

**BESTEMMINGSPLAN**

**STEDELIJKE GEBIEDEN**

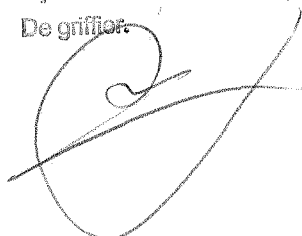
**GEMERT-BAKEL**


**HERZIENING OKTOBER 2010**

Behoort bij het besluit van de  
Raad der gemeente Gemert - Bakel

van *Besluitnr. 119*  
15 DEC 2010

Mij bekend  
De griffier.




Raad *agp 15*  
van 15 DEC 2010  
Griffie 



# TOELICHTING

---

Behoort bij het besluit van de  
Raad der gemeente Gemert - Bakel

 Besluit nr 119  
van 15 DEC 2010

Mij bekend  
De griffier.



# INHOUD

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Geldende bestemmingsplannen .....	5
1.3 Planopzet .....	5
<b>2. HOOFDLIJNEN VAN BELEID .....</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding .....	6
2.2 Rijksbeleid .....	6
2.3 Provinciaal beleid.....	6
2.4 Regionaal beleid .....	8
2.5 Gemeentelijk beleid .....	9
<b>3. PLANBESCHRIJVING - ONTWIKKELINGSLOCATIES.....</b>	<b>15</b>
3.1 Deelplan Oliemolen te Gemert.....	15
3.2 Deelplan Heuvel te Gemert .....	17
3.3 Deelplan De Haag 105-107 te Gemert.....	18
3.4 Deelplan Overschot te Bakel .....	20
3.5 Deelplan Neerakker te Bakel.....	21
3.6 Deelplan Royackers te Milheeze.....	22
3.7 Deelplan Burg. Van de Wildenberglaan te De Rips.....	24
3.8 Deelplan Marialaan te Milheeze .....	25
<b>4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>26</b>
4.1 Algemeen .....	26
4.2 Bodem .....	26
4.3 Geluid .....	26
4.4 Luchtkwaliteit.....	26
4.5 Archeologie .....	26
4.6 Water .....	27
4.7 Overig .....	28
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>29</b>
5.1 Algemeen.....	29
5.2 Inleidende regels .....	29
5.3 Bestemmingsregels.....	29
5.4 Algemene regels.....	29
5.5 Overgangs- en slotregels.....	29
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>30</b>
<b>7. PROCEDURE.....</b>	<b>31</b>
7.1 Inleiding .....	31
7.2 Inspraak.....	31
7.3 Overleg vooraf .....	31
7.4 Vaststelling.....	32
7.5 Beroep.....	33

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgehad die strijdig zijn met de verschillende vigerende bestemmingsplannen en reden zijn voor een partiële herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen.

In het verleden waren deze ontwikkelingen aanleiding om vrijstellingsprocedures op te starten. Door het gemeentebestuur is evenwel besloten om op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen procedures aangaande projectbesluiten op te starten maar eenmaal per half jaar de bestemmingsplannen met betrekking tot de ontwikkelingslocaties partieel te herzien om de desbetreffende ontwikkelingen, waarvoor door het gemeentebestuur een principebesluit is genomen, op deze wijze te kunnen realiseren.

Deze herziening vindt plaats op basis van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

De ontwikkelingslocaties zijn gelegen in de stedelijke gebieden van Gemert, Bakel, Milheeze en De Rips. Voor deze kernen gelden diverse bestemmingsplan.

## 1.2 Geldende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht worden de geldende bestemmingsplannen die gelden voor de diverse ontwikkelingslocaties weergegeven:

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>vastgesteld</b>	<b>goedgekeurd</b>
a.	Woongebied Gemert	28-09-2000	15-05-2001
b.	Bakel, Milheeze en De Rips	26-09-2002	06-05-2003
c.	Bakel, Milheeze en De Rips- herziening ex artikel 30	26-05-2005	20-12-2005
d.	Neerakker	09-09-2009	nWro
e.	Buitengebied 1998	21-12-1998	28-09-1999
f.	Buitengebied 2006	20-12-2006	21-08-2007
g.	Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008	18-09-2008	19-12-2008

## 1.3 Planopzet

In hoofdstuk 2 worden in het kort de hoofdlijnen van het rijksbeleid, het provinciaal beleid en gemeentelijk beleid beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de projectlocaties kort beschreven waarbij verwezen wordt naar de desbetreffende bijlagen waarin aandacht wordt besteed aan de bestaande situatie, de onderzoeksaspecten en de financieel-economische aspecten.

Hoofdstuk 4 gaat in op de plansystematiek en de planregels.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het overleg vooraf ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het verloop van de planprocedure.

## 2. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

### 2.1 Inleiding

In dit onderdeel komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid alsmede het gemeentelijk beleid aan bod.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 *Nota Ruimte*

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

#### 2.2.2 *Volkshuisvesting*

Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen.

#### 2.2.3 *Water*

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

### 2.3 Provinciaal beleid

#### 2.3.1 *Verordening ruimte Noord-Brabant*

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Zo kan een provincie regels opstellen waarmee een gemeente bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening mee moet houden. De provincie Noord-Brabant heeft daartoe een provinciale ruimtelijke verordening ontwikkeld.

Als eerste aanzet daartoe hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 23 april 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 vastgesteld. Deze is ingaande 1 juni 2010 in werking getreden. Deze verordening komt in de plaats van de tot deze datum geldende Interim Structuurvisie en Paraplunota uit het jaar 2008. Deze bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zoning, glas, TOV)

Zo omvat deze verordening onder andere bepalingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen, de aanwijzing en begrenzing van gebieden voor stedelijke ontwikkeling en zoekgebieden voor deze ontwikkeling, regels voor nieuwbouw van woningen, voor aan te leggen en uit te breiden bedrijventerreinen, de ecologische hoofdstructuur, de waterberging, het ruimte-voor-ruimtebeleid en het regionaal planningsoverleg.

Inmiddels is ook de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2 in procedure gebracht. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1. De Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit,
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;

- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

In hoofdstuk 3 wordt per ontwikkelingslocatie nader ingegaan of een project past binnen de provinciale verordening.

### 2.3.2 Interim Structuurvisie

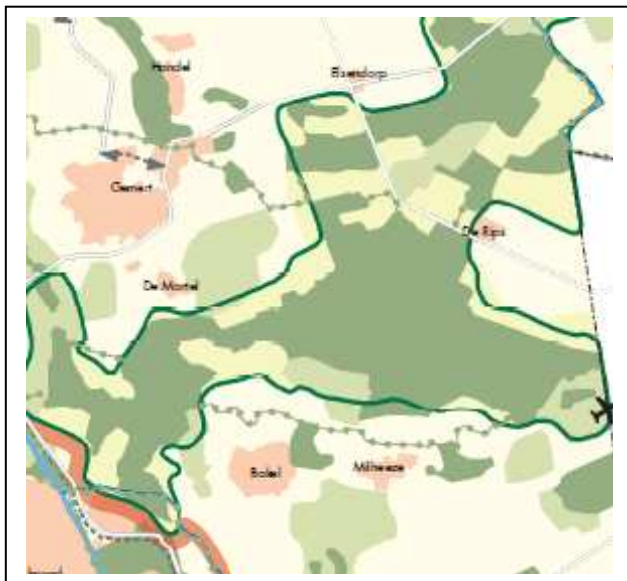
Op 27 juni 2008 is de Interim Structuurvisie Ruimtelijke ordening door Provinciale Staten vastgesteld. De interim-structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het huidige provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt deze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

#### A. Visie, belangen en beleid

Deel A bevat de visie op provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt daarvoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

#### B. Sturing en uitvoering

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.



Ruimtelijke hoofdstructuur  
Interim Structuurvisie Brabant in ontwikkeling  
Uitsnede Gemert-Bakel

In de loop van 2010 zal deze interim structuurvisie worden vervangen door een nieuwe structuurvisie.

### 2.3.3 Structuurvisie

De provincie Noord-Brabant ontwikkelt momenteel een nieuwe provinciale structuurvisie. Deze geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van de provinciaal ruimtelijk beleid tot het jaar 2015. Op 2 februari 2010 is het ontwerp van deze structuurvisie door gedeputeerde Staten vastgesteld. Naar verwachting zal deze in het najaar 2010 door Provinciale Staten worden vastgesteld.

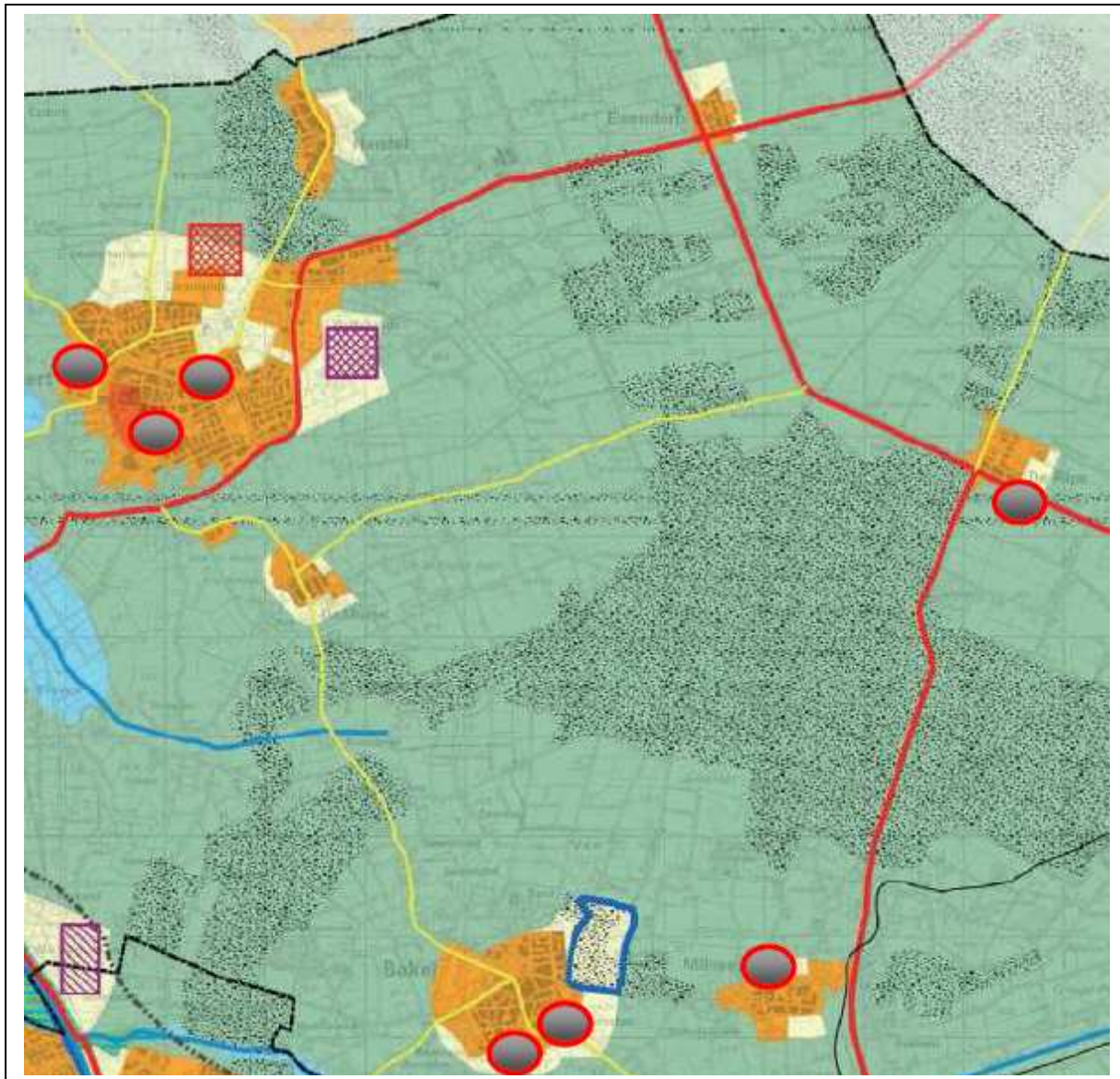
## 2.4 Regionaal beleid

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan voor het gebied van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) is geïntegreerd in het Regionale Structuurplan (RSP). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede gegeven van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangeduid.

De kernen van Gemert en Bakel zijn in dit plan aangeduid als 'te beheren en intensiveren stedelijk gebied'. De diverse ontwikkelingslocaties liggen in deze gebieden of in een voor transformatie afweegbaar gebied. Hierbij wordt verwezen naar de bijlagen van de afzonderlijke deelplannen. Daarin is afhankelijk van de aard van het desbetreffende deelplan nader op dit aspect ingegaan.

De locaties zijn in onderstaand overzicht globaal nader aangeduid.

Geconcludeerd kan worden, dat voorliggend plan past binnen het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan.





## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Woonvisie Gemert-Bakel

#### A. Woonvisie gemeente Gemert-Bakel

##### Algemeen

De gemeente beschikt over een eigen woonvisie. In november 2003 heeft Companen in opdracht van de woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente het Periodiek Woningmarktonderzoek uitgebracht. Doel ervan was om met inachtneming van het provinciale beleid, zoals verwoord in het Provinciaal Bestuursakkoord, te bepalen hoeveel woningen tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert – Bakel gebouwd dienen te worden.

De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt daarbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo nul' Woonvisie De gemeente Gemert – Bakel heeft een woonvisie opgesteld. In deze woonvisie wordt voortgeborduurd op het hiervoor aangegeven Periodiek Woningmarktonderzoek.

Deze woonvisie getiteld 'Een brede kijk op wonen' is vastgesteld door de Raad in december 2004. In deze visie is de volgende kwantitatieve woningbehoefte per kern opgenomen 2010 en per 2020

##### ***Kwantitatieve woningbehoefte per kern 2010 en 2020***

	Voorraad			Behoefte			Groei	
	2003	2010	2020	2003-2010	2010-2020	Totaal	2003-2010	2003-2020
<b>Bakel</b>	<b>1.822</b>	<b>2.082</b>	<b>2.332</b>	<b>260</b>	<b>25</b>	<b>510</b>	<b>14%</b>	<b>28%</b>
De Mortel	467	547	617	80	70	150	17%	32%
De Rips	412	457	512	45	55	100	11%	24%
Elsendorp	350	395	445	45	50	95	13%	27%
Gemert	5.661	6.391	7.041	730	650	1.380	13%	24%
Handel	629	719	804	90	85	175	14%	28%
Milheeze	669	769	874	100	105	205	15%	31%
<b>Totaal</b>	<b>10.010</b>	<b>11.360</b>	<b>12.630</b>	<b>1.350</b>	<b>1.270</b>	<b>2.620</b>	<b>13%</b>	<b>26%</b>

Bron: Companen (2003)

##### Migraties Gemert-Bakel 2003-2007

Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.

Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd. Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo. In de jaren 2003-2006 is er een negatief migratiesaldo; in totaal betreft het voor deze periode -302. In 2007 is er kentering waarneembaar; tot 1-11 was er een positief migratiesaldo van = 92. Per 1-1-2008 was dit + 100. (zie volgende tabel).

##### Stagnatie-indicator Provincie

De voortgang van der woningbouw is opgenomen in de provinciale stagnatie indicator.

In de publicatie van 12 februari 2008 is voor onze gemeente opgenomen:

- verwachte groei woningvoorraad 2005 – 2009: 1.230 woningen;
- prognose groei woningvoorraad 2005 – 2009: 710 woningen;
- eerste indicatie stagnatie indicator: 173 woningen.

### Continuïteit woningbouwproductie

De afgelopen jaren is er een versnelling als ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft.

Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen.

Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonnig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

### Woningbouwprogramma Gemert 2009 – 2010:

#### Woningbouwprogramma 2009 - 2010

Locatie	2009			2010			Bijzonderheden
	Totaal	Koop	Huur (GW)	Totaal	Koop	Huur (GW)	
Alleman	11	11					appartementen
Eisabethplaats	22	22					appartementen
Kruiseind	67	33	34				huur=appartementen
Ripsoever v.d.Laar	40	34	6				eengezinswoningen
Verhagen Ramen				40	10	30	eengezinswoningen
Doonheide				30	15	15	eengezinswoningen
<b>Totaal Gemert</b>	<b>140</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>eengezinswoningen</b>

### B. Voortgangsrapportage 2008

In 2008 is door de RPO-werkgroep, waarin ook de provincie Noord-Brabant zitting heeft gehad en de regie heeft gevoerd, de Voortgangsrapportage 2008 Wonen en Werken landelijke regio de Peel opgesteld. Voor de gemeente Gemert-Bakel is hierover het volgende opgenomen.

#### Voortgang woningbouw Gemert-Bakel

De woningvoorraad in de gemeente Gemert-Bakel is per 1-1-2008 10.605 woningen. Ten opzichte van 2003 is de woningvoorraad met 595 woningen toegenomen. De bevolkingsomvang is toegenomen met 290 personen. Onderstaande tabel geeft de stand van de bevolkingsomvang, van de woningvoorraad en de opgeleverde woningen (waarin eventuele gesloopte en vervangende woningen zijn verrekend) in de jaren 2003 tot 2008.

Tabel 5.1 Ontwikkeling van de bevolkingsomvang en woningvoorraad

De stand	2003	2004	2005	2006	2007	2008
- bevolkingsomvang	27.815	27.840	27.880	27.915	27.890	28.105
- woningvoorraad	10.010	10.110	10.190	10.190	10.420	10.605
<b>De groei van de bevolking<sup>3)</sup></b>						
- natuurlijke aanwas	140	95	65	80	95	
- migratiesaldo <sup>4)</sup>	-140	-65	-45	-110	120	
- bevolkingsgroei (absoluut) <sup>5)</sup>	25	40	35	-25	215	
- bevolkingsgroei (procentueel)	0,09	0,14	0,13	-0,09	0,77	
<b>De groei van de woningvoorraad<sup>3)</sup></b>						
- groei woningvoorraad (absoluut)	100	80	0	230	185	
- groei woningvoorraad (procentueel)	1,00	0,79	0,00	2,26	1,78	

Bron: CBS

<sup>3)</sup> het betreft de (gemiddeld) jaarlijkse groei

<sup>4)</sup> inclusief saldo administratieve correcties

<sup>5)</sup> inclusief overige correcties

De woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel is met 6% toegenomen. Dit is een grote toename. In Noord-Brabant is de toename van de woningvoorraad (van 2003-2008) ruim 4,2%. In de subregio De Peel, waar de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van is, is de woningvoorraad toename een kleine 4,2%.

#### Plancapaciteit versus prognose (2005)

In onderstaande tabel zijn de woningbouwactiviteiten in ruimtelijke plannen opgenomen. Ruim 55% van de voorgenoemde plannen vindt op uitbreidingslocaties plaats.

Tabel 5.2 Woningbouwcapaciteit

Woningbouwcapaciteit <sup>6)</sup> (aantal woningen in ruimtelijke plannen)	Stand per 1-1-2008	waarvan op	
		inbreidingslocaties	uitbreidingslocaties
- onherroepelijke capaciteit	245	115	130
- goedgekeurde capaciteit	0	0	0
- vastgestelde capaciteit	0	0	0
- capaciteit in ontwerpplannen	145	115	30
- capaciteit in planologische voorbereiding	720	225	495
- potentiële capaciteit	70	45	25
- totale capaciteit	1.180	500	680 <sup>6)</sup>

bron: opgave gemeenten in matrices 'Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen'

Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast. Op grond van deze prognose geven zij per gemeente indicatief het aantal te bouwen woningen aan. Uit de prognose 2005 blijkt dat verwacht wordt dat in 2010, 10.900 woningen benodigd zijn en dat de gemeente Gemert-Bakel 28.205 inwoners zal hebben. Tot aan 2010 betekent dit een woningtoename van 9% (vanaf 2003). Zoals al bleek uit tabel 5.1 heeft de gemeente Gemert-Bakel per 1 januari 2008 10.605 woningen en is dit een toename van 6% in 5 jaar. Dit betekent dat de gemeente Gemert-Bakel volgens de prognoses nog een opgave heeft van 295 woningen, oftewel 3%. In tabel 5.2 is te zien dat de gemeente Gemert-Bakel 245 woningen in 'harde plannen' heeft, waarvan 115 op inbreidingslocaties en 130 op uitbreidingslocaties. Tot aan 2010 komen zij 50 woningen tekort aan plancapaciteit.

Echter volgens de prognose zal de woningvoorraad tot aan 2020 nog toe moeten nemen met 1185 woningen (tabel 5.3). Uit tabel 5.2 blijkt dat slechts 935 woningen bij capaciteit in ontwerpplannen tot potentiële capaciteit opgenomen staan. De gemeente Gemert-Bakel heeft hier een grote opgave om deze zachte plannen om te zetten in harde plannen. Daarnaast hebben zij een opgave in het vinden van extra toekomstige woningbouwlocaties. Van de totale plancapaciteit -die lager ligt dan de benodigde plancapaciteit- is slechts 21% opgenomen in harde plannen.

Tabel 5.3 Provinciale prognose 2005

De prognose <sup>2)</sup>			
2005	2010	2015	2020
27.865	28.205	28.325	28.305
10.195	10.900	11.530	12.085

<sup>2)</sup> bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005

#### Conclusies gemeente Gemert-Bakel

De stagnatie-indicator in de gemeente Gemert-Bakel (SI) voor 2008 staat op 94. Dit geeft aan dat, op basis van het aantal recent afgegeven bouwvergunningen en rekening houdend met een (trendmatig) verwacht aantal te slopen woningen, tussen 2005 en 2008, 94% gerealiseerd is van het volgens de provinciale prognose geraamde en benodigde aantal woningen. In 2008 komt de SI 2009 uit op 133. Dit betekent dat tussen 2005 en 2009 133% gerealiseerd is van het geraamde aantal woningen. Het afgelopen jaar (juli 2007-juni 2008) zijn er eveneens veel bouwvergunningen afgegeven, waardoor de SI 2010 op 132 uitkomt. Daarmee zou de gemeente Gemert-Bakel ruim boven het gemiddelde van de

provincie (89) komen. Duidelijk is dat de gemeente op koers is, maar het is nog niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien.

De woningbouw in de gemeente Gemert-Bakel is achtergebleven, maar er wordt een inhaalslag gemaakt. Echter De plancapaciteit is niet voldoende om in de toekomst aan de waag te kunnen voldoen.

Tabel 5.4 de stagnatie-indicator gemeente Gemert-Bakel

Stagnatie-indicator (S.I.) - RPO De Peel e.o.				
	S.I. 2007	S.I. 2008	S.I. 2009	S.I. 2010
Gemert-Bakel	77	94	133	132

#### Gevolgen in dit plan

1. Het deelplan 1 (Oliemolen) voorziet in de bouw van 40 woningen. Ter nadere informatie wordt daartoe verwezen naar bijlage 1.
2. Deelplan 2 voorziet in de bouw van één extra woning. Ter nadere informatie wordt daartoe verwezen naar bijlage 2.
3. Deelplan 3 (de Haag) voorziet in de samenvoeging van twee bestaande woningen en de bouw van een nieuwe woning. In deze situatie wordt geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd.
4. Deelplan 4 voorziet in de bouw van één extra woning. Ter nadere informatie wordt daartoe verwezen naar bijlage 4.
5. Deelplan 5 voorziet uitsluitend in een wijziging van de verbeelding. Het aantal te bouwen woningen wijzigt niet ten opzichte van het aantal woningen zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn bepaald.
6. Deelplan 6 voorziet onder andere in de bouw van twee woningen. Ter nadere informatie wordt daartoe verwezen naar bijlage 6.
7. Deelplan 7 voorziet in de wijziging van het bouwvlak waarbinnen een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning gebouwd worden. De bouw van deze bedrijfswoning was reeds mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan.

#### *C. Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020*

Inmiddels is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven in samenspraak met de betrokken gemeenten een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Op 29 oktober 2009 heeft de raad onder de volgende kanttekeningen daarmee ingestemd:

1. het uitgangspunt voor Gemert-Bakel blijft bouwen op basis van behoefte (migratiesaldo nul) met als uitzondering de provinciale pilots, de Ruimte-voor-ruimte kavels, BIO kavels, woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en(sub)regionale zorgvoorzieningen evenals huisvesting van buitenlandse medewerkers en statushouders;
2. de toevoeging van 930 woningen zoals opgenomen in het programma voor de periode 2010-2020 te beschouwen als een richtgetal; het daadwerkelijke migratiesaldo op basis van wat onder 1 is aangegeven is dan ook bovenal leidend;
3. de realisatie van 35 % in de sociale sector wordt onderschreven waarbij Gemert-Bakel er naar streeft om 40 % (huur en koop) te halen.

Deze kanttekeningen zijn voortgekomen uit de eigen prognose van de gemeente Gemert-Bakel.

#### **2.5.2 Structuurvisie-plus**

De "Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland" (gemeente Gemert-Bakel met medewerking van Buck Consultants International, vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. De hoofddoelstelling van de Structuurvisie Plus luidt: Het behouden van tenminste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteit met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen.

In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de pijler leefbaarheid van belang, waar het aspect wonen deel van uitmaakt. Ten aanzien van wonen zijn de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>landelijk wonen</li> <li>relatief sterke stijging meergezinswoningen tot 2020 (woon / zorg)</li> <li>bevolkingsgroei sterker dan landelijk gemiddeld</li> <li>herstructurering woonwijken</li> <li>open communicatie gemeente/ kernen over gewenste kwaliteit woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vergrijzing en ontgroening</li> <li>groei woningvoorraad tot nu toe lager dan gewenst</li> <li>instroom van inwoners van elders via bestaande woningvoorraad</li> <li>behoud van karakteristieke dorps karakter is (door verdichting en inbreiding) moeilijk hanteerbaar</li> </ul>

Tabel 1: Kansen en bedreigingen met betrekking tot het aspect wonen

De doelstelling op het gebied van wonen is bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Tevens wordt in het kader van het aspect welzijn en leefklimaat gestreefd om de ruimte voor wonen binnen de contouren van de kleine kernen door inbreiding optimaal te benutten.

De gemeente wil bouwen voor de eigen behoefte om de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen, dus voor migratiesaldo-nul. Ook wil zij het buitengebied zo min mogelijk opofferen voor woningbouw. Bij nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. De gemeente streeft naar een verhouding van 60% inbreiding tegen 40% uitbreiding per jaar. Om de groei van de bevolking te kunnen accommoderen, worden in alle kernen nieuwe woningen gebouwd. Door toename van de vergrijzing van de bevolking in Gemert-Bakel, legt de gemeente de prioriteit bij het inlopen van de grote achterstand ten aanzien van ouderenhuisvesting.

De gemeente heeft de volgende kwalitatieve doelstellingen ten aanzien van wonen geformuleerd:

- bouwen voor doelgroepen (ouderen, starters en doorstromers);
- overleg met kernen (en wijken) over verdeling en herstructurering woningen;
- meergezinswoningen/woonzorgcomplexen.

Naast de kwalitatieve doelstellingen, is het belangrijk om inzichtelijk te maken welke resultaten de gemeente Gemert-Bakel in de toekomst kan realiseren als extra beleid wordt ingezet voor de vernieuwing van het platteland. In onderstaande tabel zijn een tweetal indicatoren gekwantificeerd voor 2004 en 2010 met 1998 als basisjaar. De indicatoren moeten niet gezien worden als harde eindcijfers, maar geven wel de richting aan van waar de gemeente Gemert-Bakel in 2010 wil staan.

	1998	2004	2010
inwoners	27.700	28.400	29.200-29.500
woningen totaal	9.880	10.240	11.395

Tabel 2: Kwantitatieve doelstelling aantal woningen

Voor de kern Gemert is een aantal inbreidingslocaties genoemd. De voorliggende projectlocatie maakt geen deel uit van één van de genoemde inbreidingslocaties. Feitelijk betreft het echter een inbreidingslocatie. Bovendien voorzien de appartementen in de lagere huursector in een grote, lokale behoefte.

### 2.5.3 Welstand en beeldkwaliteit

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.

De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

De plangebieden van de diverse ontwikkelingslocaties ressorteren onder diverse beeldkwaliteitplannen. Deze gelden als onderdeel van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen omvatten:

- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Op 24 januari 2006 is de Gereedschapskist Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten voor de afbouw van Dorpsranden nader geformuleerd. Ook geldt voor het plangebied een beeldkwaliteitplan waarin welstandszones zijn opgenomen.

Met name in deelplan 5 (plan Neerakker) is gekozen voor een gedifferentieerde bestemming waarbij de bestemming 'Wonen-2' betrekking heeft op de bouw van woningen in de dorpsrand welke vallen onder de welstandszone op grond van het beeldkwaliteitplan

In onderhavig bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met dit beeldkwaliteitplan dat immers van toepassing blijft.

In hoofdstuk 3 wordt daarop per deelplan, voor zover aan de orde, nader op het aspect welstand ingegaan.

#### **2.5.4 Sociale veiligheid**

In het plan wordt rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid'. Ontsluitingen aan de achterzijde van woningen buiten het zicht zullen vermeden worden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkeering en groen.

#### **2.5.5 Duurzaam bouwen**

In 1996 werd het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad. Dit betekent dat de appartementen daaraan zijn getoetst en aan deze leidraad voldoen.

#### **2.5.6 Rood met groen**

In het Streekplan Noord-Brabant staat beschreven, dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= Rood-met-Groen koppeling). Hierbij gaat het om die gebieden die op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente Gemert-Bakel via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen – in de grondprijs – voor iedere m<sup>2</sup> die verkocht wordt, een bedrag van € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingzones en 'stepping stones'. Jaarlijks is circa € 15.000,- uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks € 20.500,- beschikbaar voor de inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan 'Nota Natuur en Landschap' Gemert-Bakel).

Naast het reserveren van financiën is het beleid in het buitengebied en het stedelijk gebied gericht op:

- kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied, rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

#### **2.5.7 Deelplannen**

Dit plan is opgebouwd uit een zevental deelplannen waarbij per locatie nader op het gemeentelijk beleid wordt ingegaan. Zo kent het plan de volgende deelplannen die gekoppeld zijn aan aparte verbeeldingen die gekoppeld zijn aan het deelplan:

<b>Deelplan</b>	<b>Locatie</b>	<b>Plaats</b>	<b>Project</b>	<b>Bijl.</b>	<b>Verbeelding</b>
deelplan 1	Oliemolen	Gemert	71 woningen en maatschappelijke functie	1	Kaart 1
deelplan 2	Heuvel (ong.)	Gemert	1 woning	2	Kaart 2
deelplan 3	De Haag	Gemert	splitsing woning en toevoeging	3	Kaart 3
deelplan 4	Overschot	Bakel	1 woning	4	Kaart 4
deelplan 5	Neerakker	Bakel	aanpassing regels en verbeelding	5	Kaart 5
deelplan 6	Royackers	Milheeze	uitbreiding bedrijf en 2 woningen	6	Kaart 6
deelplan 7	Burg, vd Wildenberglaan	De Rips	aanpassing plankaart	7	Kaart 7
Deelplan 8	Mariaaan 2	Milheeze	opname woonperceel wegens ommissie	8	Kaart 8

Daartoe wordt verwezen naar de bij het desbetreffende deelplan behorende bijlage.

### 3. PLANBESCHRIJVING - ONTWIKKELINGSLOCATIES

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal ontwikkelingen binnen de plangebieden van de bestemmingsplan voor de kommen van Gemert-Bakel waarbij burgemeester en wethouders op basis van het Model Gemert-Bakel hebben besloten deze mee te nemen in de halfjaarlijkse herzieningen van bestemmingsplannen. Om de ontwikkelingen inzichtelijk te maken is gekozen voor deelplannen die in dit hoofdstuk kort beschreven worden en die als planbijlage bij dit plan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de diverse ontwikkelingslocaties die aanleiding zijn voor deze planherziening.

#### 3.1 Deelplan Oliemolen te Gemert

##### 3.1.1 Inleiding

Stichting Goed Wonen is voornemens op de locatie van het voormalige terrein van Verhagen Ramen B.V. aan de Molenakkerstraat in Gemert nieuwe woningen te ontwikkelen. Het gaat om 71 woningen en een gebouw waarin een maatschappelijke functie wordt ondergebracht.

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2009 de projectopdracht vastgesteld en vervolgens op 2 februari 2010 zicht uitgesproken over de stedenbouwkundige opzet van het plan. In overleg met de gemeente heeft het bureau Arcadis in opdracht van Goed Wonen een overlegbestemmingsplan opgesteld dat als bijlage 1 bij de planstukken is gevoegd. Verwezen wordt naar dit plan waarin nader ingegaan wordt op de aspecten rond beleid, woningbouw, milieu en economische uitvoerbaarheid.

##### 3.1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het voornemen van Stichting Goed Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 28 september 2000 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 mei 2001. Voor deze locatie geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemming had betrekking op het bedrijf 'verhagen Ramen' dat toentertijd op deze locatie gevestigd was. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar het bedrijventerrein Wolfsveld. Door deze bedrijfsverplaatsing is de locatie vrijgekomen voor de ontwikkeling van woningbouw. Het gaat hierbij om een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

##### 3.1.3 Toelichting

Het deelplan omvat een gedifferentieerd programma met een mix van eengezinswoningen en appartementen in huur en koop. In het plan zijn ook 13 appartementen voor autistische jongeren in de sociale huur opgenomen. Het betreft hier zelfstandige appartementen (gestapelde woningen) zonder zorgfunctie (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlaag). In dit appartementencomplex is ook ruimte voor een maatschappelijke functie (1<sup>e</sup> bouwlaag). De appartementen zijn kleinschalig en hebben extra grote buitenruimten. Daarmee blijven ze ook op langere termijn passend binnen de wensen.

De eengezinswoningen bevatten zowel 'standaard' woningen met drie slaapkamers als eengezinswoningen voor kleine huishoudens. Deze woningen hebben de mogelijkheid voor een slaapkamer/badkamer op de begane grond. Daarmee komt woningcorporatie Goed Wonen tegemoet aan de vraag van senioren naar een grondgebonden woning. Het gaat daarbij om zowel huur- als koopwoningen.

#### Afbeelding

Bouwplan en impressies van de verschillende woningen  
(bron: Inbo Architectenbureau, 2010).



Tussen de appartementencomplexen en aaneengebouwde woningen is ruimte voor groen, wat de nieuwe woningbouwlocatie een ruim en open karakter geeft. Er worden 2 of 3 nieuwe straten in de wijk gerealiseerd die de Drossard de la Courstraat en de Molenakkerstraat met elkaar verbinden. De bebouwingsstructuur ligt in dezelfde richting als de huizen aan de John F. Kennedystraat. Daarbij sluit het bouwplan mooi aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De J-vormige bebouwing aan de westkant zorgt voor een afscherming van de nieuwe locatie van de naastgelegen bestaande bebouwing. Doordat de nieuwe bebouwing met de achterzijde aan de bestaande bebouwing ligt, is mogelijke overlast voor bewoners van beide minimaal. Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1 – deelplan Oliemolen Gemert waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.

### **3.1.4 Regels**

In het deelplan komen de volgende bestemmingen en regels voor.

Bestemming 'Groen', : deze geldt voor de aan te leggen groenvoorzieningen met de daarin opgenomen waterhuishoudkundige doeleinden;

Bestemming 'Verkeer' : deze bestemming geldt voor de weg Drossard de la Courstraat en de in het plangebied aan te leggen verblijfsgebieden inclusief parkeervoorzieningen;

Bestemming 'Wonen' : deze bestemming geldt voor de te bouwen woningen. Daarin in middels een bouwaanduiding aangegeven waar het gaat op de bouw van appartementen, eengezinswoningen

### **3.1.5 Verbeelding**

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 1 van toepassing. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn door een bouwaanduiding aangegeven de typen woningen, zoals gestapeld [gs], tweeaaneen [tae] en aaneengebouwd [aeg], waarin het plan voorziet en is middels een functieaanduiding 'maatschappelijk [m]' aangegeven alwaar wordt voorzien in een maatschappelijke functie.



## 3.2 Deelplan Heuvel te Gemert

### 3.2.1 Inleiding

Er is een plan ingediend om het perceel Heuvel 5 met een grote zijtuin te mogen splitsen en in deze tuin een extra vrijstaande woning te mogen bouwen. Burgemeester en wethouders hebben op 23 februari 2010 besloten in beginsel in te stemmen met de voorgenomen afsplitsing en te verkopen perceel en aan dit plan medewerking te verlenen en mee te nemen in de eerstvolgende partiële herziening van de bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden.

### 3.2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor bedoeld perceel geldt thans op grond van het bestemmingsplan 'Schoorswinkel' dat door de raad van de voormalige gemeente Gemert op 15 september 1994 is vastgesteld en op 18 mei 1995 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd zowel de bestemming 'Woondoeleinden en bijbehorende erven' als de bestemming 'tuin of onbebouwd erf'. De realisatie van een nieuwe woning is op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

### 3.2.3 Toelichting

Aan de Heuvel staan vrijstaande en aaneen gebouwde woningen. Aan de noordzijde van de straat is sprake van relatief smalle percelen. Uitzondering hierop is het perceel Heuvel 5. Dit perceel heeft een grote zijtuin. De initiatiefnemer wenst een deel van de zijtuin af te splitsen met het doel ter plaatse een extra, vrijstaande woning te realiseren. Doel van onderliggend plan is het toestaan van een extra woning op het perceel Heuvel 5 te Gemert. Het gaat hierbij om perceel kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N nummer 600 (ged.) en 601 (ged.).

Hel deelbestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning op de locatie Heuvel 5.

Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2 – deelplan Heuvel Gemert waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.



Plangebied



Locatie

### 3.2.4 Regels

In het deelplan komt uitsluitend de bestemming 'Wonen' voor waarbij het gaat om één nieuw te bouwen vrijstaande woning.

### 3.2.5 Verbeelding

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 2 van toepassing. Daarin is als bouwindicatie opgenomen vrijstaand [vrij] en als symboolindicatie de maximale bouw- en goothoogte.

### 3.3 Deelplan De Haag 105-107 te Gemert

#### 3.3.1 Inleiding

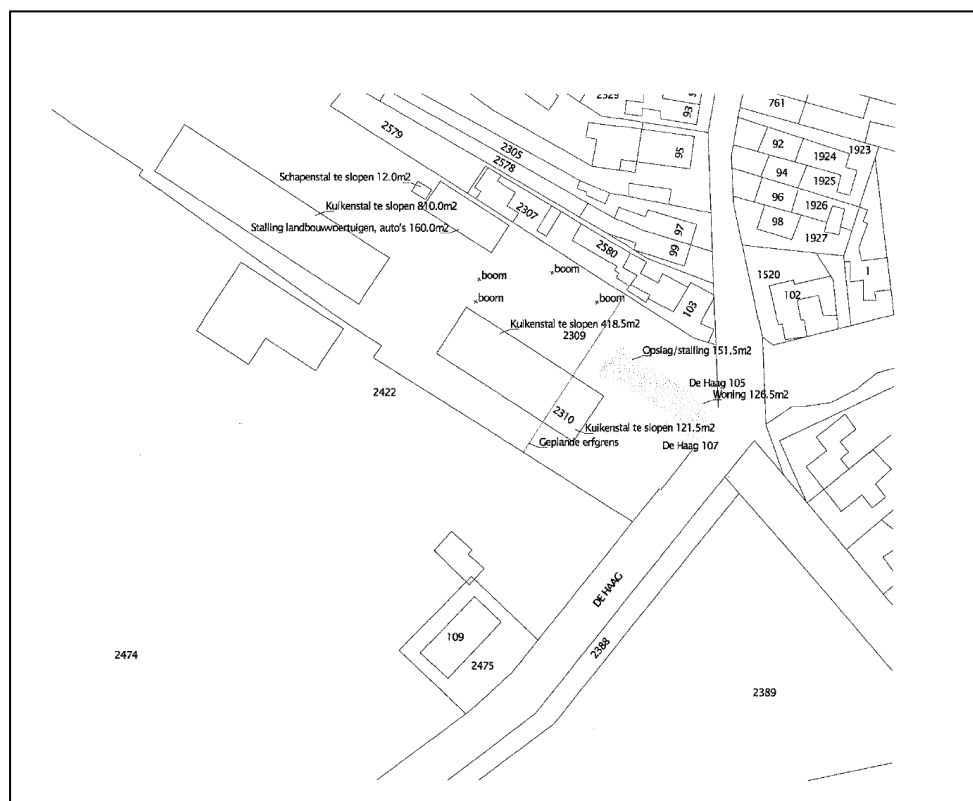
Het plan voorziet in een verplaatsing van een de intensieve veehouderij (pluimveebedrijf) van de locatie De Haag 105-107 in Gemert naar een nieuwe locatie aan De Kampen 12 in het buitengebied van Gemert. Na de opheffing van het bedrijf op de locatie De Haag 105 zijn er feitelijk alleen nog twee woningen mogelijk. Het betreft hier een in het verleden vergunde gesplitste woning op locatie De Haag 105-107 waarbij het de bedoeling is dat deze twee woningen weer worden samengevoegd. Achter deze woning zal een nieuwe woning gebouwd gaan worden op de locatie van de oude te slopen stallen. Burgemeester en wethouders hebben op 9 februari 2010 besloten in beginsel aan dit plan medewerking te verlenen en mee te nemen in de eerstvolgende partiële herziening van de bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden.

#### 3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

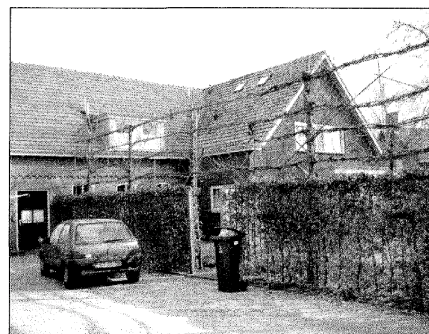
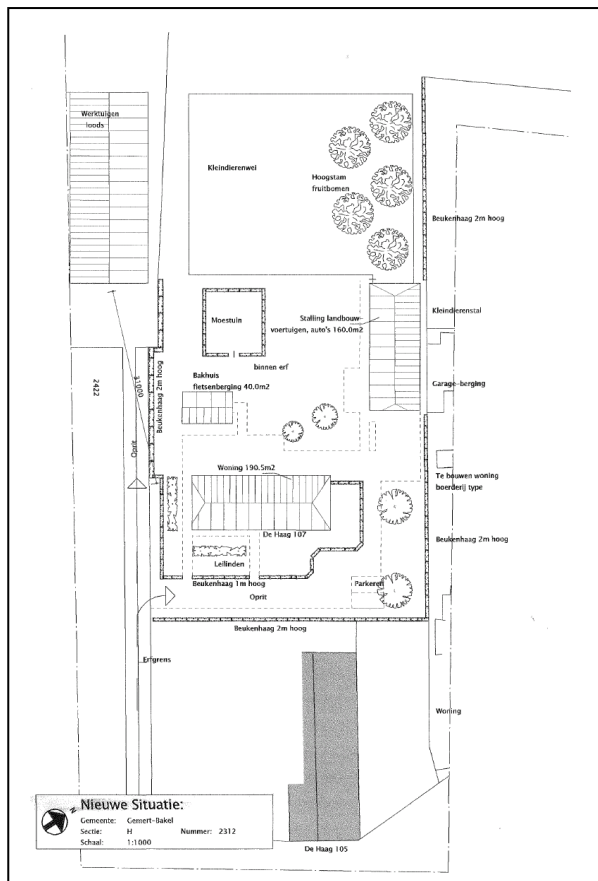
Het plangebied ressorteert onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' vastgesteld op 21 december 1998 en goedgekeurd op 28 september 1999. Op de percelen geldt de bestemming 'Agrarisch bedrijf' dat in overeenstemming was met het aldaar gevestigde pluimveebedrijf. De beoogde ontwikkeling in de vorm van het vrijkomen van dit agrarische perceel en de bouw van een woning daarop is op grond van dit plan niet mogelijk.

#### 3.3.3 Toelichting

Het deelplan voorziet in een verplaatsing van het pluimveebedrijf van de onderhavige locatie de Haag 105-107 naar een nieuwe locatie aan de Kampen in het buitengebied. De huidige locatie komt dan vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Gezien deze ontwikkeling was de locatie bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' reeds buiten het plangebied gelaten en was reeds rekening gehouden met de opname van het plangebied in het nieuwe herziene bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Anticiperend hierop is deze bestemmingsplanherziening thans meegenomen in het onderhavige plan. Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3 – deelplan De Haag 105 Gemert waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.



Afbeelding bestaande situatie



Afbeelding nieuwe situatie

### 3.3.4 Regels

In het deelplan komen de volgende bestemmingen en regels voor.

Bestemming 'Wonen' : deze bestemming geldt zowel voor de reeds bestaande en samen te voegen burgerwoningen als de nieuw te bouwen woning.

### 3.3.5 Verbeelding

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 3 van toepassing.

Voor zowel de bestaande samen te voegen woning als de nieuw te bouwen woning is de bouwaanduiding [ vrijstaan (vrij) ] opgenomen. Voor de nieuw te bouwen de symboolaanduiding met betrekking tot maximale bouw- en goothoogte.

### **3.4 Deelplan Overschot te Bakel**

#### **3.4.1 Inleiding**

Aan het Overschot in het zuiden van de kern Bakel liggen percelen die door de eigenaar ervan geschikt wordt bevonden voor het bouwen van een woning en een natuurlijke inrichting van de fabrieksloop. Hiertoe is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen.

Bij besluit van 22 december 2009 hebben burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan het plan en dit mee te nemen in deze planherziening.

#### **3.4.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006', vastgesteld op 20 december 2006 en goedgekeurd op 21 augustus 2007. De percelen hebben op basis daarvan deels de bestemming 'landelijk gebied' met als aanduidingen 'extensiveringsgebied wonen' en 'archeologisch waardevol gebied.' En deels de bestemming 'Burgerwoning'. Het plan is in strijd met deze bestemmingen.

Het plangebied is niet opgenomen in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

#### **3.4.3 Toelichting**

Het plan voorziet in de bouw van een woning aan de weg Overschot en de aanleg van een ecologische zone langs de Fabrieksloop. Het plangebied ligt op grond van de provinciale verordening fase 1 behoort tot het stedelijk gebied van Bakel.

Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 4 – deelplan Overschot Bakel waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.

#### **3.4.4 Regels**

In het plan komen voor de volgende bestemmingen en regels.

Bestemming 'Groen' : deze geldt voor de Fabrieksloop en de ecologische zone aan de oevers van deze beek;

Bestemming 'Verkeer' : deze bestemming geldt voor de weg Overschot;

Bestemming 'Wonen' : deze bestemming geldt zowel voor de reeds bestaande en in het plan op te nemen burgerwoningen en voor de nieuw te bouwen woning.

#### **3.4.5 Verbeelding**

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 4 van toepassing.

Wat betreft de bestemming 'Wonen' geldt dat voor de reeds bestaande woningen de bestaande bouw- en goothoogte van toepassing is. Voor de nieuw te bouwen woning is een indicatie omtrent de bouw- en goothoogte opgenomen.

## **3.5 Deelplan Neerakker te Bakel**

### **3.5.1 Inleiding**

Bij de toetsing van bouwplannen is gebleken dat in de praktijk de regels met betrekking tot de bestemming 'Wonen' en de verbeelding op dit onderdeel niet voldoen en leiden tot verwarring bij zowel initiatiefnemers als de plantoetsers. Om deze reden is het gewenst het bestemmingsplan 'Neerakker' op deze onderdelen te herzien waarbij de overige regelgeving van het vigerende bestemmingsplan onverkort van kracht blijven. Ook blijft het beleidskader zoals dat in het vigerende plan is verwoord, onverkort van toepassing. Dit geldt met name ook voor het aantal in aanbouw zijnde danwel nog te bouwen woningen welk aantal immers in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie. Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2010 besloten de verbeelding te herzien en deze mee te nemen in de eerstvolgende partiële herziening van de bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden.

### **3.5.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied Neerakker ressorteert onder het bestemmingsplan 'Neerakker', dat op 9 september 2009 is vastgesteld en opgesteld is conform de SVBP 2008 en IMRO 2008 zoals de Wet ruimtelijke ordening bepaalt.

### **3.5.3 Toelichting**

De planherziening heeft uitsluitend betrekking op het integraal vervangen van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Neerakker' en een vervanging van de regels van de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Wonen 2'. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan onverkort van kracht.

De realisatie van de aantallen te bouwen woningen in het plangebied blijven ongewijzigd. Hetzelfde geldt voor het beleid dat aan het vigerende bestemmingsplan ten grondslag ligt.

### **3.5.4 Regels**

De volgende regels in het vigerende bestemmingsplan komen te vervallen.

Artikel 5 – Wonen-1;

Artikel 6 – Wonen-2.

Kortheidshalve wordt daarbij verwezen naar bijlage 5.

Deze worden vervangen door de volgende regels:

Artikel 8 – 'Wonen-1';

Artikel 9 – 'Wonen-2'.

Deze regels zijn een verbeterde versie van de te vervangen regels om daarmee problemen bij de toetsing van bouwplannen in de praktijk te kunnen voorkomen. Ook zijn de regels in overeenstemming gebracht met de opzet van de regels zoals deze in de toekomst voor de bestemming 'Wonen' in Gemert-Bakel gehanteerd gaan worden.

Ter voorkoming van interpretatieproblemen zijn de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Neerakker' als zodanig gehandhaafd.

### **3.5.5 Verbeelding**

De bij het vigerende bestemmingsplan "Neerakker" behorende verbeelding blijkt in de praktijk bij de toetsing van bouwplannen niet te voldoen. Met name gaat het hierbij om aanduidingen die niet geheel correct zijn en bepaalde bouwvlakken voor bepaalde typen woningen. Deze verbeelding van het vigerende bestemmingsplan komt met deze planherziening gedeeltelijk te vervallen.

De planherziening betreft dan ook de vervanging van een gedeelte van de verbeelding. Daarvoor is gekozen om verwarring en discussies omtrent interpretatie van de regels te voorkomen.

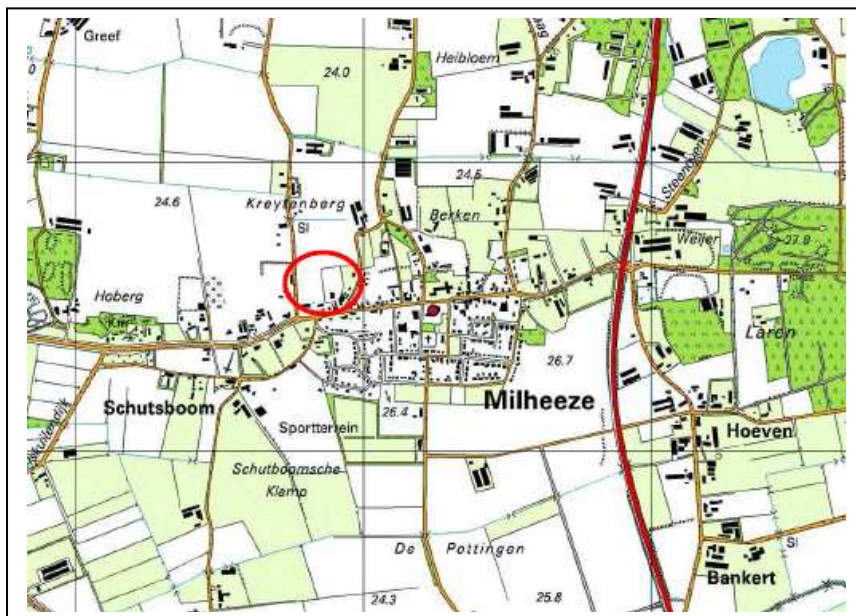
De wijzigingen hebben betrekking op de specifieke bouwaanduiding nokrichting [sba-nr] en de opname van een gevellijn in de bestemmingsvlakken Wonen-2.

Wat betreft dit deelplan is de verbeelding onder nummer 5 van toepassing.

### 3.6 Deelplan Royackers te Milheeze

#### 3.6.1 Inleiding

De exploitant van een betoncentrale heeft een verzoek ingediend om de het bestaande bedrijfsperceel, waarop een betoncentrale en een transportbedrijf aan de Hof 2 te Milheeze zijn gesitueerd, te kunnen herinrichten en de bouw van twee woningen aan de Kreijtenberg mogelijk te maken. De locatie is gelegen tegen de kern van Milheeze, zoals op de onderstaande topografische kaart is aangeduid.



Burgemeester en wethouders hebben op 26 januari 2010 besloten in principe medewerking aan het plan te verlenen en aan aanvrager een exploitatie- en planschadeovereenkomst voor te leggen.

#### 3.6.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor bedoeld plangebied geldt wat betreft de bestaande bedrijfslocatie het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips- herziening ex artikel 30, vastgesteld op 26 mei 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd op 20 december 2005. Op grond van dit plan is de vestiging van een betoncentrale en transportbedrijf mogelijk. Bebouwing en installaties dienen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Echter daar waar Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 december 2005 goedkeuring hebben onthouden, welk besluit door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 17 januari 2007 is bevestigd, aan dat gedeelte van het plangebied, daar waar de uitbreiding van het bedrijfsperceel was voorzien, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld op 21 december 1998 en goedgekeurd op 28 september 1999. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ook de bestemming 'Landelijk gebied'.

Voor de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel geldt voor het overige het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', vastgesteld op 20 december 2006 en goedgekeurd op 21 augustus 2007. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor bedoeld perceel de bestemming 'Landelijk gebied'.

Op basis van de beide laatstgenoemde plannen is de realisatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bouw van twee woningen niet mogelijk.

#### 3.6.3 Toelichting

Het plan voorziet in een partiële herziening van de drie onder 3.6.2 genoemde bestemmingsplannen met betrekking tot de bij de ondernemers in bezit zijnde en nader te verwerven gronden gelegen aan de westzijde van de kern van Milheeze tussen de wegen Hof, Kreijtenberg en Nachtegaal. Het deelplan voorziet in de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf-BT' waarbij het gaat om een specifieke bestemming dat aldaar uitsluitend een betoncentrale en een transportbedrijf toelaat. Daarnaast kent het plan de bestemming 'Wonen' om de bouw van twee vrijstaande woningen aan de weg Kreijtenberg mogelijk te maken.

Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 6 – deelplan Royackers Milheeze waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.

Ook de bij dit deelplan behorende onderzoeken zijn onderdeel van deze bijlage.

De provincie Noord-Brabant is eerder gevraagd om een reactie op dit deelplan te geven. Bij e-mail van 14 januari 2010 heeft de provincie laten weten dat de bedrijven gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied en gezien de op dat moment beschikbare informatie ruimtelijk geen bezwaren te zien om de bedrijven uit te breiden met de opmerking dat het gaat om een juiste locatie om maatwerk te leveren. Wel stelt de provincie dat een aantal zaken beter belicht moeten worden.

Voor de plantoelichting wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 6 – deelplan Royackers Milheeze waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid, de toetsing daaraan en onderzoeken nader wordt ingegaan.

#### **3.6.4 Regels**

In artikel 4 zijn voor dit deelplan regels voor de specifieke bestemming 'Bedrijf-BT' met betrekking tot dit deelplan opgenomen. Deze bestemming heeft uitsluitend betrekking op het vestigen en exploiteren van een betoncentrale en transportbedrijf op deze locatie. Hiermee is de vestiging van een andere bedrijven op deze locatie uitgesloten. De twee bedrijfswoningen aan de weg de Hof vallen ook onder deze bestemming. Daarnaast voorziet het plan in de bestemming 'Groen' welke bedoeld is om het bedrijfsperceel met een groenzone te kunnen omzomen en dit beter te kunnen inpassen in de directe omgeving.

Voorts voorziet het plan in de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding [vrijstaand] om de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Kreijtenberg mogelijk te maken. Tenslotte is voor bedoeld perceel eveneens de dubbel-bestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen omdat de locatie op grond van de gemeentelijke archeologische waardenkaart valt in een zone met een (middel-)hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bepaalt dat alvorens bouwvergunning zou kunnen worden verleend een archeologisch onderzoek ter veiligstelling van de archeologische waarden dient te zijn afgerond.

#### **3.6.5 Verbeelding**

De verbeelding maakt de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de herinrichting daarvan mogelijk. De bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig met de indicatie 'bedrijfswoning' aangeduid. Daarnaast voorziet de verbeelding in de aanleg van een groenzone rond het bedrijfsperceel ter verbetering van de landschappelijke inpassing en de bouw van twee woningen aan de Kreijtenberg.

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 6 van toepassing.

### **3.7 Deelplan Burg. Van de Wildenberglaan te De Rips**

#### **3.7.1 Inleiding**

Er is op 7 september 2009 een verzoek c.q. schetsplan ingediend om een bedrijfspand met bedrijfswoning te realiseren aan de Burgemeester v/d Wildenberglaan in De Rips. Burgemeester en wethouders hebben op 22 juni 2010 besloten in beginsel aan het verzoek mee te werken en plan mee te nemen in de onderhavige planherziening.

#### **3.7.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied ressorteert onder het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, vastgesteld 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003. Voor bedoeld perceel geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op grond van deze bestemming kan aldaar een bedrijf met daarbij behorende bedrijfswoning, rekening houdend met de bij het plan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, gerealiseerd worden. Echter het in te dienen bouwplan kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden omdat dit niet voldoet aan het voorschrift dat gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en bedrijfswoningen een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> mogen hebben.

#### **3.7.3 Toelichting**

De planherziening heeft uitsluitend betrekking op een aanpassing van het bouwvlak op het bouwperceel om de omvang daarvan te vergroten zodat het bouwplan daarin past.

Voor de plantoelichting wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 7 – deelplan Burgemeester vd Wildenberglaan De Rips waarin op alle op de locatie betrekking hebbend beleid en onderzoeken nader wordt ingegaan.

#### **3.7.4 Regels**

De planregels blijven ongewijzigd ten opzichte van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

#### **3.7.5 Verbeelding**

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 7 van toepassing.



## 3.8 Deelplan Marialaan te Milheeze

### 3.8.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Milheeze-Noord is gebleken, dat een gedeelte van het perceel 1925, behorende bij de woning Marialaan 2 te Milheeze, als gevolg van een omissie niet in dit plan is meegenomen. Dit betekent dat dit gedeelte van het perceel buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gebleven en nog ressorteert onder het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Op grond van dit bestemmingsplan rust op bedoeld perceel de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Op grond van deze bestemming is de uitbreiding van de woning en het oprichten van bijbouwen niet mogelijk.

### 3.8.2 Vigerend bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006 vastgesteld op 20 december 2006 en goedgekeurd op 21 augustus 2007 en heeft de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Bedoelde woning aan de Marialaan 2 en het overige gedeelte van perceel 1925 ressorteert onder het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003 en valt tevens onder de werkingssfeer van het paraplubestemmingsplan 'Woninguitbreiding 2008', vastgesteld op 18 september 2008 en goedgekeurd op 19 december 2008. Op grond van deze plannen geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

### 3.8.3 Toelichting

Het achterste gedeelte van perceel 1925 is in het verleden door de woningeigenaar verworven en ingericht als tuin. Het aldaar eerder gevestigde agrarisch bedrijf is beëindigd en de bebouwing is inmiddels gesloopt. Voor deze gronden is het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' ontwikkeld. Dit plan geeft de mogelijkheid voor woningbouw aldaar. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 8.



situatie

### 3.8.4 Regels

Voor de woning op bedoeld perceel geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. De bedoeling is dat voor het gehele perceel de bestemming 'Wonen' van toepassing is. Op grond van deze regel kan de woning worden uitgebreid en op het woonperceel bijbouwen worden opgericht op eenzelfde wijze zoals dat voor de woningen in de kom van Milheeze mogelijk is. Hiermee wordt de ontstane rechtsongelijkheid weggenomen.

### 3.8.5 Verbeelding

Voor dit deelplan is de verbeelding onder nummer 8 van toepassing.

## 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Algemeen

De afgelopen jaren heeft de gemeente het Model Gemert-Bakel ontwikkeld. Dit model bepaalt dat in plaats van het verlenen van vrijstellingen c.q. ontheffingen alsmede projectbesluiten tussentijdse ontwikkelingen en initiatieven in de vorm van deelplannen worden meegenomen in een integrale partiële herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. Tweemaal per jaar, te weten de maanden april en oktober, wordt een herzieningsprocedure in gang gezet door het ter inzage leggen van het ontwerp.

In de volgende paragrafen wordt een korte inventarisatie van de planologische aspecten nader uiteengezet. Omdat dit plan bestaat uit een aantal deelplannen worden aspecten die betrekking hebben op de desbetreffende locatie, nader genoemd in hoofdstuk 3 waarbij verwezen wordt naar de daarmee corresponderende bijlage.

### 4.2 Bodem

Per locatie en deelplan heeft, indien aan de orde, een bodemonderzoek plaatsgehad. In hoofdstuk 3 is daarop kort ingegaan waarbij verwezen wordt naar de desbetreffende bijlage.

Wat betreft deelplan 5 (Neerakker) en deelplan 7 (Burg. vd Wildenberglaan) gaat het om een aanpassing van de verbeelding en blijven de rechten op grond van het vigerende plan gehandhaafd. In deze situaties is een bodemonderzoek niet nodig.

### 4.3 Geluid

Wat betreft het aspect geluid wordt per deelplan, voor zover aan de orde, daar nader op ingegaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij het deelplan behorende bijlage.

### 4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan worden in totaliteit minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In de desbetreffende deelplan wordt, voor zover aan de orde, nader op het aspect luchtkwaliteit ingegaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de desbetreffende bij het deelplan behorende bijlagen.

### 4.5 Archeologie

In Europees verband is in het jaar 1992 het verdrag van Valletta (Malta) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel als mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg nader geïnventariseerd te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meegewogen te worden in de besluitvorming. In het verdrag geldt in principe 'de verstoorder van het bodemarchief betaalt'. Dit verdrag is inmiddels vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet voorziet in coördinerende regelgeving naar onder andere bestemmingsplannen en biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsregeling het belang van de archeologische monumentenzorg verplicht te stellen alvorens een reguliere bouwvergunning en/of aanlegvergunning wordt verleend.

Op grond van voornoemde wet is het beleid erop gericht dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding bij ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Met behulp van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente, die op 28 januari 2010 is vastgesteld, kan worden nagegaan waar archeologische monumenten en gebieden gelegen zijn met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente Gemert-Bakel stelt als uitgangspunt, dat voorafgaand aan ingrepen in de bodem, een archeologisch onderzoek wordt verricht voor het geval een bouwperceel is gelegen in een gebied met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

Om een archeologisch onderzoek veilig te stellen is in het plan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen en de desbetreffende gronden op de verbeelding behorende bij de deelplannen als zodanig aangeduid. Daarmee wordt nader inzicht verkregen in de mogelijk nog aanwezige archeologische waarden en bestaat er geen risico dat deze worden beschadigd dan wel vernietigd.

## **4.6 Water**

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. Bij de ontwikkeling van Doonheide dient aandacht uit te gaan naar de samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling.

### **4.6.1 Rijksbeleid**

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

### **4.6.2 Provinciaal beleid**

De provincie heeft in haar Waterhuishoudingsplan 2003-2006 verder invulling gegeven aan het rijksbeleid. Het hoofddoel van dit plan is het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu.

### **4.6.3 Gemeentelijk beleid**

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

Water als (mede)ordenend principe. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren; Water vasthouden. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zonodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders;

Waterkwaliteit;

Waterketen. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel) water met afvalwater plaatsvindt;

Landschap, natuur en recreatie. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.

Beperken van wateroverlast;

De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.

Betrokkenheid. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

### **4.6.4 Deelplannen**

In de van dit plan deel uitmakende deelplannen, behoudens deelplan 3.1 en 7.1, wordt per locatie nader ingegaan op het aspect water. Korthedshalve wordt daarbij verwezen naar de desbetreffende deelplannen in de bijlagen als onderdeel van dit plan.

## **4.7 Overig**

### **4.7.1 Beleidslijn antennes en zendmasten**

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast voor mobiele telefonie. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving.

### **4.7.2 Prostitutiebeleid**

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie.

Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning.

In de regels zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en en InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

Het plan vervangt diverse geldende bestemmingsplannen voor de kernen van Gemert-Bakel daar waar ontwikkelingen plaatsvinden. Het plan is conform het Model Gemert-Bakel wat inhoudt dat in de plaats van ontheffingen (vroeger vrijstellingen) in geval van actuele ontwikkelingen bestemmingsplannen tweemaal per jaar partieel worden herzien. De planregels zijn algemeen en zullen straks gelden voor alle bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden.

Het plan bevat verbeeldingen die genummerd zijn per locatie en overeen komen met de deelplannen waarover in Hoofdstuk 3 gesproken wordt.

### 5.2 Inleidende regels

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

### 5.3 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een gelijke opbouw. De bestemmingsomschrijving betreft een centrale bepaling van elke bestemming en bevat een omschrijving waarin limitatief de functies worden weergegeven die binnen de desbetreffende bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels, met name wat betreft de bestemming 'Wonen', zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving waarbij aansluiting is gezocht bij de voorschriften van het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 zoals de raad dat op 18 september 2008 heeft vastgesteld. De bouwregels zijn ook van toepassing bij de toetsing van bouwaanvragen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om in specifieke situaties een ontheffing van een specifieke regel te verlenen. Daarmee wordt de flexibiliteit van het plan vergroot. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders aan de hand van specifieke aspecten nadere eisen stellen om de stedenbouwkundige situatie zoveel als mogelijk aan de hand van een beeldkwaliteitplan veilig te stellen. Daarbij blijven de geldende beeldkwaliteitplannen steeds van toepassing.

In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunning.

De bestemmingsregels omvatten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf-BT', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen', 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. Deze bestemmingen treden in de plaats van de bestemmingen zoals deze gelden op grond van de vigerende bestemmingsplannen.

Vanwege het feit, dat diverse plangebieden op grond van de gemeentelijke archeologische waardenkaart vallen in gebieden met een (middel-)hoge archeologische verwachtingswaarde kent het plan ook de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de andere bestemmingen hetgeen betekent dat de desbetreffende bestemming pas gerealiseerd kan worden indien de regels van de dubbelbestemming zijn gerespecteerd.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat het in de volgende situaties gaat om specifieke bestemmingen.

#### a. Bestemming 'Bedrijf-BT'

De bestemming 'Bedrijf- BT' heeft uitsluitend betrekking op deelplan 6 – Royackers te Milheeze aangaande de ter plaatse uit te breiden betoncentrale en transportbedrijf.

#### b. Bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2'.

De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' hebben uitsluitend betrekking op deelplan 5 – Neerakker te Bakel en vervangen dezelfde bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. Deze opzet is gekozen om verarring bij de toetsing van bouwplannen zoveel als mogelijk te voorkomen en het in dit plangebied gaat om twee verschillende typen woningen waaronder een aantal Ruimte-voor-ruimte woningen aan de randen van het plangebied.

### 5.4 Algemene regels

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

### 5.5 Overgangs- en slotregels

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

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Dit bestemmingsplan is opgesteld om enkele ontwikkelingen in de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel mogelijk te maken. Het gaat om particuliere initiatieven waarbij de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in afdeling 6.4 gemeenten verplicht om tegelijk met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Zo kan de gemeente met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten.

In deze situatie heeft de gemeente in de situatie dat de desbetreffende gronden niet in eigendom zijn van de gemeente per locatie of deelplan een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst afgesloten. In hoofdstuk 3 is daar per deelplan nader op ingegaan.

## 7. PROCEDURE

### 7.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de nieuwe Wro zijn de te doorlopen procedurestappen vastgelegd.

### 7.2 Inspraak

Ten aanzien van het onderhavige bestemmingplan zal geen inspraak plaats vinden. Op grond van de Wro is het niet langer meer verplicht om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

### 7.3 Overleg vooraf

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie regio Zuid, het Waterschap Aa en Maas en het Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE). De Dommel. De reacties van deze instanties zijn als volgt.

#### 7.3.1 Provincie Noord-Brabant

Met de provinciale Directie ROH heeft op 29 juli 2010 nader overleg over het plan plaats gehad. Daarnaast zijn een aantal deelplannen van te voren met de Directie reeds besproken.

Bij brief van 18 augustus 2010 en digitale aanmelding is de Directie ROH van de provincie Noord-Brabant om een reactie gevraagd. Bij concept-brief van 16 september, per e-mail ontvangen op 27 september, laat de Directie weten de reactie te beperken tot het deelplan Royackers te Milheeze. Zo stelt de Directie dat in het plan een verantwoording hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 1.2.1 en hoe toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2 ontbreekt. Daarnaast stelt de Directie, dat toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw alleen is toegestaan op basis van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' of in het kader van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties conform de Verordening Ruimte.

De bewijsstukken voor de twee ruimte-voor-ruimte-titels ontbreken. De Directie vraagt het plan aan te vullen dan wel te wijzigen rekening houdend met hetgeen is gesteld.

#### *Reactie:*

In haar reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg geeft de provincie Noord-Brabant aan dat de ruimtelijk-economische noodzaak en de (on)mogelijkheden voor verplaatsing niet aangetoond zijn. Echter, het onderzoeksrapport, dat deze noodzaak en de onmogelijkheid van verplaatsing aantoont, is bijgevoegd. Hetzelfde rapport is in een vroeg stadium met ambtelijke vertegenwoordigers van de Provincie besproken. Hun reactie per e-mail is ook bijgevoegd.

De bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en de vereiste kwaliteitsverbetering zijn in het plan opgenomen in de vorm van een bijzonder brede groenstrook met wandelpad.

De opmerking over het ontbreken van de ruimte voor ruimte overeenkomsten is correct, deze zijn abusievelijk niet toegevoegd. In het ontwerpplan zullen deze alsnog als bijlage toegevoegd worden.

#### 7.3.2 VROM-inspectie

Bij brief van 18 augustus 2010 en digitale verzending van deze brief is de VROM-inspectie om een reactie op het plan gevraagd. In het e-mailbericht van 27 september laat de VROM-inspectie weten dat het plan de betrokken rijksdiensten gelet op de nationale belangen in de RNRB geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### *Reactie:*

De reactie van de VROM-inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### 7.3.3 Waterschap Aa en Maas

Bij brief van 18 augustus 2010 is het Waterschap Aa en Maas om een reactie op het plan gevraagd. In de brief van 17 september 2010, verzonden 22 september, geeft het waterschap per deelplan aan de volgende op- of aanmerkingen te hebben.

##### Deelplan 1 - Oliemolen

Het waterschap stelt dat het resterend deel van de bergingsopgave via een gescheiden rioolstelsel wordt afgevoerd en in een civieltechnische uitwerking nog wordt bekeken hoe de bergingsopgave buiten het plangebied wordt ingevuld. Het schap wenst nu te vernemen op welke wijze het resterende deel van de bergingsopgave nu wordt ingevuld.

#### *Reactie:*

De stelling van het waterschap, dat in een civieltechnische uitwerking nog wordt bekeken op welke wijze de bergingsopgave buiten het plangebied zal gaan plaatsvinden, is op zich juist. Er wordt thans nog gewerkt aan deze uitwerking waarbij het waterschap zal worden betrokken.

#### Deelplan 4 - het Overschot

Het is het waterschap niet duidelijk of er contact is geweest over het natuurlijk inrichten van de Fabrieksloop en of de resultaten van het overleg in het ontwerp zullen worden verwerkt.

#### *Reactie:*

Het plan voorziet in het planologisch-juridisch kader om de genoemde natuurlijke inrichting van de Fabrieksloop mogelijk te maken. Daarvoor zal nog een inrichtingsplan worden ontwikkeld dat met het waterschap zal worden besproken.

#### Deelplan 6 - Royackers

Het is niet duidelijk op welke wijze de in het deelplan opgenomen waterbergingsvoorziening wordt vormgegeven waarbij een soort infiltratievijver denkbaar is. Gezien de toename van 4.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient de bergingsopgave nader te worden uitgewerkt. Maatregelen dienen getalsmatig te worden beschreven.

#### *Reactie:*

Binnen het plan, in de nieuwe situatie, sprake is van een toename van het verhard bedrijfsoppervlak van ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Via een waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. Het afstromende of afgekoppelde hemelwater wordt afgevoerd naar een waterbergingsvoorziening. De gemeente hanteert het uitgangsprincipe van 'hydrologisch neutraal bouwen', waarbij ook het bestaande verharde oppervlak moet worden afgekoppeld. In dit geval is dan een bergingscapaciteit van 589 m<sup>3</sup> vereist. Deze wordt gerealiseerd als een soort van infiltratievijver in de groenvoorziening. De woningen worden voorzien van zelfstandige voorzieningen. Bij extreme neerslag (T is groter dan 10 + 10%) vindt een overstort plaats op het gemeentelijke rioleringsstelsel om lokale wateroverlast en schade te voorkomen. Bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast.

#### Overige deelplannen

Over de overige deelplannen heeft het waterschap laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben.

### **7.3.4 SRE**

Bij brief van 18 augustus 2010 is het SRE om een reactie op het plan gevraagd. In de brief van 26 augustus geeft SRE aan dat met betrekking tot deelplan 1 Oliemolen te Gemert staat vermeld dat de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders een uitzondering vormt op het principe 'bouwen voor migratiesaldo nul'. Gesteld wordt dat dit alleen van toepassing is wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. Gevraagd wordt om het plan op dit onderdeel aan te passen.

#### *Reactie:*

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2009 op hoofdlijnen ingestemd met het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 als basis voor afspraken en overleg tussen de gemeenten van het werkgebied SRE. Daarbij zijn op grond van de prognose van de gemeente kanttekeningen gemaakt dat het uitgangspunt voor Gemert-Bakel blijft bouwen op basis van behoefte (migratiesaldo nul) met als uitzondering de provinciale pilots, de Ruimte-voor-ruimte kavels, BIO kavels, woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen evenals huisvesting van buitenlandse medewerkers en statushouders. Een passage over het besluit van de raad en de daarin genoemde kanttekeningen is aan het plan toegevoegd.

## **7.4 Vaststelling**

Het ontwerp bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn 2 uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan – met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM- wijzigingen aangebracht.



## **7.5 Beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan