden in het sociaal segment worden hiermee voorkomen. Reclamanten zijn van mening dat kavels met een omvang van 240 en 252 m² niet als sociale kavels aangemerkt kunnen worden. Bovendien is maar 30% sociale woningen in het plan opgenomen, terwijl de gemeente de eis van 40% hanteert.

*Beantwoording: de gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat de twee kleinste kavels in het plan Vlomanshof als sociale woningbouw aan te merken zijn. Voor wat betreft het percentage sociale woningbouw wordt redelijk in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector gerealiseerd. In het regionale woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 40%. Het plan Vlomanshof betreft echter een kleinschalige ontwikkeling binnen het plan Soersel. De eis van 40% geldt voor het totale plan Soersel. In het plan Vlomanshof wordt al zoveel mogelijk aan deze eis tegemoet gekomen, in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan voor deze locatie. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Soersel was op deze locatie geen enkele sociale woning gepland. Daar komt nog bij dat één van de 7 woningen reeds een woonbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan, waardoor het percentage in feite hoger is dan 30%. De kavelgrootte is overigens niet per definitie het instrument om te bepalen of een woning in de sociale klasse valt maar de totale stichtingskosten zijn richtinggevend. Hierover zijn met de ontwikkelaar bindende afspraken gemaakt. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

12. Tegenstrijdigheid woningbouwontwikkelingen op andere locatie: reclamanten verwijzen naar het ontwerpbestemmingsplan Achter de Beatrixstraat in Bakel. Dit bestemmingsplan zou niet door de raad zijn vastgesteld omdat er te weinig groen in zat.

*Beantwoording: voornoemd bestemmingsplan is in 2011 niet door de gemeenteraad vastgesteld omdat zij de noodzaak voor woningbouwontwikkeling voor een bepaalde doelgroep op deze locatie niet in zag. In dit plan zat overigens ruim voldoende groen. **Deze zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

13. Planschade: reclamanten wijzen bij het doorzetten van plannen op mogelijke planschade.

*Beantwoording: indien reclamanten menen dat zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, recht hebben op planschade dan kunnen zij daartoe een verzoek richten aan de gemeenteraad van Gemert-Bakel. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

14. Financiële uitvoerbaarheid: reclamanten geven aan dat de financiële haalbaarheid niet is aangetoond in het bestemmingsplan en dat die naar alle waarschijnlijkheid ontoereikend is. Hierbij wordt o.a. gewezen een financiële verdeelsleutel ten aanzien van de verkeerafwikkeling, groen- en speelvoorzieningen,

Beantwoording: De gemeente Gemert-Bakel heeft met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals

*gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Het bestemmingsplan Vlomanshof Bakel wordt meegenomen in de halfjaarlijkse partiële herziening van bestemmingsplannen. Het aantonen van de financiële haalbaarheid wordt in het kader van deze herziening aangetoond. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwvlak van de noordelijkst gelegen woningen aangepast (verkleind). Om de bijgebouwen buiten het bouwvlak te kunnen realiseren is een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan Soersel toegevoegd.

6.3 Ambtshalve aanpassingen

Voor de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan is aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

A. Verbeelding

1. Kerkeind 31 Milheeze: in het onderste bouwvlak de aanduiding '2' (t.b.v. het maximaal aantal wooneenheden) verwijderen, de aanduiding 'tae' (twee aaneengebouwd) maakt dit in principe overbodig;
2. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel: opnemen 'sba-aeg' (specifieke bouwaanduiding-aaneengebouwd) + verwijderen 'waarde archeologie' omdat het selectiebesluit inmiddels is genomen;
3. Kapelakker 21 Bakel: conform bestaande situatie de maximale bouwhoogte van het woonhuis herstellen naar 10,2 m (i.p.v. 9,2 m);
4. Rakkert ongenummerd Bakel: ter verduidelijking opnemen '1' t.b.v. het maximale aantal wooneenheden;
5. Vlomanshof: opnemen specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw (sba-nbt). Daarnaast wordt voorgesteld om de woningtypologie op de verbeelding te verwijderen om zodoende de flexibiliteit te vergroten. Het stedenbouwkundige plan wordt hiermee niet aangetast en bovendien is de vereiste van het aantal sociale koopwoningen vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
6. Hilakker 43 in Bakel: verleggen bouwvlak t.b.v. kavel kadastraal bekend als gemeente BKL02 sectie N nr. 2324.
 - o Onderbouwing grondzaken: momenteel is er interesse getoond in de aankoop van bovengenoemd kavel, mits het bouwvlak wordt gedraaid.
 - o Onderbouwing stedenbouw: betreffend kavel heeft een onorthodoxe vorm en is gelegen in een reeks kavels aan de Hilakker. De hier te bouwen woningen vormen de dorpsrand en vallen onder het regime van het bestemmingsplan Neerakker. De hier te bouwen woningen moeten voldoen aan de richtlijnen neergelegd in het beleidsdocument 'Gereedschapskist Dorpsranden'. Het bouwvlak, zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan Neerakker vormt met de bouwvlakken Hilakker 41 en 45 een rechthoekige ruimte. Dit was bedacht om de rafeligheid van de dorpsrand te benadrukken en het bouwvlak min of meer centraal op het bouwvlak te situeren. Gevolg hiervan is dat het hoofdbouwvlak nagenoeg tegen noordelijke perceelsgrens is gelegen. Het kavel bleek, mede vanwege de afwijkende ligging van het bouwvlak, moeilijk te verkopen. Gezocht is naar een oplossing die naar een betere verkoopbaarheid leidt zonder dat dit een ernstige inbreuk maakt op de beoogde rafeligheid. Bij verandering van een stedenbouwkundig plan dient ook in kaart gebracht worden of deze veranderingen planschade kunnen opleveren. Daarom is eerst gekeken wat de zichtlijnen zijn van de belendende panden Hilakker 41 en 45. Op basis van die lijnen is onderzocht of de voorgevelbouwgrens een acceptabel beeld oplevert. Om belendende percelen zo weinig mogelijk te benadelen is het hoofdbouwvlak parallel aan de zuidelijke perceelsgrens gelegd en moet de hoofdmassa minimaal 5 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, wat overigen gebruikelijk is bij percelen van ca 1000 m². De zuidoostelijke hoek van het bebouwingsvlak ligt op minimaal 6,5 meter uit de voorste perceelsgrens en wijkt enigszins van deze perceelsgrens. De bouwvlakken van de kavels Hilakker 41 en 45 wijken voor wat betreft situering af van de andere kavels zodat al een rafelige dorpsrand is ontstaan.

- Eventuele planschade zijn voor kosten van de gemeente (wij zijn immers nog eigenaar). Gezien voornoemde stedenbouwkundige oplossing worden echter geen bezwaren verwacht;
7. Neerakker, Bakel: t.b.v. enkele kavels in Neerakker, kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr's 2400, 2401, 2332, 2333, 2334 en 2335 wordt voorgesteld de flexibiliteit te vergroten door op de verbeelding de woningtypologie te verwijderen:
- o Onderbouwing grondzaken: momenteel zijn er bij de afdeling grondzaken nog 6 halfvrijstaande kavels en één grote vrijstaande kavel (960m²) voor de verkoop beschikbaar. Eén kandidaat koper heeft interesse getoond in een vrijstaande kavel. Omdat alleen een hele grote kavel beschikbaar is de vraag gekomen naar de mogelijkheid om twee halfvrijstaande kavels samen te voegen. De huidige bestemmingsplanregels laten dit echter niet toe. Omdat de gemeente niet verder gaat met uitgeven van kavels in de volgende fase voordat deze fase volledig verkocht is, is het noodzakelijk om flexibeler met de invulling om te kunnen gaan. Dit om meerdere redenen:
 - potentiële kopers kunnen helpen aan een woning (doel is nog steeds: huisvesting bieden)
 - inkomsten genereren. (in deze tijd zijn inkomsten de belangrijkste motivatie)
 - 1e fase volmaken, waardoor de 2e fase mogelijk opgestart zou kunnen worden (is ook weer meer opbrengst)
 - Onderbouwing stedenbouw: de opzet van de huidige verkaveling is een indeling in twee-onder- een-kap woningen. Het samenvoegen van twee halfvrijstaande kavels heeft geen nadelige gevolgen voor het stedenbouwkundige beeld. De hoofdmassa van twee half vrijstaande woningen ligt aan beide zijden 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Bij een vrijstaande woning is deze afstand eveneens gegarandeerd. Gezien de relatief kleine kavels voor een vrijstaande woning, die dan ontstaan, zal deze ruimte waarschijnlijk maximaal benut worden. Dus de conclusie is dat in de massaopbouw niet veel verandert. Het gevelbeeld komt er natuurlijk anders uit te zien omdat deze nu geënt wordt op 1 woning. Maar dat hoeft geen nadeel te zijn. Bijkomend voordeel is dat wellicht bespaard kan worden op de aanleg van een parkeerplaats. Ook heeft deze manoeuvre geen nadeel voor het woningbouwprogramma. Stedenbouwkundig gezien is op deze beoogde locaties het omzetten van halfvrijstaand naar vrijstaand geen bezwaar. Eventuele planschade zijn voor kosten van de gemeente (wij zijn immers nog eigenaar). Gezien voornoemde stedenbouwkundige oplossing worden echter geen bezwaren verwacht;
8. Boothuizen ongen. Bakel aanpassen bouwgrens: de bouwgrens voor bijgebouwen op het kavel kadastraal bekend als BKL02, sectie N, nr N2431 ligt in het ontwerp-bestemmingsplan 7 meter uit de perceelsgrens. De kandidaat koper heeft gevraagd of deze verschoven kan worden naar 5 meter.
- o Onderbouwing stedenbouw: het beoogde kavel is meer dan 1000m² (Ruimte voor Ruimte) en het laatste kavel die uitgegeven wordt in de zuidrand van Neerakker. De bouwgrens voor bijgebouwen van andere ruimte voor ruimte kavel ligt op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De zijbouwgrens voor het kavel, kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr. 2430 welke ten noorden van het beoogde kavel is gelegen en waar een halfvrijstaande woning op staat, ligt in de zijdelingse perceelsgrens. Stedenbouwkundig gezien zijn er dan ook geen argumenten om niet mee te werken aan dit verzoek. Voorgesteld wordt het plan kan conform bovenstaande verzoek gewijzigd vast te stellen.

B. Toelichting

1. Doorvoeren van enkele aanpassingen conform de beantwoording van de zienswijzen en de ambthalfve aanpassingen in de verbeelding. Toevoegen samenvatting en enkele aanscherping t.b.v. de leesbaarheid.
2. Ten behoeve van het ontwikkelplan Kerkeind 31 in Milheeze heeft de aanvrager in week 43 een toegelicht aan de bewoners van nr. 29 gegeven. Daarnaast is de exploitatie- en planschade overeenkomst getekend.

C. Planregels

1. Doorvoeren van enkele aanpassingen conform de beantwoording van de zienswijzen en de ambthalfve aanpassingen in de verbeelding. Daarnaast zijn enkele planregels aangeschept t.b.v. de leesbaarheid.

D. Bijlagen

Ten behoeve van het ontwikkelplan Vlomanshof is het bijbehorende beeldkwaliteitplan Soersel toegevoegd.





Ad. A8. Boothuizen in Bakel (Neerakker), perceelsnummer N2431



Voetnoten

1. Verordening ruimte: op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte). Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit zijn wij voornemens om jaarlijks te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.
2. Bestaand stedelijk gebied: 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
3. MFA Handel: het voornemen is om op 1 november 2012 met de bouw van de eerste fase (de school) te starten. Nadat de school is gerealiseerd wordt de oude school gesloopt en volgt de realisatie van het overig deel.
4. MFA Handel bestemmingsplan: op 14 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel.
5. Bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp": vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 juni.
6. Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips: vastgesteld op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
7. Bestemmingsplan Bolle Akker: Vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
8. Ruijschenbergh vrijstellingsprocedure artikel 19.2: in college van 21-02-2006 is besloten om vrijstelling incl. bouwvergunning te verlenen.
9. bestemmingsplan "Neerakker: door de gemeenteraad op 9 september 2009 vastgesteld.
10. Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig": vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.
11. Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling: op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.
12. Wet Ruimtelijke Ordening: in werking getreden op 1 juli 2008.
13. Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.
14. Regionaal woningbouwprogramma: Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
15. Structuurvisie+: Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
16. Woonvisie 2009-2015: Vastgesteld op 29 oktober 2009.
17. Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw: vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
18. Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL): vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.
19. bestemmingsplan Doonheide - Molenbroekse Loop: oorspronkelijke plan is op 15 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.
20. verzorgingstehuis: bestaande uit verpleeghuiszorg, dagactiviteiten, kortdurend verblijf, kleinschalig wonen en appartementen met service.