

Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Planopzet	4
1.5	Leeswijzer	4
Hoofdstuk2	Planologisch kader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk3	Bouwplan	9
3.1	Bouwplan	9
3.2	Verkeer en parkeren	10
3.3	Duurzaamheid	11
Hoofdstuk4	Milieuplanologische aspecten	13
4.1	Milieu	13
4.2	Archeologie	16
4.3	Cultuurhistorie	17
4.4	Water	17
4.5	Ecologie	20
4.6	Kabels en leidingen	21
Hoofdstuk5	Bestemmingsplan	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Bestemmingen	22
Hoofdstuk6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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. Met betrekking tot het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting.

In dit kader is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 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.



Luchtfoto plangebied

Het plangebied is gelegen naast het bouwplan 'MFA in Handel', hetgeen de realisatie van een gemeenschapshuis in combinatie met een (nieuwe) Brede School, een gymzaal, een horecavoorziening en woningen, betreft

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de familie Franssen de drie appartementen willen realiseren zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en is een bedrijf toegestaan als gevolg van de aanduiding 'bedrijf'.

Het nieuwe bestemmingsplan voor deze kommen is momenteel in voorbereiding en zal in juni 2013 worden vastgesteld.

1.4 Planopzet

Het bestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel" is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en 1.2.1. en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

- Planregels:

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd (artikel 3.1.3 Bro).

- Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 van het Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen) opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planologisch kader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ontwerp structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Het ministerie van Infrastructuur & Milieu heeft onlangs de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" vastgesteld (maart 2012). Deze structuurvisie vervangt straks onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit.

In de structuurvisie geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Hierbij staat kwaliteit voor kwantiteit centraal. Hierbij zijn voldoende goede woningen en goede bereikbaarheid (van de werkgebieden) van groot belang.

Ook maakt het rijk in de structuurvisie helder welke nationale belangen zij heeft. Uit de structuurvisie kan worden afgeleid dat het rijk zich met name zal richten 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. Het maken van afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap daarentegen, laat het rijk over aan de provincies en gemeenten.

De structuurvisie noemt geen specifiek uitgangspunten die van toepassing zijn op het voornemen van de familie Franssen.

2.1.2 Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP, juni 2001) wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 januari 2011, door Provinciale Staten vastgesteld op 1 oktober 2010, is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak.

De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

In deel B is met betrekking tot plattelandskernen opgenomen dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht moet zijn voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur. Met betrekking tot wonen geldt dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Wat betreft voorzieningen in de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Verhouding met Verordening ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het bouwplan van de familie Franssen betreft een kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 23 april 2010 vastgesteld en geldt vanaf 1 juni 2010. De Verordening bevat onder meer regels voor regionaal perspectief voor wonen en werken.

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.

2.3 Regionaal beleid

In paragraaf 2.4 gemeentelijk beleid wordt tevens ingegaan op het Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

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

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

Wonen

Het is zaak de woningbouwontwikkelingen met elkaar af te stemmen en te bouwen voor de doelgroepen jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen.

Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio en wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

2.4.2 Woningbouwprogramma

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. 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. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. 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.

Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul.

- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

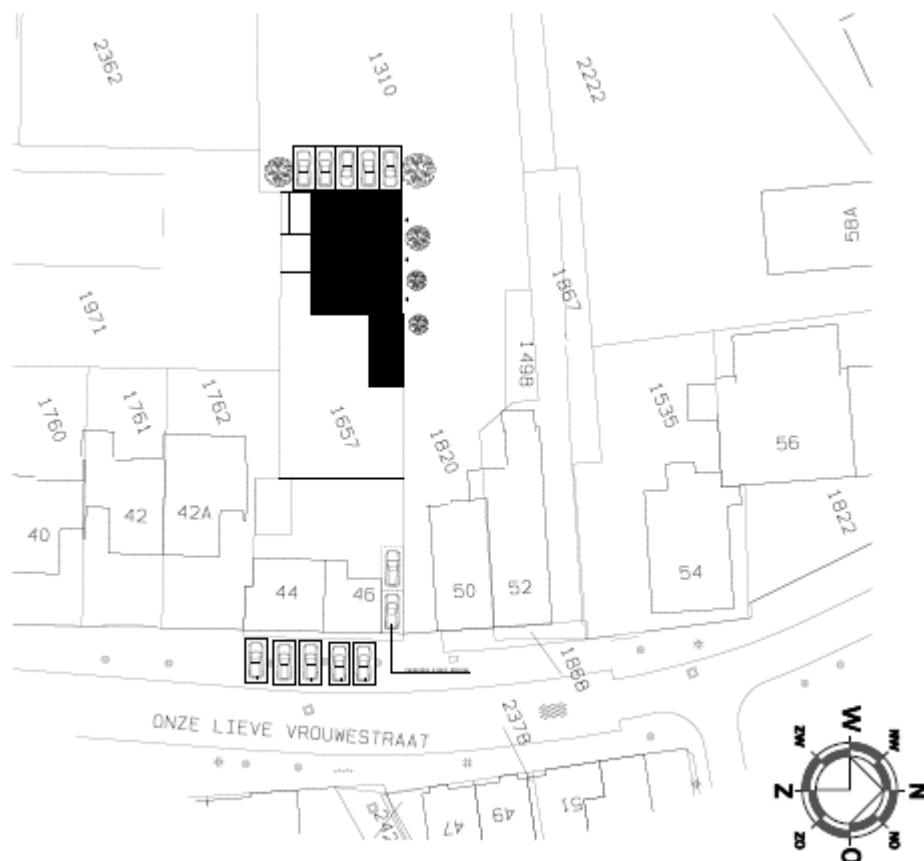
Hieronder wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in Gemert-Bakel.

In het plangebied MFA Handel zijn 9 woningen gepland. Het gaat om vijf sociale koopwoningen op kavels van ca 120 m² en vier kleine huurappartementen met een oppervlakte van 70 m² GBO. In het plangebied Onze Lieve Vrouwestraat 44 - 46 worden 3 grondgebonden woningen gebouwd. Totaal worden in beide plannen dus 12 woningen gebouwd. Met deze aantallen 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. 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.

Hoofdstuk 3 Bouwplan

3.1 Bouwplan

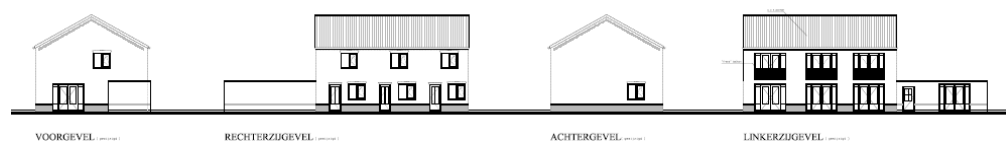
Het bouwplan van de familie Franssen, voorziet in de bouw van 3 appartementen (aaneengebouwde woningen) achter de bestaande woningen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 te Handel, zoals op onderstaande situatietekening is weergegeven.



Situatieschets

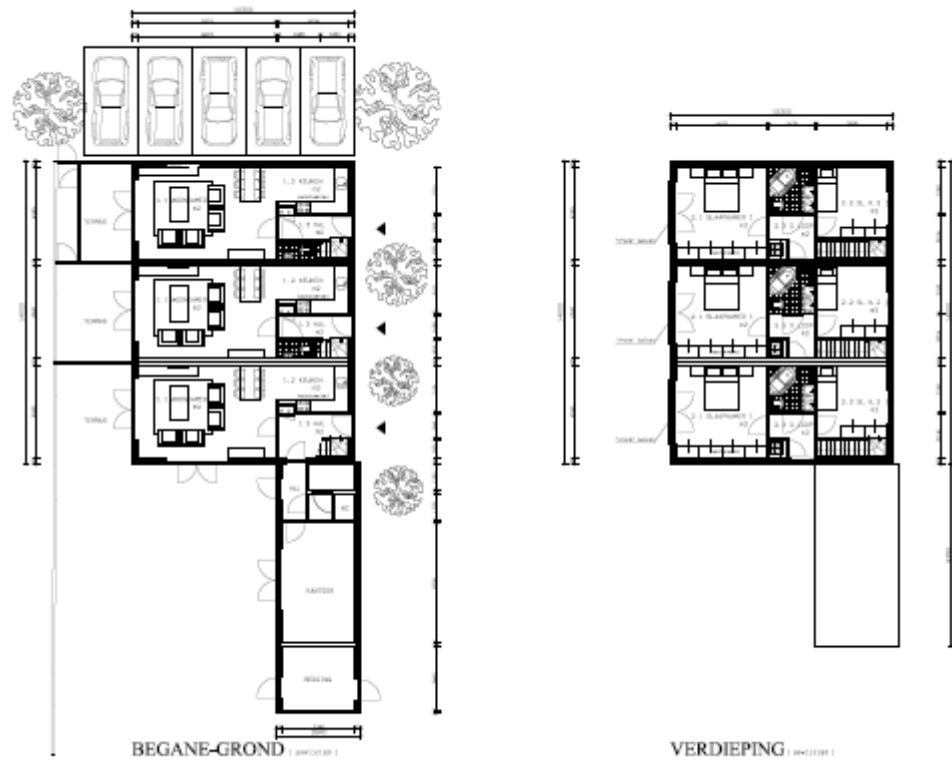
Naast de drie aaneengebouwde woningen, voorziet het bouwplan tevens in een kantoorruimte en berging op de begane grond.

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgedekt met een kap en kennen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.



Uitsnede gevels

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 begane grond en verdieping

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Gelet op de omvang van het bouwplan wordt geen structurele verandering van verkeerspatronen verwacht als gevolg van het voornemen. Voor wat betreft de ontsluiting van de woningen zal gebruik worden gemaakt van de op onderstaande afbeelding weergegeven nieuwe ontstuiting in verband met de realisatie van het MFA.



Het bouwplan heeft dan ook geen dusdanig effect op de verkeerssituatie, dat aanpassingen aan de Onze Lieve Vrouwestraat of aan andere wegen in de directe omgeving noodzakelijk zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen nadelige effecten voor de verkeersafwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van het plangebied heeft.

Parkeren

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.

3.3 Duurzaamheid

De gemeente Gemert heeft Duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Samen met de initiatiefnemer wil de gemeente bekijken hoe samen, in het huidige stadium van het plan, duurzaamheid zo goed mogelijk kan worden ingebouwd. Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting.

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

Het is belangrijk om goed over het ontwerp van het gebouw na te denken. Ideaal is een

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

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

Een goed geïsoleerd huis moet goed geventileerd worden. De kunst is de juiste hoeveelheid lucht aan te voeren, door het huis te laten stromen en af te voeren. Dit kan zowel natuurlijk (met eenvoudige ventilatieroosters) als mechanisch (met een aandrijfsysteem) gebeuren. Een andere manier om energie te besparen is gebruik maken van lage temperatuurverwarming (LTV). Een LTV verwarmt kamers gelijkmatig en constant. Door de lage temperatuur hoeft er minder energie gestopt te worden in het verwarmen van het water. Met LTV kan ook gebruik gemaakt worden van warmtepomp. Warmtepompen gebruiken geen gasgestookte warmte, maar warmte uit ventilatielucht, het grondwater of de buitenlucht. Dit kan voor een reductie van ongeveer 25% op de gaskosten zorgen. Tenslotte kan er gedacht worden aan het plaatsen van apparatuur om duurzame energie op te wekken. Hierbij kan gedacht worden aan zonne-energie, die kan worden omgezet in warmte (zonneboiler) of in elektriciteit (fotovoltaïsche cellen) of windenergie (kleine windmolens). Maar er is ook het gebruik van houtpellets: het CO² dat de boom tijdens zijn leven omzet, compenseert ruimschoots de hoeveelheid CO² die vrijkomt bij een goede verbranding.

Aanbevolen wordt om gezamenlijk te kiezen voor aardwarmte en elektrisch koken waardoor aardgas overbodig wordt. Er kan dan op de aanleg van gasleidingen en de aansluitkosten van aardgas bespaard worden. Aanbevolen wordt te kiezen voor duurzame materialen en bij toepassing van hout te kiezen voor milieugecertificeerd hout. Gebakken materiaal voor bestrating gaat levenslang mee en blijft haar economische waarde behouden. Gebruik bij terreinafscheiding van inheemse beplanting zoals Beuk, Meidoorn, Sleedoorn, Liguster et cetera. Het toepassen van Coniferen, Laurier et cetera passen niet in het landschap. Het toepassen van schuttingen wordt niet als passend ervaren, maar indien dit wordt gedaan dan wordt gevraagd hout te gebruiken dat op een milieuvriendelijke manier is behandeld.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

4.1.1 Bodem

Door Archimil is 21 juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met rapportnummer 2864R0001. De complete rapportage is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting.

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

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood en zink. 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.

Naar aanleiding van bovenstaand kan worden geconcludeerd dat er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. 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 freatische grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of het drinken van dieren.

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

4.1.2 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

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

Inrichtingen en wonen

In juli 2011 is ten behoeve van het bestemmingsplan "MFA Handel" een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de inrichting (school, gymzaal een dorps huis) op de omliggende woningen. De bevindingen van deze scan zijn verwoord in de rapportage met ons kenmerk 075605363 d.d. 1 juli 2011. In maart 2012 is aanvullend onderzoek gedaan na aanpassing van het plan. De rapportages zijn opgenomen als bijlage 2 en 3 bij de toelichting.

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

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

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

Indien met betrekking tot het speelterrein sprake is van 'openbaar' gebied (dus ook niet omsloten) behoeven geluidniveaus welke optreden tijdens het gebruik van het terrein buiten schooltijden in principe ook niet te worden getoetst aan enige (maximale) geluidgrenswaarde. Het bevoegd gezag kan, in geval op het speelterrein geluidniveaus worden geproduceerd welke significante hoger zijn dan in de 'normale' situatie en/of welke niet 'passen' bij het beoogde gebruik van het terrein, binnen het kader van een goede woon- en leefomgeving 'handhavend' optreden.]

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

Hetgeen ook gesteld kan worden voor de drie nieuwe op te richten appartementen, waarmee door de situering van de buitenruimte aan de noordzijde reeds met het bovenstaande rekening is gehouden.

4.1.3 Externe veiligheid

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

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

4.1.4 Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Op 10 juli heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het in werking getreden.

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

Uitvoeringsregels

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

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

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

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

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

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

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen kan een plan dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat."

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 appartementen, hetgeen niet leidt tot significant meer verkeersbewegingen ten opzicht van de huidige situatie. Het plan draagt dus nibm bij aan de luchtkwaliteit. De geplande appartementen zijn niet als gevoelige bestemmingen aan te merken. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm (niet in betekenende mate) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.1.5 Milieuhinder

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

Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat er milieuwinst wordt geboekt, aangezien door de realisatie van woningbouw een bedrijfsmogelijkheid uit de bebouwde kom verdwijnt.

4.2 Archeologie

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

Volgens 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).

In dit kader heeft ArcheoPro, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, in juni 2012 een inventariserend veldonderzoek verricht in het plangebied. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (d.d. 3 juli 2012 met rapportnummer 12056) en is als bijlage bijgevoegd.

Conclusies en aanbevelingen onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied hooguit een middelhoge verwachting voor resten van (jacht) kampjes uit de steentijd evenals voor nederzettingsresten of grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, en de Romeinse tijd. Wel geldt een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied vijf boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot minimaal 1,2 meter beneden het maaiveld verstoord is. Resten van podzolvorming of van een esdek, ontbreken volledig.

Ondanks de extreem hoge boordichtheid van bijna honderd boringen per hectare en het zeven van het met een megaboer opgeboorde materiaal, zijn overigens volstrekt geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen die op de aanwezigheid van dergelijke sporen zouden kunnen wijzen. Dit betekent dat de kans op de aanwezigheid van (resten van) grondsporen, bijzonder klein is. De enige zeevondsten zijn afkomstig uit de verstoorde toplagen en bevestigen dat deze in de negentiende of de twintigste

eeuw ontstaan moeten zijn.

Gezien het ontbreken van een esdek en van resten van podzolvorming, de zeer ingrijpende bodemverstoring alsmede het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardstelling en Beleidsadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

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.

Aangezien de gronden nog niet zijn vrijgegeven, zijn de mogelijke archeologische waarden vooralsnog beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

4.3 Cultuurhistorie

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

Binnen onderhavig plangebied zijn geen beschermde of niet formeel beschermde objecten en structuren gelegen.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen

waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

4.4.2 Uitvoering

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Met behulp van het programma HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) worden meer gedetailleerdere berekeningen gemaakt. Er wordt dan ook uitgegaan van $T = 100$.

Er dient dus een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat (water op straat is wel acceptabel). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

Huidige situatie

Het plangebied betreft een bruto oppervlak van circa 260 m² en is momenteel reeds grotendeels verhard door de aanwezigheid van een bijgebouw (schuur). Slechts een klein deel is nog in gebruik als siertuin.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van drie appartementen (aaneengebouwde woningen). Naar verwachting wordt ongeveer 90 % van het plangebied verhard. Dit komt neer op circa 230 m² verhard oppervlak. Dit vormt het uitgangspunt van de waterparagraaf.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Afvalwater

Afvalwater dient gekoppeld te worden aan het vuilwater riool en dus gescheiden te worden van het hemelwater.

Hemelwater

Dakvlak water en water op de verhardingen kan in een gescheiden rioolstelsel worden geloosd. Dit stelsel bestaat uit infiltratiebuizen en wordt gecombineerd met een ondergrondse waterberging om zo voldoende water binnen de plangrenzen te kunnen bergen.

Doorlopen van de afwegingsstapperhergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Het water zal oppervlakkig worden opgevangen en geïnfiltreerd door middel van een infiltratierolering.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het bouwplan wordt getoetst op verhard oppervlak, grondwaterstanden, bodem en doorlatendheid. Op basis van onderstaande gegevens wordt bekeken of infiltratie mogelijk is en op welke manier dit kan gebeuren.

Grondwaterstanden

In de omgeving worden grondwaterstanden bij gehouden. 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.

Bodemopbouw en doorlatendheid

De bodemopbouw bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand in de bovenlaag en grof zand in de onderlaag. De K- waarde is circa 2 meter per etmaal. Infiltratie is in principe geen probleem.

Te realiseren berging in plangebied

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 meter).
- Bij een regenval met een herhalingsstijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden.

Een definitieve keuze voor het bergen van het hemelwater wordt bij de civieltechnische uitwerking gemaakt, waarbij als uitgangspunt gelden:

- de meer gedetailleerdere berekeningen aan de hand van de HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) Tool;
- het principe Water als Kans, hetgeen inhoudt dat de mogelijkheden voor de aanleg van een ondergrondse infiltratie kelder met infiltratie riolering dienen te worden bekeken.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

Binnen het plangebied wordt het hemelwater opgevangen van zowel de bebouwing als de verharding. De infiltratierolering in combinatie met een infiltratiekelder worden ondergronds aangelegd om zo functies te combineren.

Voorkomen van vervuiling

Bij nieuwe gebouwen en overige verharding dient rekening te worden gehouden met materialen die geen schadelijke stoffen uitlogen. Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend.

Wateroverlastvrij bestemmen

Met het uitgangspunt van T = 100 en een absoluut systeem wordt voorkomen dat naar de directe omgeving extra water wordt afgevoerd. Hierdoor zal geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de ontwikkeling van dit plan. Het peil

van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woning kan stromen.

Waterschapsbelangen

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.

4.5 Ecologie

In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in de plangebieden aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. Daarom heeft Staro Natuur en Buitengebied in juni 2012 (rapportnummer P12-0097) een onderzoek uitgevoerd in het plangebied.

Doel van dit onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Beschermdegebieden

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt buiten de EHS. De bossen ten westen van het terrein behoren wel tot de EHS. Gezien de aard van de plannen zullen geen negatieve effecten optreden op de EHS.

Beschermde soorten

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

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFtabel 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2/3

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. De voorgenomen plannen hebben echter geen negatief effect op vleermuizen; mitigeren of compenseren is voor deze soortgroep derhalve niet noodzakelijk.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 4.2.6 van de quickscan, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogelsoorten.

Uit de quickscan natuurwaarden kan het volgende worden 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.

De quickscan natuurwaarden is als bijlage 5 bijgevoegd.

4.6 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplan

5.1 Inleiding

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van de gemeente en op www.rijksoverheid.nl.

5.2 Bestemmingen

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook omgevingsvergunningen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante bestemmingsplaninformatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel maar ook aan regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming van de gronden aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel Wonen (artikel 3)

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

Artikel Waarde – Archeologie 3 (artikel 4)

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

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief van de familie Fransen. Zij zullen ook zorgdragen voor de financiering van de bouw van de drie appartementen, zodat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

- provincie Noord-Brabant;
- waterschap

De reacties in het kader van het vooroverleg zijn als bijlage PM bijgevoegd.

6.2.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de aanpassingen is de in artikel 3.8 Wro geregelde procedure van toepassing, dat wil zeggen dat het ontwerp gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf PM.

Het eindverslag zienswijzen is als bijlage PM bijgevoegd.