

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 10.
Zaaknr.

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018 met betrekking tot het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert**;
- 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dakworm ongen. in Bakel**;
- 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Den Heikop 5 in Elsendorp**;
- 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Nieuwe Uitleg 26-32 Bakel**;
- 1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Overschoot 7 in Bakel**;
- 1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Torrentinusstraat 6 in Gemert**;
- 1g. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Zonnehoek ongen. in Milheeze**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het 'Beeldkwaliteitsplan Overschot 7 Bakel' en dit beeldkwaliteitsplan tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. T.b.v. de ontwikkellocatie Zonnehoek ongen. in Milheeze toepassing te geven aan stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit;
7. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 31 januari 2019.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



R.G.J.M. van Boxtel



Ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018" heeft met ingang van 8 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 november 2018 kon iedereen zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Dakworm ongen. in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 13 november 2018 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Op 10 november 2005 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de woning aan Dakworm 1a in Bakel benoemd tot gemeentelijk monument. Voorafgaand aan die benoeming is het pand besproken in een bijeenkomst voor potentiële nieuwe monumenten in Bakel, Milheeze en de Rips op 25 augustus 2005. Een van de punten die aan de orde kwam, is de vraag of er bij een monument rekening wordt gehouden bij uitbreidingsplannen. Door de gemeente is aangegeven dat daar zeker rekening mee wordt gehouden en als voorbeeld is het plan Bakel Soersel genoemd. Daar wordt een bouwplan 40 m à 50 m terug gelegd om de monumenten de ruimte te geven. Van een consequent handelende gemeente mag verwacht worden dat dit ook bij locatie Dakworm ongen. wordt gedaan. Er wordt dan ook een beroep op het gelijkheidsbeginsel gedaan.
2. De afstand tussen het gemeentelijk monument Dakworm 1a en het bouwvlak waar de nieuwe woning zou komen bedraagt echter circa 11 m. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het gemeentelijk beleid en heeft dit nadelige gevolgen voor het zicht op het monumentale pand en de hier zo essentiële daglichttoetreding. Zeker nu ook nog eens fors hoger gebouwd kan worden dan het monumentale pand én meer naar voren gebouwd kan worden.
3. In de Welstandsnota Gemert-Bakel zijn welstandscriteria opgenomen waaraan bouwvoornemens getoetst moeten worden. Onderdeel van de Welstandsnota zijn "gebiedsgerichte criteria". De nota kent drie welstandszones. Welstandszone 1 én Welstandszone 2 zijn hier van toepassing omdat het een gemeentelijk monument betreft én omdat Dakworm een karakteristiek gehucht is. De regeling voor Dakworm ongen. is in strijd met de gemeentelijke beleidsregels. Puntsgewijs geeft de zienswijze aan waarom het niet voldoet aan deze beleidsregels:
 - in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter afleesbaar zijn en daar waar mogelijk versterkt. Aangezien de breedte van de te bouwen woning slechts 7 m à 8 m breed kan worden, wordt niet voldaan aan het afleesbaar zijn van de breedte van de bebouwing aan het oorspronkelijke ruimtelijke karakter;
 - het overwegend half open tot open wisselend bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden. Bij het situeren van een bouwvlak pal op het perceel van het monumentale pand wordt niet voldaan aan het in stand houden van het hier gewenste open beeld;

- nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is. De vorm en afmeting van het bouwvlak voldoet niet aan de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
 - de massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing. Hier wordt niet aan voldaan aangezien de beukmaat vele malen kleiner wordt en de bouwmassa aanzienlijk hoger wordt dan de bestaande bebouwing;
 - de bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving. De bouwmassa is niet afgestemd op de bouwmassa van de belendende omgeving;
 - de bouwhoogte moet zijn afgestemd op de omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren. De bouwhoogte van het nieuwe bouwvlak aan Dakworm ongen. bedraagt maximaal 11 m. De bouwhoogte van Dakworm 1a bedraagt 8 m. De bouwhoogte van Dakworm ongen. is daarmee niet afgestemd op de omgeving;
 - bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de directe omringende gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan. De bebouwing heeft een aanzienlijk hogere hoogte dan de direct omringende gebouwen, doch staat niet op grotere afstand tot de weggrens. Sterker nog, er kan tot 1 m vóór de voorgevelrooilijn gebouwd worden, waardoor de bebouwing in plaats van op grotere afstand zelfs op kortere afstand tot de weggrens kan komen te staan;
 - waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2 x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlenkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan). De afstand tussen het nieuwe bouwvlak Dakworm ongen. en het monumentale pand Dakworm 1a is circa 11 m en daarmee aanzienlijk kleiner dan 2 x de gemiddelde breedte (2 x 29 m) van de naastliggende panden. Nieuwbouw dient dan ook aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing. Dat gebeurt zeker niet door het bouwvlak kort op de perceelgrens te situeren, door een klein bouwvlak op te nemen waardoor een woning van slechts 7 m à 8 m breed mogelijk wordt, door een hoogte toe te staan die aanzienlijk hoger is dan naastgelegen panden.
4. Dakworm is genoemd als een van de karakteristieke gehuchten die in welstandszone 2 zijn geplaatst. De gebieden in welstandszone 2 worden als karakteristiek geacht. Voor beeldbepalende panden geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandszone 2. Er worden enkele punten benoemd die belangrijk zijn in welstandszone 2 en waarom dit bouwplan hier niet aan kan voldoen.
5. In de welstandsnota is op pagina 12 de volgende passage opgenomen: "Individuele pand in relatie tot directe omgeving. De gemeente hecht er belang aan dat monumentale panden op een duurzame wijze ingebed worden in hun directe omgeving. Want er kan nog zoveel tijd en aandacht gevraagd worden voor het individuele historische pand, wanneer de directe omgeving in schaal, maat, verhouding en vormgeving een volstrekt andere ontwikkeling doormaakt, schieten we het doel alsnog voorbij. Daarom bepleit de nota dat alle aanwezige bebouwing of nieuwe bebouwing die binnen een straal van 15 m van een rijks- of gemeentelijk monument ligt, in welstandszone 2 valt, tenzij de omgeving al in welstandszone 1 ligt."

Dit is precies waar het hier om gaat. Vanuit de gemeente is veel tijd en aandacht gevraagd voor het individuele historische pand aan Dakworm 1a. Echter door de schaal, maat, verhouding en vormgeving van Dakworm ongen., wordt alsnog het doel (het behoud van de monumentale waarden van Dakworm 1a) voorbijgeschoten!

6. Voor alle dorpsranden van Gemert-Bakel is de Gereedschapskist van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten voor de afbouw van dorpsranden nader geformuleerd.
- Enkele belangrijke punten die daarin genoemd zijn, zijn:
- zichtlijnen tussen boerderijen naar landschap. Door pal op de monumentale boerderij aan Dakworm 1a te gaan bouwen, verdwijnt de zichtlijn;
 - wanneer men zich door het landschap beweegt en een dorp nadert, wordt de eerste kennismaking met dit dorp gevormd door het silhouet van de dorpsrand. De contouren die zich aftekenen tegen de horizon bestaan uit een combinatie van bebouwing én beplanting, met de kerktoren die daar weer boven uitsteekt. Dit silhouet maakt onderdeel uit van het collectieve geheugen en bepaalt het gezicht van het dorp. De leesbare ligging in het landschap is daarom van groot belang en bij toekomstige ontwikkelingen dient daarmee rekening te worden gehouden. Het aanzicht op de zijgevel van het monument aan Dakworm 1a vervalst. Dit is een verarming in plaats van een versterking van cultuurhistorische waarden als men het dorp binnenrijdt;
 - verder van de kern van het dorp, aan de randen, is het dorp een deel van het landschap. Hier zien we de overgang van het dorp naar het landelijk gebied en andersom. Daar waar de karakteristieken van het dorp en die van het landschap samenkomen. Er is openheid. De openheid die er nu is, wordt teniet gedaan door op het meest noordoostelijke hoekje van het perceel Dakworm ongen. een bouwvlak op te nemen voor een nieuwe woning, bovenop de bestaande monumentale boerderij aan Dakworm 1a;
 - de vorm van het dak en de hoogte van de gootlijn zijn zodanig op elkaar betrokken dat bij verdere planvorming zorgvuldig onderzoek nodig is om deze betrekking tussen dakvorm en hoogte van gootlijn te bepalen. Ons is gebleken dat bij bepaalde vormen van daken een gootlijn boven de 3 of 4 m de verhoudingen kan verstoren. De bebouwing wordt niet langer als landelijk of 'boerderijachtig' ervaren, maar als een meer stedelijk bouwvolume. Dit dient vermeden te worden. Het nieuwe bouwvlak aan Dakworm ongen. met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11 m is hiermee overduidelijk in strijd met de gemeentelijke beleidsnota.
7. Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost gestuurd. De veiligheidsregio begint haar advies door te adviseren om een andere locatie te overwegen, verder van de risicobron af en buiten het invloedsgebied (75 m). Dit advies wordt door de gemeente in de wind geslagen.
8. Volgens artikel 7 'Leiding-Olie' is op de verbeelding de 'hartlijn leiding olie 24' aangegeven voor de ondergrondse 24"-RRP productenleiding en de 'hartlijn leiding olie 36' aangegeven voor de ondergrondse 36"-RRP ruwe olieleiding. Deze aanduiding ontbreekt echter op de verbeelding.
9. In bijlage 'Groepsrisicoberekening Dakworm' is aangegeven dat de PR 10-6 contour van de 24" leiding 45,2 m bedraagt. Nu niet in de regels, op de verbeelding en ook niet in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven waar welke van de twee leidingen ligt, is niet af te leiden vanaf welke leiding de afstand van 45,2 m aangehouden dient te worden waarbinnen volgens artikel 15.1 van de regels geen woningen gebouwd mogen worden. Als van de dichtst bijgelegen leiding wordt uitgegaan vervalst het halve bouwvlak. Het resterende gedeelte is te klein om een woning te kunnen bouwen. Hierdoor is geen woningbouw meer mogelijk. De regeling is dan ook onzorgvuldig voorbereid en daarmee in strijd met artikel 3:2 Awb. Toetsing aan deze regeling in het kader van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning is dan ook niet mogelijk.
10. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen de bepaling zoals opgenomen in artikellid 15.1 sub b. Hierdoor is het mogelijk om binnen de PR 10-6 contour kwetsbare objecten toe te staan.

11. In de beleidsvisie Externe Veiligheid heeft de provincie een aantal ambities vastgelegd rond het transport van gevaarlijke stoffen. Zo streeft de provincie naar een duurzaam veiligheidsniveau op en langs infrastructuur. Daarom wordt ingezet op het ruimtelijk scheiden van transportroutes gevaarlijke stoffen en kwetsbare functies. Door letterlijk op de grens van de PR 10-6 contour een woning toe te staan en via artikel 15 lid 1 sub 1 zelfs binnen de PR 10-6 contour kwetsbare objecten (woningen) toe te staan wordt gehandeld in strijd met de beleidsvisie Externe Veiligheid van de provincie.
12. In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.3 onder 'provinciaal beleid' aangegeven dat het plan voorziet in openbaar groen. Vervolgens is in de toelichting (paragraaf 3.2.4) aangegeven dat conform gemeentelijk beleid per nieuw te bouwen woning 75 m² openbaar groen dient te worden gerealiseerd. Aangezien de enige bestemming aan Dakworm ongen. een bestemming 'Wonen' is, is niet duidelijk waar het plan voorziet in openbaar groen. Zeker nu dit ook niet opgenomen is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen.
13. Daarnaast blijkt niet uit de toelichting conform welk gemeentelijk beleid dat is en hoe men aan 75 m² komt. Bovendien is zowel de groenbestemming als de maat van 75 m² niet vertaald in de regels. Daarmee is niet gegarandeerd dat bij het bouwen van de woning hieraan wordt voldaan.
14. In artikel 14 lid 1 sub f is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan groenvoorzieningen gerealiseerd dienen te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan. Tevens is bepaald dat kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd dienen te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan. Het is onduidelijk waarom deze verplichting voor alle omgevingsvergunningen van toepassing is, zoals het bouwen van andere bouwwerken in de bestemming Agrarisch of het bouwen van andere bouwwerken in de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.
15. Daarnaast worden op deze wijze voorwaardelijke verplichtingen gesteld, terwijl het toetsingskader (goedgekeurd inrichtingsplan) niet duidelijk is. Deze wijze van regelen is niet transparant voor omwonenden.
16. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting wordt aangegeven dat binnen de gemeente Gemert-Bakel de woningbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst is en dat dit plan bijdraagt aan een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Er is niet duidelijk gemaakt wat de woningbehoefte is en naar welk soort woningen er behoefte is. Verzocht wordt om dat inzichtelijk te maken.
17. In hoofdstuk 2 wordt ter onderbouwing verwezen naar tal van beleidsstukken. Veel beleidsstukken die genoemd zijn, zijn oud en achterhaald (bijvoorbeeld structuurvisie RO 2010-2014 en de provinciale bevolkings- en huishoudprognose 2011). Er is hiermee onvoldoende onderbouwd of voldaan wordt aan vastgesteld beleid.
18. Verder dient volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling dat gelegen is in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarvoor zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot die afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Een dergelijke verantwoording ontbreekt in de toelichting.

19. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de woning aan Dakworm ongen.. Het college van burgemeester en wethouders dient een hogere waarden vast te stellen. Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan dient een ontwerp hogere waardenbesluit ter inzage te worden gelegd. In het Gemerts Nieuwsblad week 40 is bekend gemaakt: een ontwerp beschikking hogere waarde Wet geluidhinder voor het vaststellen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder voor bouwen van woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel sectie BKL02 nummer 2126 gelegen aan Dakworm ong. in Bakel. Aangegeven is dat tegen dit besluit binnen zes weken na de datum van terinzagelegging een gemotiveerde zienswijze ingediend kan worden bij het college van burgemeester en wethouders. Nu aangegeven is dat binnen zes weken na de datum van terinzagelegging zienswijzen ingediend kunnen worden, en er geen datum van terinzagelegging is genoemd, is de terinzagelegging nog niet is gestart. Aangezien er niet gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een ontwerp hogere waardenbesluit ter inzage heeft gelegen, komt het bestemmingsplan niet voor vaststelling in aanmerking.
20. Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (datum rapport 5 juli 2018). Er is in het archeologisch onderzoek geen onderzoek gedaan naar cultuurhistorie. De stelling van de gemeente dat uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het aspect cultuurhistorie het planvoornemen niet in de weg staat wordt dan ook uitdrukkelijk niet gedeeld. Zeker niet gezien de bovenstaande aspecten die we hebben aangedragen waarin de gemeente ernstig tekort schiet bij de toetsing van het plan aan cultuurhistorische aspecten.
21. Daarnaast is in het archeologisch onderzoek aangegeven dat in het noordelijke plangebied (onderhavige locatie) voor het gedeelte waar het bouwvlak voor de woning is opgenomen, de middelhoge tot hoge archeologische verwachting blijft gehandhaafd. Econsultancy adviseert om een dubbelbestemming op te nemen waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Daartoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Mocht het niet mogelijk zijn om in situ te behouden, dan wordt geadviseerd om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen beschermende regels opgenomen om de archeologische waarden in situ te bewaren. In de bestemming 'Archeologische waarde - Archeologie 4' is een reguliere archeologische bestemming opgenomen die boven een bepaalde maat aan graafwerkzaamheden en archeologisch onderzoek voorschrijft. Dat onderzoek ligt er al. Er ontbreekt een regeling waarin duidelijk wordt aan welke eisen voldaan dient te worden om in situ te kunnen bewaren. Normaal gesproken dient er een buffer van enkele tientallen centimeters aangehouden te worden op de bovenkant van het plaggende om in situ te kunnen bewaren. Dat is hier niet opgenomen. Een ander voorstel van Econsultancy is om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Beide varianten komen niet terug in de toelichting. Sterker nog, aangegeven wordt dat uit archeologisch onderzoek zou blijken dat het aspect archeologie het planvoornemen niet in de weg staat. Die conclusie is niet te trekken uit het rapport van Econsultancy.
22. Volgens de 'Rapportage QuickScan flora en fauna' zijn er volgens de verspreidingsgegevens van RAVON en NDFF geen reptielensoorten op of in de buurt van de onderzoekslocatie waargenomen. Gesteld wordt vervolgens dat een vaste rust en/of verblijfplaats van reptielen uit te sluiten is. Onlangs is er echter een Alpenwatersalamander aangetroffen aan de perceelgrens van Dakworm ongen. (bevestigd door ecoloog Jos Rademakers). Elders in Bakel zijn onlangs eveneens Alpenwatersalamanders gezien (zie krantenartikel hieronder). Deze soort is beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Gezien deze constatering is onvoldoende onderzoek gedaan naar flora en fauna om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

23. In het onderzoek naar geurhinder is het riooloverstort gebouw niet meegenomen in het onderzoek. In het onderzoek is er van uitgegaan dat het een pompgebouw betreft. Het is echter een gebouw waar het effluent overstort. Bij de overstort komen er onder andere HS2 dampen vrij, welke middels een ontluichtingskoker naar buiten komen. Op het gebouw is duidelijk zichtbaar de ontluichtingskoker te zien waar de dampen uit komen (zie foto hieronder). Nu dit niet is onderzocht is onduidelijk of woningbouw op het perceel Dakworm ongen. plaats kan vinden.
24. In de regels van de bestemming Wonen is in artikellid 6.2.2 sub b bepaald dat een hoofdgebouw maximaal 1 m voor of achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. Door deze regeling kan zelfs 1 m vóór de voorgevelrooilijn gebouwd worden, waardoor de monumentale waarde van het pand Dakworm 1a nog meer worden aangetast en er nog meer sprake is van verminderde daglichtinval in het pand waar de lichtinval al minimaal is door de kleine ramen die zijn aangebracht op verzoek van de gemeentelijke welstandscommissie.
25. Aan de achterzijde van het perceel Dakworm ongen. is een A-watergang van het waterschap gelegen. Binnen een afstand van 5 m uit de voet van het talud geldt de Keur van het waterschap waarbij de gronden bestemd zijn voor beheer en onderhoud van de waterloop. Dit is keurig opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. In het onderhavige bestemmingsplan ontbreekt hiervoor echter een regeling. In een beplantingsplan is op de strook van 5 m uit de watergang beplanting voorzien. Hierdoor is de waterloop niet meer bereikbaar voor beheer en onderhoud en is hiermee in strijd met de keur van het waterschap. Door geen beplanting op te nemen op de 5 m strook uit de watergang, wordt onvoldoende beplanting aangebracht.
26. Op het perceel Dakworm 1a vindt aan de westzijde tegen de perceelgrens met Dakworm ongen. bovengrondse opslag plaats van categorie 3 brandstof. In het ontwerp bestemmingsplan is daar niets over opgenomen en is niet onderzocht wat de gevolgen zijn voor de te bouwen woning.

Beantwoording zienswijze

1. Er kan niet zonder meer worden gesteld dat tussen monumenten en nieuwe woningen een afstand van 40 m a 50 m noodzakelijk is om het monument te respecteren. Dat is per situatie afhankelijk. Er is ook geen beleid vastgesteld waaruit blijkt dat er een minimale afstand tussen nieuwe woningen en monumenten moet worden aangehouden. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met het naastgelegen monument door de volgende eisen te stellen:
 - de nieuwe woning niet voor de voorgevel van het monument mag worden gebouwd;
 - de nieuwe woning wat betreft bouwstijl en bouwmassa aan dient te sluiten bij de aanwezige bebouwing.
 Verder betreft één van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van de boerderij, de situering aan de weg. Komende vanaf de noordkant van de Dakworm is de ligging van het pand zeer karakteristiek voor de omgeving. Komende vanaf de westkant van de Dakworm is het aanzicht op de boerderij aanzienlijk minder opzienbarend. Een nieuw pand aan deze zijde doet geen afbreuk aan het beeld op het monument Dakworm 1. Bovenstaande in ogenschouw genomen, zijn we van mening dat voldoende rekening is gehouden met het aanwezig monument aan de Dakworm 1a in Bakel.
2. Zoals hierboven beargumenteerd is wél rekening gehouden met het naastgelegen monument door te vereisen dat de woning niet vóór de voorgevel van het monument gebouwd mag worden en ook geen afwijkende bouwmassa mag hebben. Uitgangspunt is een woning met één bouwlaag met een kap omdat dit aansluit op de bebouwing in de omgeving. Daarbij is wel geconstateerd dat de planregels (bouwen) van het

bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt, dan beoogd is bij dit bouwplan. Een goot- en bouwhoogte van 6 m en 11 m sluiten hierbij niet aan. Ook de mogelijkheid om 1 m vóór de voorgevelrooilijn van het monument te kunnen bouwen, sluit niet aan bij het beoogde plan. Voorgesteld wordt om de planregels hierop aan te scherpen zodat het niet mogelijk is om ruimer te bouwen dan in de toelichting van het plan is omschreven. De nieuwe woning mag in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3,5 m en 9 m. Verder dient de woning op een afstand van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Dit betekent dat de onderlinge afstand tussen de boerderij en de nieuwe woning minimaal ca. 15 m bedraagt. Deze afstand is samen met de maximale bouwhoogte voldoende om de daglichttoetreding van het monument te kunnen behouden. Daarbij is de nieuwe woning ten westen van het monument gesitueerd. Gezien het feit dat daglichttoetreding gedurende het grootste gedeelte van de dag vanuit een andere richting komt, verwachten we niet dat een woning ten westen van het monument, aansluitend op dezelfde bouwhoogten als de omgeving en op voldoende afstand geplaatst, leidt tot onevenredige beperking van daglichttoetreding voor het monument.

3. Alvorens in te gaan op de puntsgewijze opsomming van de beleidsregels, wordt gesteld dat volgens de welstandsnota de locatie Dakworm, zowel het monument als de nieuwe bouwlocatie, is gelegen in welstandzone 1. Een locatie kan niet in beide zones zijn gelegen. Bij de reactie op de genoemde punten, wordt er dan ook vanuit gegaan dat de locatie is gelegen in welstandzone 1:
- de bestaande bebouwing aan de Dakworm bestaat deels uit boerderijen. Deze liggen meer richting/in het buitengebied. In en nabij de kern is de bebouwing van meer recentere data. Het is dan ook niet persé gezegd dat een woning aan de Dakworm net zo breed moet zijn als een boerderij. Zeker niet in de aanloop naar de kern. Wel dient een nieuwe woning passend te zijn in de omgeving. In dat kader dient de nieuwe woning te worden vormgegeven zoals bijvoorbeeld een schuurwoning en tevens haaks op de weg te worden gesitueerd. Daar hoort ook een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het monument bij;
 - het bouwvlak is inderdaad op de grens gesitueerd. Daarbij geldt nog steeds de regel dat de woning 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens moet liggen. Zoals reeds aangegeven bedraagt de onderlinge afstand tussen het monument en de nieuwe woning dan 15 m. Aan de andere zijde van de woning komt geen bebouwing. Gezien het formaat van de toekomstige bebouwing en de situering van het bouwvlak (zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing) is de woning ondergeschikt aan het monument én blijft de openheid behouden;
 - gezien het formaat, de vorm en de situering wordt de nieuwe woning als soort schuurwoning onderdeel van het ensemble. Hiermee is de woning ondergeschikt aan het monument en past het binnen de ritmiek van de bestaande bebouwing;
 - zie hiervoor voorgaande opmerkingen;
 - de goot- en bouwhoogte zijn aangepast zodat deze ondergeschikt zijn aan het monument. Hiermee is de bouwmassa afgestemd op de belendende omgeving;
 - deze opmerking is terecht. Abusievelijk zijn op de verbeelding de goot- en bouwhoogte van 6 m en 11 m opgenomen. Het is altijd de bedoeling geweest dat de woning niet hoger wordt dan 1 bouwlaag met kap. De toegestane goot- en bouwhoogte worden hierop dan ook aangepast naar respectievelijk 3,5 m en 9 m;
 - zoals hiervoor reeds aangegeven worden de goot- en bouwhoogte bijgesteld naar één die ondergeschikt is aan die van omringende gebouwen;
 - de onderlinge afstand bedraagt niet 11 m maar 15 m. Daarnaast wordt de bouwmassa haaks op de weg gesitueerd zodat deze ondergeschikt is en een kleinere gevelbreedte heeft dan de boerderij. Doordat de woning wordt vormgegeven als een soort schuurwoning wordt het hoofdgebouw van het monument in waarde gelaten en sluit dit aan bij de kenmerken van de bestaande bebouwing.

4. Omdat voor het monument aan Dakworm 1a alsmede de nieuw te bouwen woning welstandszone 1 van toepassing is, is hierboven ingegaan op de criteria genoemd in welstandszone 1, zoals opgenomen in het vorige onderdeel van deze zienswijze (nummer 3.). De criteria voor welstandzone 2 zijn hier niet van toepassing.
5. Zoals de aangehaalde passage ook al aangeeft, nieuwe bebouwing binnen een straal van 15 m van een monument komt in welstandszone 2 te liggen, ténzij deze al in zone 1 ligt. Dat is hier het geval. Ook de nieuw te bouwen woning ligt in welstandszone 1. Zoals we ook al bij onderdeel 3 van de zienswijze hebben gemotiveerd, beogen we op de nieuwe locatie een woning die aansluit bij de omgeving en aanwezige bebouwing. We onderkennen hierbij ook dat de planregeling zoals als ontwerp ter inzage heeft gelegen, te ruim is. We scherpen de regels dan ook aan.
6. Hieronder wordt op de specifiek genoemde onderdelen ingegaan:
 - de nieuwe woning wordt juist zoveel mogelijk tegen de bestaande bebouwing aan gesitueerd om de invloed ervan op de zichtlijn zo veel mogelijk te beperken. Zie ook eerdere opmerkingen;
 - nu wordt de entree tot de dorpskern inderdaad gevormd door Dakworm 1a samen met de tegenovergelegen volkstuinen. Het toevoegen van een nieuwe woning in deze entree betekent niet per definitie een verarming van de dorpsentree. Mits dit op een ruimtelijk verantwoorde wijze gebeurt, kan dit juist een versterking betekenen. In dat kader dient de nieuwe woning meer als een soort schuurwoning te worden vormgegeven. Hiermee wordt deze ruimtelijk ondergeschikt aan het monument. Initiatiefnemer werkt dit nog verder uit voor de omgevingsvergunning;
 - het open gebied tussen de bebouwing op de percelen Dakworm 1a en Dakworm 3 bedraagt momenteel ruim 230 m. Deze openheid wordt ongeveer halverwege even onderbroken door een klein (nuts)gebouwtje. Na realisatie van de nieuwe woning op het perceel Dakworm ong. blijft dit open gebied voor ruim 215 m vrij van bebouwing, afgezien van het bestaande gebouwtje. Dit betekent een verkleining van het open gebied met nog geen 7%. Hiermee blijft meer dan voldoende openheid bestaan. Het standpunt dat de bestaande openheid teniet wordt gedaan, wordt dan ook niet gedeeld. Door bovendien de woning zo dicht mogelijk bij de kern, in dit geval het perceel Dakworm 1a, te situeren wordt de openheid zo min mogelijk aangetast;
 - zoals eerder al aangegeven worden de maximale goot- en bouwhoogte aangepast naar 3,5 m en 9 m. Hoe de woning er precies uit komt te zien, is op dit moment nog niet bekend en ook niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan. Wel dient de woning te worden vormgegeven als schuurwoning wat past binnen de boerderijtypologie. De maximale goot- en bouwhoogte laten in ieder geval geen stedelijk bouwvolume toe.
7. Het advies van de Veiligheidsregio is zeker niet in de wind geslagen. Gebleken is, mede na overleg met het RRP de beheerder van de desbetreffende leidingen, dat de woning buiten de vereiste veiligheidszones wordt gerealiseerd. Wettelijk voldoet het plan dan ook aan de vereiste veiligheid voor een nieuw te bouwen woning. Daarnaast geeft de Veiligheidsregio met name enkele praktische uitvoeringssuggesties mee ten behoeve van de veiligheid. De initiatiefnemer geeft in de toelichting al te kennen dat deze overwegingen/adviezen zorgvuldig worden betrokken bij het bouwontwerp van het plan. Omdat de adviezen voornamelijk niet ruimtelijke aspecten betreft, is het niet wenselijk deze in de planregels van het bestemmingsplan te vertalen. Daarnaast betreffen het alleen adviezen die de veiligheid vergroten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ook nu aan de minimale vereisten voor veiligheid wordt voldaan. Dit advies is derhalve niet terzijde gelegd. Er is en wordt later ook aandacht aan besteed bij het bouwplan. Verder voldoet het bouwplan in ieder geval aan de gestelde regels en wetgeving omtrent veiligheid én heeft de leidingbeheerder, Rotterdam Rijn Pijp leiding, te kennen gegeven

in te kunnen stemmen met het plan en geen bezwaren te hebben. Wij zien op dit vlak dan ook geen bezwaren tegen het plan.

8. De “hartlijn leiding olie” is gelegen óp de plek van de leiding. De leidingen zelf zijn een stuk verder ten zuidwesten van het plangebied gelegen. De hartlijn van de leiding is niet gelegen binnen het plangebied voor dit plan. Wel is binnen het plangebied de veiligheidszone voor deze leidingen gelegen. En deze veiligheidszone is ook in het bestemmingsplan opgenomen. De verbeelding is derhalve correct opgesteld.
9. Welke leiding waar is gelegen blijkt uit de hartlijn leiding die als figuur in de verbeelding van het desbetreffende bestemmingsplan is opgenomen. Zoals ook bij het vorige onderdeel van de zienswijze is aangegeven, zijn de leidingen, en dus ook de hartlijn, niet gelegen in het plangebied. Deze zijn dan ook niet zichtbaar in het plangebied. Hiervoor dient het bestemmingsplan geraadpleegd te worden ten zuidwesten van het plangebied. Na raadpleging van de figuren ‘hartlijn’ die zijn opgenomen in de verbeelding is te zien welke leiding het betreft. Met deze informatie kan dan geconcludeerd worden vanuit welke leiding de genoemde afstand van 45,2 m aangehouden dient te worden. Dan kan ook geconcludeerd worden dat de in het bestemmingsplan opgenomen veiligheidszones correct zijn verwerkt. Dat blijkt ook uit het overleg met de leidingbeheerder. Ook de leidingbeheerder stelt: ‘Wij hebben het plan beoordeeld en hebben vastgesteld dat onze contour op juiste wijze in de planregels en plan kaart zijn opgenomen. Dat houdt in dat wij geen bezwaar hebben tegen bijgevoegde planvoornemen.’
Hieruit concluderen we dat het plan correct is uitgewerkt en derhalve correct is voorbereid. Wij zien geen aanleiding om te concluderen dat er geen ruimte is voor een woningbouwvlak voor de beoogde woning.
10. Artikel 15.1 sub b. voorziet in de “geluidzone – industrie”. Deze gebiedsaanduiding is niet van toepassing voor het plangebied waar deze zienswijze betrekking op heeft. Vermoedelijk wordt er in de zienswijze gedoeld op artikel 15.2. sub b. waarin staat: het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a en kwetsbare objecten en beperkt kwetsbaar objecten als genoemd in artikel 1, lid 1, sub b, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toestaan, mits uit milieu hygiënisch onderzoek is gebleken dat de externe risico's aanvaardbaar zijn. Met deze regeling wordt aangesloten op de wettelijke mogelijkheden met betrekking tot veiligheidszones voor leidingen. Het is met deze regel ook niet zonder meer mogelijk kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten te realiseren. Hiervoor dient wel nader onderzoek plaats te vinden met betrekking tot externe veiligheid. Door pas bouw mogelijkheden te bieden nadat onderzocht is of dit vanuit veiligheid te verantwoorden is, achten wij deze regel zorgvuldig en in verhouding. Wij zien geen reden om hier af te wijken van bestaande regelgeving.
11. De PR 10-6 contour is inderdaad vastgelegd om onder andere de Beleidsvisie Externe veiligheid concreet te vertalen. Deze contour is de grens waarbinnen niet zonder meer gebouwd kan worden. Daarmee is dan ook gesteld dat indien men uit deze contour blijft, het veilig is om te bouwen. Het is daarbij niet van belang of er dicht bij deze grens of niet wordt gebouwd. Ook dicht bij deze grens mag verondersteld worden dat het veilig is om een woning te bouwen. Ook hierbij herhalen wij dat wij dit plan hebben voorgelegd aan de leidingbeheerder en de provincie. Zowel de leidingbeheerder als de provincie hebben kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met het plan. Onder andere daarmee, alsmede de nadere onderzoeken die bij het plan zijn gevoegd, concluderen wij dat het plan voldoet aan de vereiste wet- en regelgeving.
12. In artikel 6.4.2. van het bestemmingsplan is aan gegeven dat: het gebruik van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden als strijdig gebruik wordt gezien. Als bijlage bij de regels is een

landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Een nieuw te bouwen woning aan de Dakworm kan dan ook niet gebruikt worden zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd. Uit het landschappelijke inpassingsplan is te herleiden wat men daar zal realiseren.

13. De genoemde 75 m² openbaar groen is een richtlijn die is opgenomen in het gemeentelijk beleid HOOR (Handboek Ontwerp Openbare Ruimte). Dit is een handboek waarin kaders zijn opgenomen voor de gemeente om de openbare ruimte te ontwerpen. Uitgangspunt hierbij is dat per nieuwe woning 75 m² openbaar groen gerealiseerd dient te worden. Deze groennorm komt voort uit de Nota Ruimte (Ministerie van VROM et al. 2006) als zijnde een richtgetal van 75 m² / woning. Dit richtgetal is gebaseerd op de toestand van de G31 (de 31 grootste gemeentes van Nederland). De gemeente heeft deze norm vastgesteld. Voor de gemeente is het derhalve een norm.
14. Gedoeld wordt op artikel 14.1 onder e.. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan wordt bepaald welke groenvoorzieningen gerealiseerd dienen te worden. Het kan gaan om de groenvoorzieningen zoals uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan of een nader goed te keuren landschappelijk inpassingsplan. In het geval van de woning aan de Dakworm zal het zo zijn dat indien de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning wordt verleend, binnen twee jaar het landschappelijk inpassingsplan zoals als bijlage bij de regels is gevoegd, dient te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
15. Het landschappelijk inpassingsplan voor het onderliggende plan is voor de omwonenden nu reeds raadpleegbaar via het bestemmingsplan. Deze is derhalve duidelijk en transparant. Tevens is deze bepaling geen voorwaarde/toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De voorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning blijken uit de bouwregels bij de enkelbestemming. Als er een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wordt als voorwaarde gesteld, zoals ook artikel 14.1 e. stelt, dat binnen twee jaar het bijbehorende landschappelijk inpassingsplan dient te worden gerealiseerd. Ook de omgevingsvergunning wordt voor bezwaar en beroep kenbaar gemaakt aan omwonenden. Ons standpunt is dan ook dat zowel ten tijde van dit bestemmingsplan als ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voldoende duidelijk is welke landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd. Ook is er voor omwonenden dan ruimte om hun zienswijze/bezwaar kenbaar te maken op het landschappelijk inpassingsplan.
16. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.1 en paragraaf 2.3.2. Daarin is kort omschreven wat de woningbouwbehoefte van de gemeente is en wat het beleid van de gemeente is zoals vertaald in de Structuurvisie en Woonvisie. In deze paragrafen van de toelichting wordt niet gesteld dat het plan bijdraagt aan een betere afstemming van vraag en aanbod. De toelichting geeft aan dat de gemeente een aantrekkelijk en gedifferentieerd aanbod wenst om de vraag naar woningbouw in te vullen. Het gaat hier om de ontwikkeling van één woning. Differentiatie is dan moeilijker te maken. De keuze voor het type woning is mede afhankelijk van de locatie. Ook blijkt de behoefte naar woningbouw uit de reeds opgenomen toelichting: "de opgave voor het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente van de provincie en wordt vanuit de Metropoolregio Eindhoven vertaald. Voor de periode 2015-2025 bedraagt de opgave 1.230 woningen'. De nieuwe woning aan de Dakworm is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
17. In hoofdstuk 2 van de algemene toelichting wordt verwezen naar diverse beleidsstukken. Met betrekking tot de passage over Structuurvisie RO 2010-2014 wordt terecht opgemerkt dat deze is achterhaald. Dit zal worden verwijderd uit de toelichting aangezien ook daarvoor reeds de actuele Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO) wordt genoemd. De tekst omtrent het woningbouwprogramma wordt tevens geactualiseerd.

18. In de toelichting van het planvoornemen voor de Dakworm ongen. in Bakel is de woningbouwprognose van 1.230 woningen benoemd. Deze woningbouwprognose vloeit voort uit de regionale afspraken. Tevens heeft de provincie zowel in het vooroverleg als in de ontwerpfase niet kenbaar gemaakt dat deze toelichting onvoldoende zou zijn. We zijn daarmee dan ook overtuigd dat de motivering voldoende is.
19. Artikel 110c Wgh (Wet geluidhinder) bepaalt: “Op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in artikel 110a is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat indien burgemeester en wethouders bevoegd zijn de hogere waarde vast te stellen en het besluit ten behoeve van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt genomen, het ontwerp van het besluit tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd”.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) van 21 mei 2014, nr. 201307278/1/R3 staat onder r.o. 3.1: “Artikel 110c, eerste lid, van de Wgh bevat een procedureel vereiste dat betrekking heeft op de voorprocedure van de vaststelling van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en niet op een bestemmingsplan, dat hier voorligt. Gelet hierop is artikel 110c, eerste lid van de Wgh niet van toepassing en ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het aangevoerde op dit punt kan leiden tot een vernietiging van het bestemmingsplan”.

In de uitspraak van de Afdeling van 23 september 2009, nr. 200807341/1/R2 (JM 2009/122) blijkt dat de Afdeling toen ook het gebrek dat het ontwerp-hogere waarden-besluit en het ontwerp-bp niet tegelijk ter inzage zijn gelegd, passeert. De AbRvS beroept zich op de wetsgeschiedenis: “Omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de voor burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden in acht dient te nemen en omdat in het ontwerpbestemmingsplan de voorziene hogere waarden reeds vermeld waren, waardoor appellante bekend kon zijn met de noodzaak van vaststelling van hogere waarden, acht de Afdeling het aannemelijk dat belanghebbende niet benadeeld zijn door de niet gelijktijdige terinzagelegging”.

Bovengenoemd gebrek is derhalve te passeren. In ieder geval moeten wel de hogere waarde zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit gebrek is eveneens hersteld door de terinzagelegging nogmaals te starten met ingang van 26 november 2018. De vaststelling van de hogere waarde zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. Tevens heeft de indiener van de zienswijze de bijbehorende documenten bij de hogere waarde procedure op 14 november 2018 bij de balie op het gemeentehuis ingezien en zijn de documenten daarna alsnog gemaild. Wij zijn dan ook in de veronderstelling dat de indiener van de zienswijze niet benadeeld is met het (herstelde) gebrek in de procedure.

20. Het archeologische rapport dat door Econsultancy is opgesteld is enkel en alleen opgesteld voor het aspect archeologie. Het opnemen van het aspect cultuurhistorie is ook niet het doel van een dergelijk archeologisch rapport. Wij zijn het eens met de stelling dat uit archeologisch onderzoek niet kan blijken of dat het aspect cultuurhistorie het planvoornemen niet in de weg staat. Geconstateerd is dat deze zinssnede wel is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Wij stellen voor om dit aan te passen. Echter de stelling dat de gemeente te kort schiet bij de toetsing van het plan op cultuurhistorische aspecten wordt niet gevolgd. Bij de beoordeling van de plannen is, zoals uit de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van de zienswijze blijkt, wel een afweging op cultuurhistorische aspecten gemaakt. Het is een terechte opmerking dat dit

niet duidelijk blijkt uit genoemde paragraaf van de ruimtelijke onderbouwing. De paragraaf zal hierop aangevuld worden.

21. Conform de conclusie uit het rapport van Econsultancy is in het selectiebesluit opgenomen dat in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied (ter plaatse van Dakworm ong.) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient te worden gehandhaafd. Dit betekent dat indien er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 500 m² én dieper dan 40 cm er archeologisch vervolgonderzoek plaats dient te vinden. Aangezien de eerste stap in het proces van de archeologische monumentenzorg reeds is genomen (namelijk bureauonderzoek en verkennend booronderzoek) volgt hieruit dat de volgende stap een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek is. Indien de bodemverstoring kleiner is dan 500 m² geldt deze onderzoeksplicht niet. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat het aspect archeologie het planvoornemen niet in de weg staat omdat de bodemverstoring naar verwachting kleiner is dan 500m². Wij zijn daarom van mening dat met de opgenomen planregels wij het proces voldoende kunnen sturen en archeologie conform het gemeentelijk beleid voldoende wordt beschermd.

Econsultancy stelt verder dat *in situ behoud* als vervolgstap prevaleert boven een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. *In situ behoud* is het equivalent van *ex situ behoud*, namelijk het beschermen van archeologische resten IN de bodem versus het behouden van archeologische resten BUITEN de bodem of opgraven. Deze twee zaken zijn beheersmaatregelen om een vastgestelde archeologische vindplaats te behouden, hetzij *in situ behoud*, dan wel *ex situ behoud*. Het vergelijken van de beheersmaatregel *in situ behoud* met een onderzoeksmethode karterend en waarderend proefsleuven-onderzoek, is dus het vergelijken van appels met peren. Overigens is in de Erfgoedwet 2016 én in het gemeentelijke archeologie beleid vastgelegd dat *in situ behoud* als beheersmaatregel om vastgestelde en gewaardeerde archeologische vindplaatsen te behouden altijd de voorkeur heeft boven gravend onderzoek/*ex situ behoud*.

22. Het bijgevoegde Flora en Fauna onderzoek is door een deskundig bureau protocolair correct onderzocht. De gemeente mag dan ook veronderstellen dat de conclusies uit dit rapport representatief zijn. Een enkele constatering van de eventuele aanwezigheid van een Alpenwatersalamander is niet voldoende om hier het onderzoek door in twijfel te trekken. Het onderzoek is voor de bestemmingsplanprocedure voldoende. Daarbij is het wel zo dat de Wet natuurbescherming altijd geldt. Dus straks ook bij de bouwwerkzaamheden is deze wet van toepassing en dient de bouwende partij zich aan deze wet en protocollen te houden. Vooralsnog mogen we er vanuit gaan dat er geen zwaarwegende belemmeringen zijn vanuit Flora en Fauna.
23. De overstort en de bergbezinkvoorziening van de gemeente aan de overzijde van deze ontwikkeling wordt incidenteel gebruikt bij alleen hevige regenval. Vervolgens wordt het water in de bergbezinkvoorziening weer zo snel mogelijk afgevoerd. De verwachting is dan ook dat er weinig tot geen geuroverlast zal optreden voor de nieuwe woning. Het gebouw ten westen van de ontwikkeling betreft een overname punt van het waterschap en geen riooloverstort gebouw. Momenteel gaat het afvalwater van Bakel en Milheeze via dit overnamepunt onder vrijverval naar de waterschapsleiding en vervolgens naar de RWZI in Aarle-Rixtel. Het waterschap is voornemens om dit overnamepunt aan te pakken en een gemaal te realiseren. Voor een gemaal geldt een geurzone van 30 m. De ontwikkeling bevindt zich buiten deze 30 m.
24. Dit is een terechte opmerking zoals ook al bij eerdere onderdelen van de zienswijze is opgemerkt. Om de reden zoals bij dit onderdeel van de zienswijze is aangegeven wordt de planregeling in combinatie met de verbeelding zodanig aangepast dat de woning niet

vóór de voorgevelrooilijn van het monument gebouwd kan worden. Het plan wordt hierop aangepast.

25. Het is correct dat er een A-watgang achter het perceel is gelegen en hiervoor een zogeheten keurzone van toepassing is. Binnen de keurzone is nu in het landschappelijk inpassingsplan 1 boom voorzien. Eén boom binnen de keurzone is toegestaan aangezien je hier omheen kan werken. Daarnaast is hier ook mee ingestemd om dat het schouwpad voor deze watgang aan de andere zijde is gelegen. Ondanks dat de watgang niet is opgenomen op de verbeelding en planregeling van het bestemmingsplan blijft de Keur van het Waterschap gelden. De regels zijn hierdoor niet anders. Ter verduidelijking is het wel mogelijk om voor deze locatie een gelijke regeling in het bestemmingsplan op te nemen zoals ook voor het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is gedaan. Het plan wordt derhalve hierop aangepast, ondanks dat hier de regels inhoudelijk niet door gewijzigd worden.
26. Voor de locatie Dakworm 1a in Bakel is op 2 oktober 2018 een Melding activiteitenbesluit ingediend voor een propaantank van 1.600 liter. De melding is derhalve ingediend kort voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (8 oktober 2018). Dat verklaart direct waarom bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan er geen rekening is gehouden met deze propaantank. Propaantanks onder de 3.000 liter hebben geen bijzonder risicocontouren en worden niet opgenomen in de risicokaart. Wel moet er voldaan worden aan de veiligheidsafstanden die gesteld zijn in het Activiteitenbesluit. Gelet op het feit dat de propaantank gebruikt wordt voor het verwarmen van een woning zullen er maximaal 5 vullingen per jaar zijn. Uitgaande van de omgekeerde werking moet er voor een woning een afstand van 10 m tot de propaantank worden aangehouden of 5 m als de nieuwe woning ook een propaantank heeft. De bij de melding gevoegde tekening geeft nu aan dat de propaantank 3 m van de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Een minimale afstand van 5 m is hier vereist. Indien na handhaving de tank van ca. 3 m naar 5 m. van de erfscheiding geplaatst zou worden, leidt dit tot een nieuwe belemmering. Er kan dan immers niet meer voldaan worden aan de wettelijk verplichte minimale afstand van 7,5 m tot interne objecten zoals opstallen (huis, schuur, garage), die (indirect) volgt uit PGS 19. Naar alle verwachting kan de propaantank dan ook niet op de locatie gesitueerd worden zoals nu bij de Melding is weergegeven. Als blijkt dat de propaantank niet is gerealiseerd met inachtneming van de vereiste veiligheidsafstanden, zal hierop gehandhaafd moeten worden, ongeacht de tekening die bij de melding is bijgevoegd. Om te kunnen voldoen aan alle veiligheidsafstanden wordt verwacht dat de propaantank aan de zuidzijde van het perceel Dakworm 1a dient te worden gerealiseerd. Dit leidt er toe dat de propaantank dan op meer dan 10 m afstand van het nieuwe bouwvlak wordt gerealiseerd. Op deze wijze wordt verwacht dat de nieuw te bouwen woning buiten de vereiste veiligheidsafstanden kan worden gerealiseerd. We verwachten dat deze melding niet een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk maakt en de woning wel te realiseren is, uitgaande van alle veiligheidsafstanden voor de beoogde propaantank.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen:

- de goot- en bouwhoogten worden aangepast voor een woning met één bouwlaag met kap
- er wordt een voorgevelrooilijn op de verbeelding opgenomen waar niet vóór gebouwd mag worden.
- in hoofdstuk 2 van de algemene toelichting wordt de passage over Structuurvisie RO 2010-2014 verwijderd.
- de tekst omtrent het woningbouwprogramma wordt geactualiseerd.

- paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met de onderbouwing in het kader van cultuurhistorie.
- er wordt een vrijwaringszone – waterloop opgenomen conform het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

2.2 Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 1 november 2018 is de zienswijze per post ontvangen. In de brief staat niet expliciet genoemd dat het een zienswijze betreft. Een vertegenwoordiger van 'Stem van Bakel' heeft telefonisch toegelicht dat de brief gezien moet worden als een formele zienswijze. De "Stem van Bakel" is een stichting. In artikel 2.3 Burgerlijk Wetboek is aan een stichting rechtspersoonlijkheid toegekend. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De huidige bewoners zijn van mening dat zij onvoldoende zijn geïnformeerd over de nieuwbouwplannen en voor het blok zijn gezet om te verhuizen;
2. Men heeft de voorkeur om de panden te renoveren in plaats van te slopen;
3. De huidige woningen zijn bepalend voor de Nieuwe Uitleg;
4. Het nieuwe plan past niet in het straatbeeld.

Beantwoording zienswijze

1. De gemeente stimuleert de initiatiefnemer om middels een dialoog te komen tot een goed plan. Goed Wonen geeft echter aan zich niet te herkennen in de brief en bij alle betrokken partijen de plannen te hebben toegelicht. Voor alle personen die door de nieuwbouw moeten verhuizen is volgens Goed Wonen in overleg een passende oplossing gevonden. Het verzorgen van vervangende woonruimte is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De beoordeling of dit op een correcte manier is gebeurd, is geen onderdeel van het ruimtelijk spoor van het bestemmingsplan. Voor de reactie van Goed Wonen zie bijlage 1;
2. Het is niet aan de gemeente om te bepalen of er in dit geval beter gerenoveerd of gesloopt kan worden. Deze keuze ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente beoordeelt bij een nieuw initiatief of de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
3. De Nieuwe Uitleg heeft met de bestaande bebouwing en de volwassen bomenrijen zeker aan de westzijde van de Nieuwe Uitleg en op de projectlocatie een erg sterke stedenbouwkundige structuur. De bebouwing is vrijstaand of halfvrijstaand en bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. Aan de oostkant van de Nieuwe Uitleg is het straatbeeld meer divers met naast eengezinswoningen onder andere bedrijfsbebouwing en een appartementencomplex;
4. Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 gaat uit van een hofje van 7 seniorenwoningen met eenzijdige oriëntatie en een groen binnenterrein. De seniorenwoningen worden gebouwd uit oogpunt van behoefte en duurzaamheid. Aangezien het een andere woningtypologie is, hebben seniorenwoningen een iets andere uitstraling dan tweekappers. Wel is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast naar de structuur van de omgeving. Het nieuwe plan houdt rekening met de bestaande voorgevelrooilijn van de Nieuwe Uitleg. De bestaande blokken tweekappers hebben een breedte van ca. 15 m en een onderlinge afstand van 8 m. De nieuwe bebouwing heeft ook steeds een breedte van ca. 15 m. De onderlinge afstand bedraagt ca. 6 of 11 m (incl. fase 2). Dit wijkt wel af van de bestaande situatie, maar er is geen sprake van te grote onderbrekingen in de straatwand. Hier is nog eens extra op gelet bij het inpassen van het benodigde aantal parkeerplaatsen in het ontwerp. De parkeercoffer is bewust aan de Bremmen gesitueerd, zodat er geen grote onderbreking van de bebouwingswand aan de Nieuwe Uitleg zou ontstaan. Met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 10 m kan de nieuwe bebouwing aansluiten bij de bestaande woningen. Met een schuine voorgevelrooilijn aan

de westkant van het plan, kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande voorgevelrooilijn van de Bergstraat. Daarmee is de bebouwing op gepaste wijze in de bestaande straatwand geplaatst. Daarnaast zal het geheel groen ingepland worden en komt er een groene erfafscheiding. Dit alles komt ten goede van het straatbeeld in de Nieuwe Uitleg.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zonnehoeke ongen. in Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 13 november 2018 is de zienswijze per mail ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Het voetpad vanaf de Elsenstraat is te smal en daardoor niet bereikbaar voor de hulpdiensten. Ook via de achterzijde is het grasveld niet (altijd) bereikbaar voor hulpdiensten a.g.v. een obstakel op de weg en de mogelijke bevoorrading van De Schans. Er wordt daarom gepleit voor een breder voetpad vanaf de Elsenstraat t.b.v. een betere veiligheid (bereikbaarheid hulpdiensten en zichtbaarheid) van o.a. het grasveld;
2. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt het grasveld de bestemming 'openbaar groen'. Om onder schooltijd het gebruik van het grasveld voor de leerlingen basisschool te garanderen wordt gepleit om een gebruikersovereenkomst op te stellen. ;
3. Het geplande pad achter de nieuw te bouwen woningen gaat ten koste van m² grasveld (speelruimte). Daarom pleit men ervoor om het pad niet aan te leggen.

Beantwoording zienswijze

1. De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het grasveld wijzigt niet ten opzichte van de situatie van voor de sloop. Normaliter is het grasveld vanaf het Kerkeind bereikbaar. Indien bij de Schans de toegang tijdelijk wordt belemmerd a.g.v. de bevoorrading van De Schans is er een alternatieve route voorhanden aan de zuidzijde via de Akkerstraat. De hulpdiensten beschikken over een universele sleutel om het paaltje te 'neer te klappen'. Daarnaast betreft het inpassingsplan een plan in hoofdlijnen. Zoals aangegeven in de bijbehorende toelichting (bijlage 11 bij de planregels) dient de exacte inrichting van het gebied, waaronder de realisatie van het voetpad, in overleg met de directe omwonenden/ gebruikers nader worden uitgewerkt;
2. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt het grasveld de bestemming 'groen' en niet 'openbaar groen'. Het betreft een openbaar speelveld. Dit betekent dat het veld voor iedereen toegankelijk dient te blijven. Om deze reden wordt geen gebruikersovereenkomst opgesteld;
3. Het achterpad zorgt voor een duidelijke grens tussen openbaar en particulier gebied. Het pad is nodig om de percelen aan de achterzijde op een comfortabele manier te ontsluiten. Dit kost inderdaad wat ruimte maar voor het grasveld resteert voldoende bespeelbare ruimte. Zoals aangegeven in de bijbehorende toelichting (bijlage 11 bij de planregels) dient de exacte inrichting van het gebied, waaronder de realisatie van het voetpad, in overleg met de directe omwonenden/ gebruikers nader worden uitgewerkt.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: Reactie Goed Wonen (t.b.v. ontwikkellocatie Nieuwe Uitleg 26 – 32 in Bakel

De Stem van Bakel

Goed Wonen staat regelmatig in goed contact met De Stem van Bakel. Het bevreemd ons derhalve dat zonder vooraankondiging een dergelijk schrijven wordt ingediend bij de Gemeente. Er is inmiddels contact geweest met het bestuur van De Stem van Bakel en het blijkt dat de opsteller van de brief dit op eigen initiatief en zonder overleg met het bestuur van De Stem van Bakel heeft geschreven. Het bestuur van De Stem van Bakel zal hierover met de briefschrijver nog in overleg gaan, waarna ook terugkoppeling plaats vindt aan Goed Wonen.

Herstructureringslocatie

Voordat definitief wordt overgegaan tot herstructurering worden deze plannen o.a. voorgelegd aan het college. Het college heeft in 2017 ingestemd/goedkeuring gegeven aan deze herstructurering. Goed Wonen beseft zich terdege dat een open en heldere communicatie met de bewoners een eerste vereiste is binnen herstructureringsprojecten. Bewoners zijn dan ook volledig op de hoogte van onze plannen en communicatie hierover heeft zorgvuldig plaats gevonden zowel plenair als individueel. Vanuit alle gesprekken die wij gevoerd hebben met bewoners herkennen wij de opmerkingen c.q. bezwaren die vermeld staan in het schrijven Van de Stem Van Bakel met datum 18 oktober 2018 niet. Natuurlijk zijn we ons bewust dat emotie een rol van betekenis heeft binnen een herstructurering. Daarom blijven wij gevraagd en ongevraagd in gesprek met de bewoners en omgeving.

Sociaalplan

Voor een herstructureringsproject is een Sociaal plan verplicht. Dit Sociaalplan is voor dit en nog twee andere projecten opgesteld samen met de betrokken huurders. Vervolgens ingediend bij de Huurdersbelangenvereniging, die ook hun akkoord hebben gegeven. Issues die in het Sociaalplan zijn opgenomen zijn onder andere: recht op herhuisvesting, verhuisvergoeding, vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen, huurgewenning etc. Alle zittende bewoners zijn tijdig informeel en formeel geïnformeerd door Goed Wonen. Met alle bewoners zijn individuele gesprekken geweest waarin het Sociaalplan is besproken en afspraken zijn gemaakt over de herhuisvesting. V.w.b. de herhuisvesting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de persoonlijke situatie en de wensen van de huurder.

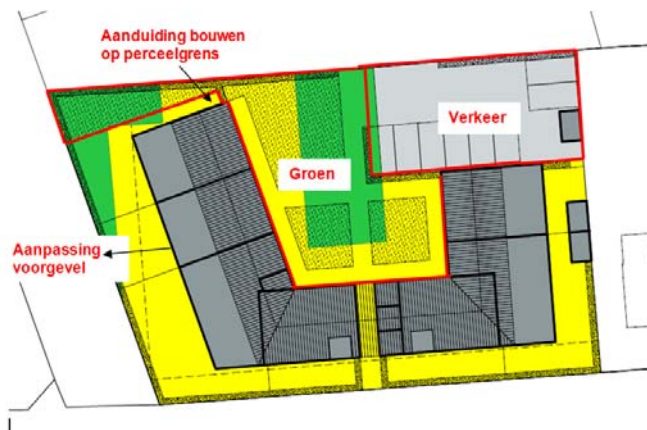
Woningbouw opgave

Goed Wonen heeft een principe verzoek tot herontwikkeling ingediend bij gemeente. College is hiermee akkoord. Door Buro Dwarsstraat zijn enkele stedenbouwkundige studies gemaakt welke zijn gepresenteerd aan gemeente. Vervolgens zijn deze verder uitgewerkt door De Loods architecten tot onderleggers voorontwerp bestemmingsplan. Het betreft een kleine herontwikkelingslocatie aan de Nieuwe Uitleg. De te slopen woningen voldoen niet meer aan de huidige (technische) normen en woningbouw opgaaf. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen. De locatie is uitermate geschikt voor de realisatie van 7 lagere senioren woningen.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018” worden de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan:

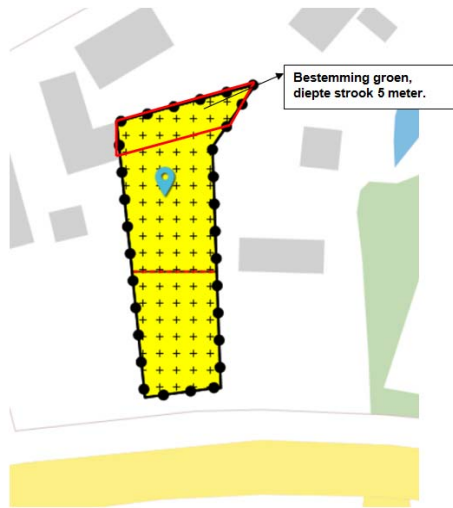
- plantoelichting: de tekst rondom de Flora en Fauna wet is geactualiseerd omdat deze wet reeds is vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb);
- planregels: binnen de bestemming ‘wonen’ wordt de mogelijkheid toegevoegd om ondergeschikt aan de hoofdbestemming paden te realiseren t.b.v. langzaam verkeer;
- planverbeelding:
 - o Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert: op de verbeelding is het volgende opgenomen bij de maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein (%): 4. Dit is niet correct. De maatvoering dient als volgt te worden gewijzigd: maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken (m): 4;
 - o Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel: bij de verdere uitwerking van het plan heeft de initiatiefnemer een aantal aanpassingen doorgevoerd:
 - de voorgevel van de woningen is aangepast. Deze loopt nu in lijn met de andere voorgevels in de Bergstraat. Hierop wordt het bouwblok aangepast;
 - door de aanpassing van de plattegrond is ook de overige inrichting gewijzigd. De verbeelding wordt hierop aangepast;



- in het hofje is ervoor gekozen een groen vlak aan te geven. In overleg met de gemeente wordt bij het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan opgesteld;
- de bouwhoogte wordt gewijzigd naar maximaal 9 m;
- voor het huidige ontwerp is een bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bouwen in perceelsgrens toegestaan’ noodzakelijk.
- enkele technische punten aanpassingen:
 - o het maximaal aantal woonheden staat niet omschreven in de verbeelding. Binnen het plan zijn maximaal 7 woonheden toestaan. De verbeelding wordt hierop aangepast;
 - o het archeologisch onderzoek wijst uit dat de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ verwijderd kan worden. De verbeelding wordt hierop aangepast;
 - o op de verbeelding is het volgende opgenomen bij de maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein (%): 4. Dit is niet correct. De maatvoering dient als

volgt te worden gewijzigd: maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken (m): 4;

- o Overschot 7 in Bakel: de eigenaar van het aangrenzende perceel heeft aangegeven het onwenselijk te vinden dat de bebouwing mogelijk dicht tegen grens van zijn perceel wordt gesitueerd. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen een strook van 5 m als 'groen' te bestemmen. Door het aanpassen van de bestemming is het niet meer mogelijk in deze strook vergunningsvrije bouwwerken op te richten;



- bijlagen:

- o Dakworm ong. in Bakel: omdat uit het inpassingsplan niet blijkt hoe e.a. wordt aangeplant zal een beplantingsplan en een beheerplan worden toegevoegd. Hierin wordt o.a. verankerd dat een singel van struiken dient te worden gerealiseerd bestaande uit minimaal 3 rijen én waarbij de struiken op 1 m tot 1,5 m uit elkaar worden geplant (meestal in een driehoek). Tevens dient er rekening mee worden gehouden dat de singel binnen het eigen perceel voldoende ruimte heeft om uit te groeien tot een breedte van 4 m tot 5 m.