

Bestemmingsplan

“Wijzigingsplan Buitengebied Gemert-Bakel Oldert 3 Bakel”

Plangebied

Oldert 3 Bakel
Gemeente Gemert-Bakel

Plannaam

Bestemmingsplan “Wijzigingsplan Buitengebied Gemert-Bakel Oldert 3 Bakel”

Plannummer

Ontwerp:
Vastgesteld:

Opdrachtgever

Dhr. B. Arts
Oldert 3
5761 PA Bakel

Opgesteld door

Donkers Bouwkundig Tekkenburo
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Email: maarten@donkers-tekenburo.nl

Inhoudsopgave :

- **Initiatief**
- **Stedenbouwkundige opzet**
- **Toelichting gemeentelijk beleid**
- **Toelichting provinciaal beleid**
- **Flora en Fauna**
- **Archeologie**
- **Cultuurhistorie**
- **Parkeren en ontsluiting**
- **Mileuaspecten**
- **Waterparagraaf**
- **Bijlagen**
 - Bijlage 1 Inrichtingsplan
 - Bijlage 2 Erfbeplantingsplan
 - Bijlage 3 Principebesluit college burgemeesters en wethouders
Gemert-Bakel
 - Bijlage 4 HNO tool Waterschap
 - Bijlage 5 VO tekening

Initiatief:

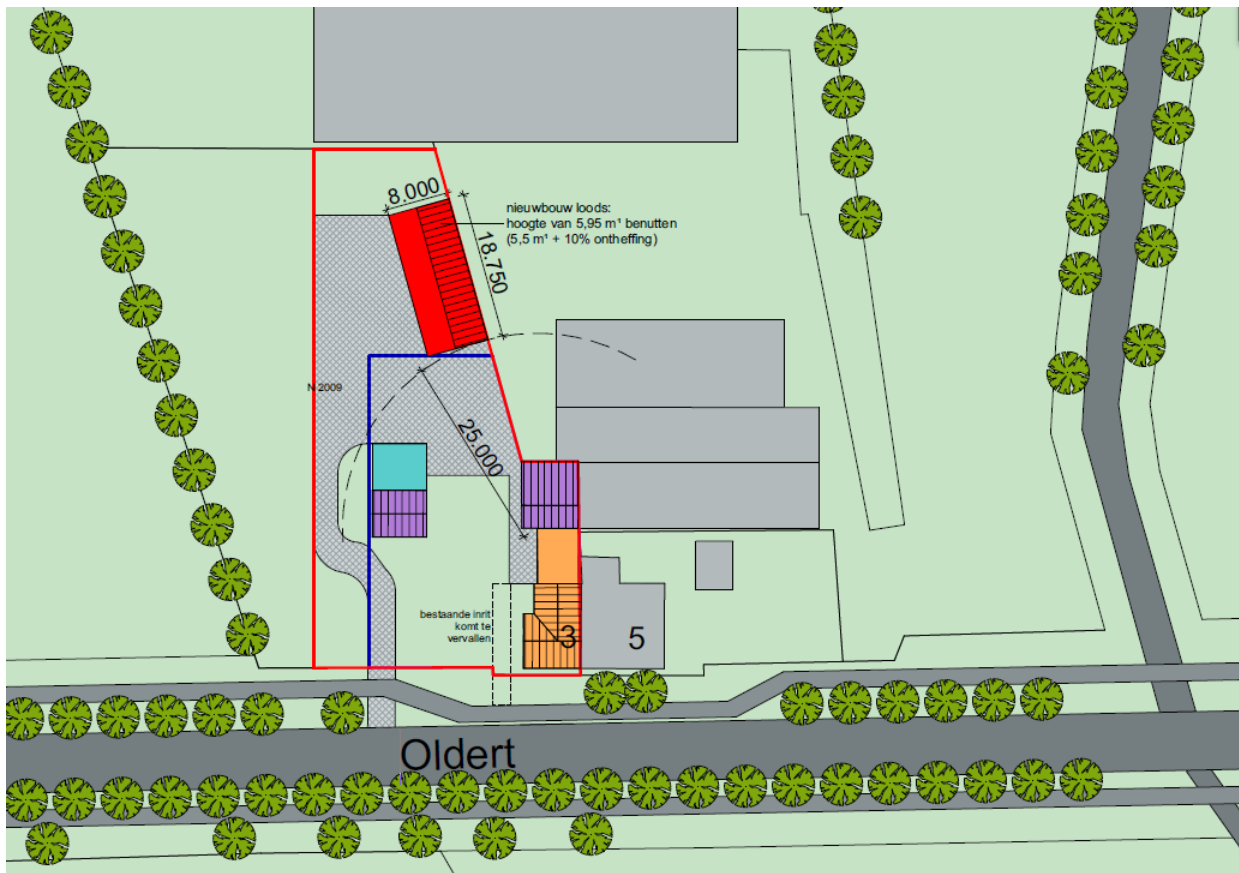
Dhr. B. Artis is voornemens een nieuw bijgebouw van 150 m² op de richten waarvan maximaal 80m² gebruikt zal worden ten behoeve van een huis gebonden beroep/ bedrijf.



Luchtfoto Oldert 3 te Bakel

Het voorliggend wijzigingsplan betreft de vergroting van het bouwblok en bestemmingsvlak wonen van 962 m² naar 2.270 m².

Stedenbouwkundige opzet:



Situatieschets Oldert 3 te Bakel

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

De planlocatie voor het nieuw te bouwen bijgebouw ligt bij de bestaande woning aan de Oldert 3 te Bakel. Voor het bijgebouw zal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Het bijgebouw wordt geplaatst in het achtererfgebied op de perceelgrens. De afstand tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw is niet meer dan 25m¹. Hiermee is de stedenbouwkundige samenhang gewaarborgd.

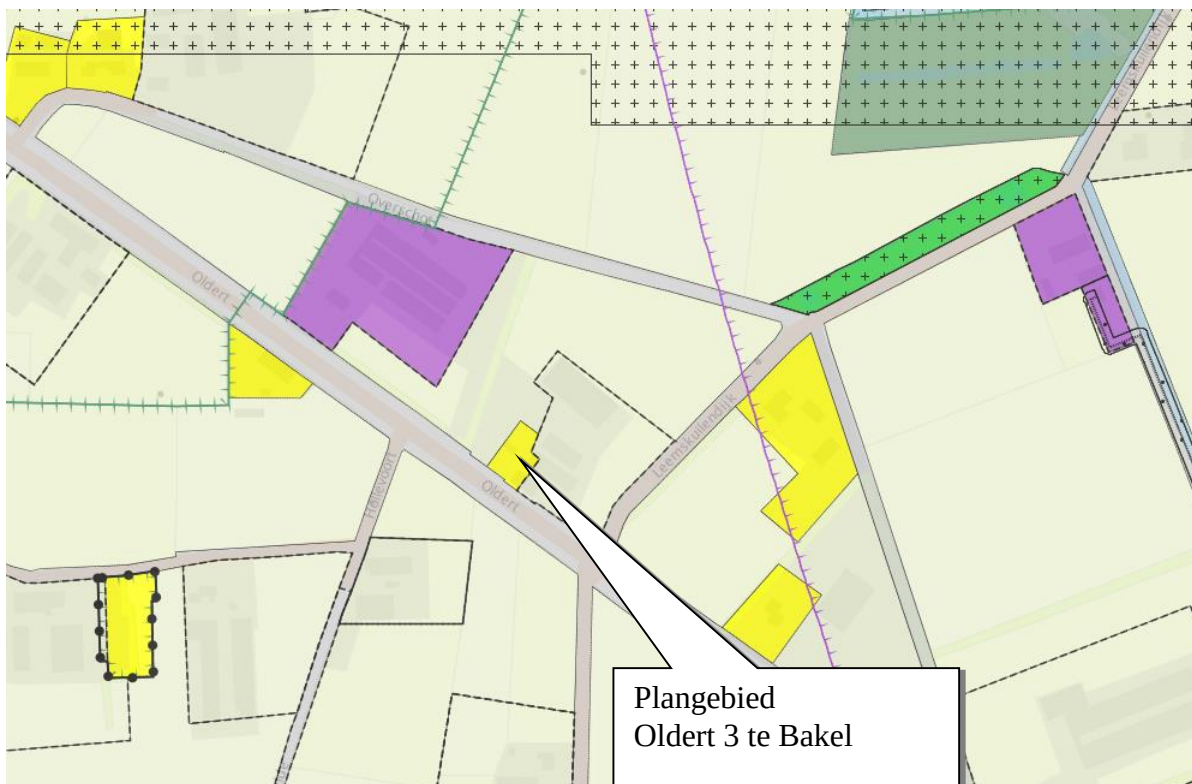
Door het bijgebouw in samenhang met de overige bebouwing te plaatsen blijven tevens de zichtlijnen naar het achterland gewaarborgd.

Het bouwblok wordt vergroot van 962 m² naar 2.270 m², het nieuwe bijgebouw incl. nieuwe erfverhardingen is goed in te passen in het nieuwe bouwblok.

Toelichting gemeentelijk beleid :

De locatie Oldert 3 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Wonen”, echter heeft de locatie ter plaatse van het op te richten bijgebouw de bestemming “Agrarisch”. De projectlocatie is gelegen binnen het “verwevingsgebied” Ten behoeve van het bouwen van het bijgebouw dient het bouwblok met de bestemming “Wonen” vergroot te worden.

Binnen de bestemming wonen mag conform het bestemmingsplan de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 100 m² zijn, echter kan middels de “BIO-regeling” de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vergroot worden tot 250 m² hiervoor zal een bijdrage van €140,- per m² betaald moeten worden voor de m² bijgebouw boven de 100m² op de projectlocatie is reeds 92 m² aan bijgebouwen aanwezig. Voor het vergroten van het maximaal oppervlak aan bijgebouwen zal nadat het wijzigingsplan voor het vergroten van het bouwvlak een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan gevoerd worden. Tevens zal nadat het wijzigingsplan is vastgesteld voor het verhogen van de nokhoogte van 5,5 m¹ naar 5,95 m¹ een afwijkingsprocedure gevoerd moeten.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

Op 27-05-2010 is door de gemeente het vigerende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. het wijzigingsplan omvat het vergroten van het bouwvlak wonen ten behoeve van het realiseren van een bijgebouw.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid artikel 31.17 voor het College van Burgemeester en Wethouders opgenomen om de bestemming “Agrarisch” te wijzigen in de bestemming "Wonen" mits

31.17. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch’ wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming ‘Wonen’ mits:

1. dit nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;

De bouwblokvergroting is noodzakelijk om een bijgebouw in het achtererf te kunnen realiseren.

2. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;

Aangezien een bijgebouw een niet geurgevoelig object is, en de huidige woonbestemming al vast tegen het agrarische bouwblok van Oldert 5 is gelgen wordt dit agrarisch bedrijf niet verder in zijn ontwikkelingen belemmert. Ook overige bedrijven worden niet verder in hen ontwikkelingen bellemert.

3. een inrichtingsplan uitwijst dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Een inrichtingsplan is toegevoegd als bijlage 1, uit dit inrichtingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, tevens is het inrichtingsplan getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente en reeds goedgekeurd.

Toelichting provinciaal beleid:

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de “Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014” en op 7 februari 2014 de definitieve visie vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de “Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

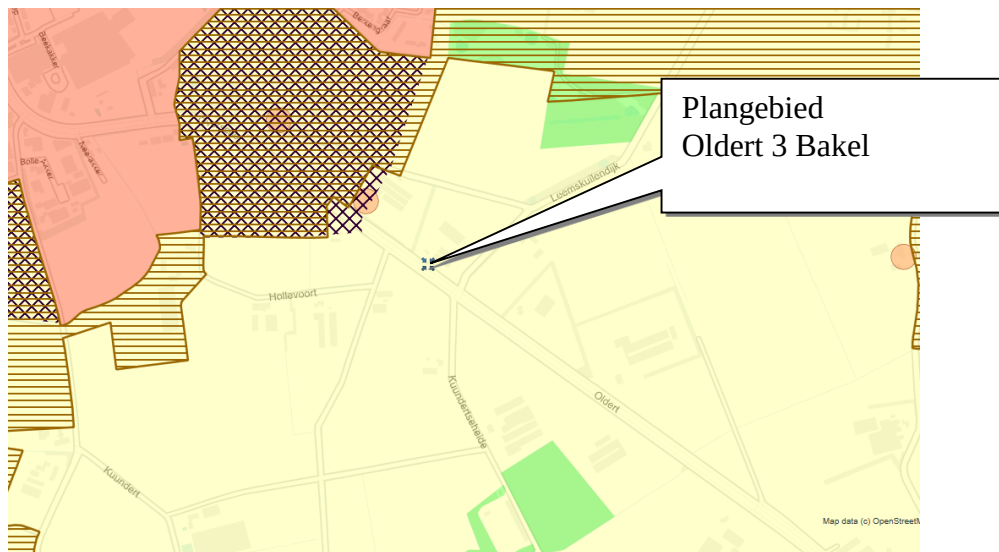
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt gezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over “gemengd landelijk gebied”.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Plangebied



Uitsnede kaart "Structurenkaart" Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in "gemengd landelijk gebied".

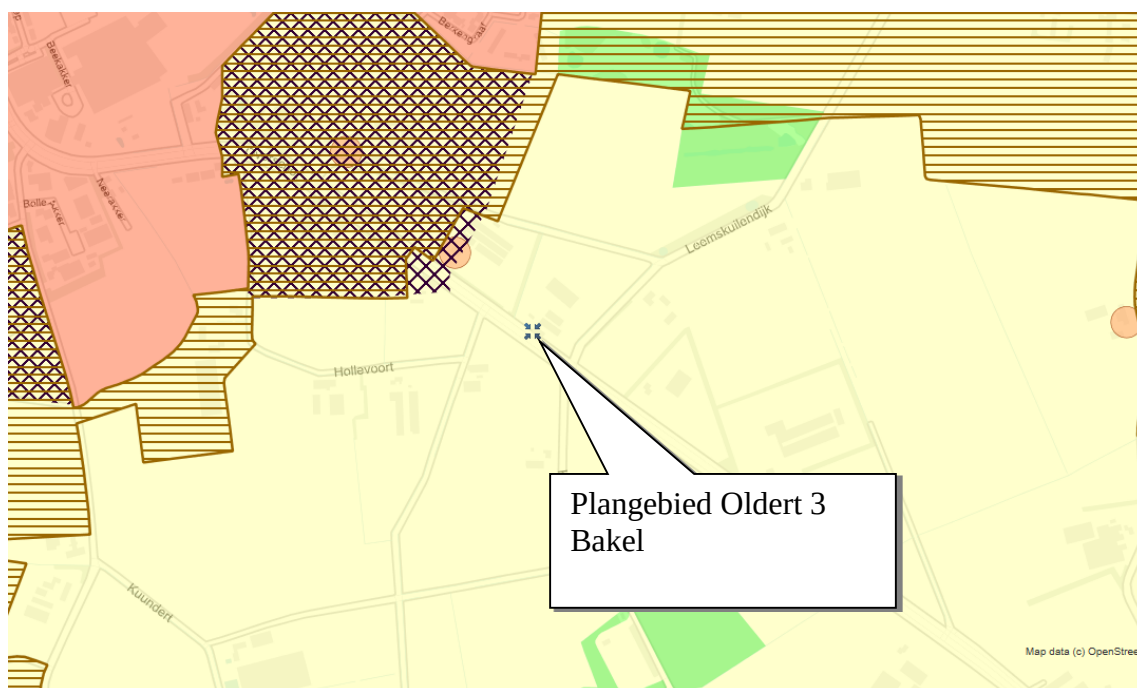
In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Plangebied



uitsnede kaart Verordening ruimte 2014

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”

De voorgenenomen activiteit past binnen de bepalingen van artikel 7.7 voor wonen. Daarnaast is, vanuit artikel 2.1 en 2.2 een verplichting opgenomen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit dient plaats te vinden door het toepassen van het principe zuinig ruimtegebruik. In onderhavig geval is sprake van de nieuwbouw van een bijgebouw, aangezien dit bijgebouw op een afstand van 25m¹ van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt is er sprake van zuinig ruimtegebruik.

Daarnaast dient geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Aangezien voor de realisatie gebruik wordt gemaakt van de “BIO-regeling” dient er €140,- per m² aan bijgebouwen boven de 100m² dit betreft in totaal 142 m² er zal dus een bedrag van €

19.880,- gestort worden in het BIO fonds op basis waarvan de gemeente kan investeren in het landschap.

Daarnaast is er door Sylvie Verbeek plattelands Projecten & Coördinatie een landschapsinpassingsplan opgesteld.

Beplantingsplan

Door Sylvie Verbeek Plattelands Projecten & Coördinatie is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is als bijlage toegevoegd. Het beplantingsplan ziet toe op het in stand houden en versterken van de aanwezige landschappelijke inpassing als wel het verder landschappelijk inpassen van het bedrijf.

Hiermee wordt aan de bepalingen uit de Verordening Ruimte van Noord-Brabant voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan deze planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De wijziging van de bestemming van “Agrarisch” naar “Wonen” brengt geen tijdelijke verstoring van de directe omgeving met zich mee.. Van permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, is geen sprake.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het plangebied is gelegen binnen overig agrarisch gebied waar plaats is voor de ontwikkeling van bijgebouwen bij woningen.
- De naaste omgeving heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt het bijgebouw landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

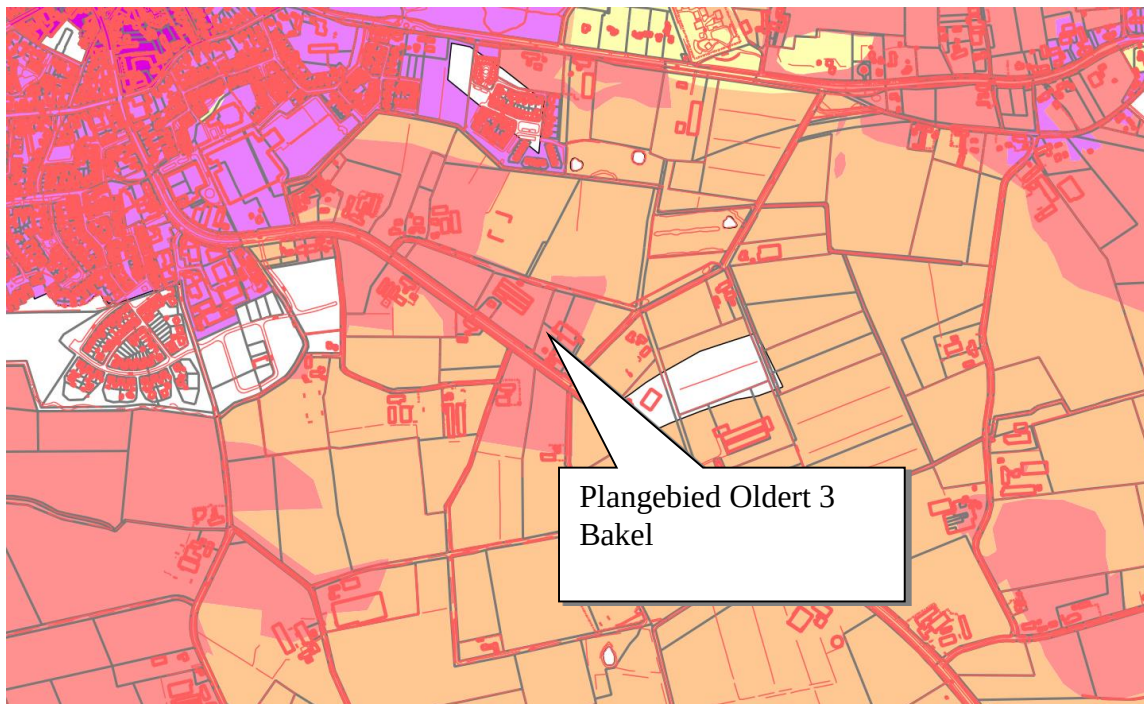
De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde diersoorten; er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De inrichting is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Conform het gemeentelijk beleid is in het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek noodzakelijk bij een verstoring > 500 m²

Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch gestuit wordt op archeologische waardevolle vondsten, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen het landschap Peelkern. Het betreft een grootschalig en primair landbouwgebied. Het landschap kenmerkt zich door uitgestrekte akkers met bebouwing en bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang staan hier voorop.



Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals vastgelegd in de Bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2010 en de Parkeernota. De algemene parkeernorm ligt op 1,7 parkeerplaats per vrijstaande woning. Voor de huidige woning zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd.

Ontsluiting

Er zal gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluiting, de frequentie van verkeersbewegingen zal gelijk blijven.

Milieuaspecten

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Huidige situatie en toekomstige situatie

Aangezien het bijgebouw niet voor een verblijfsfunctie gebruikt zal gaan worden is een milieukundig bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Waterparagraaf

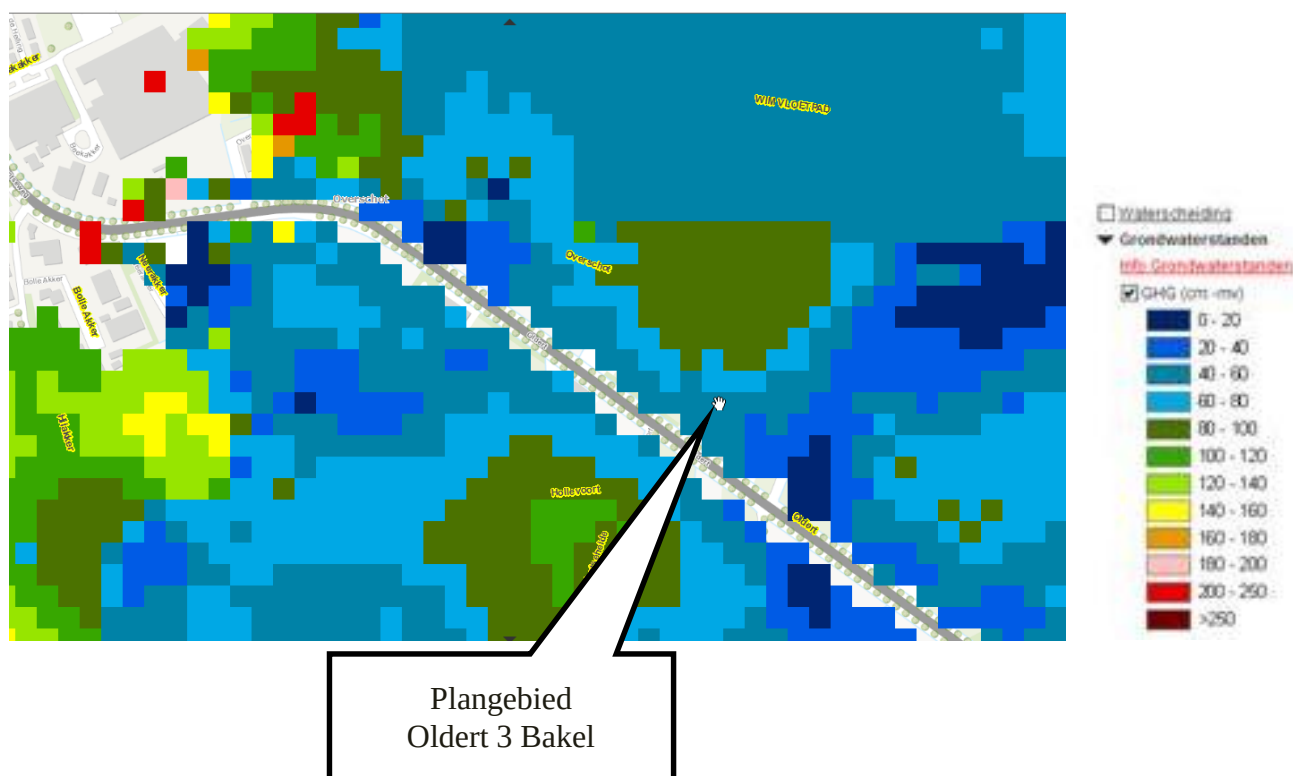
Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Gemert-Bakel is in handen van het Waterschap AA en Maas.

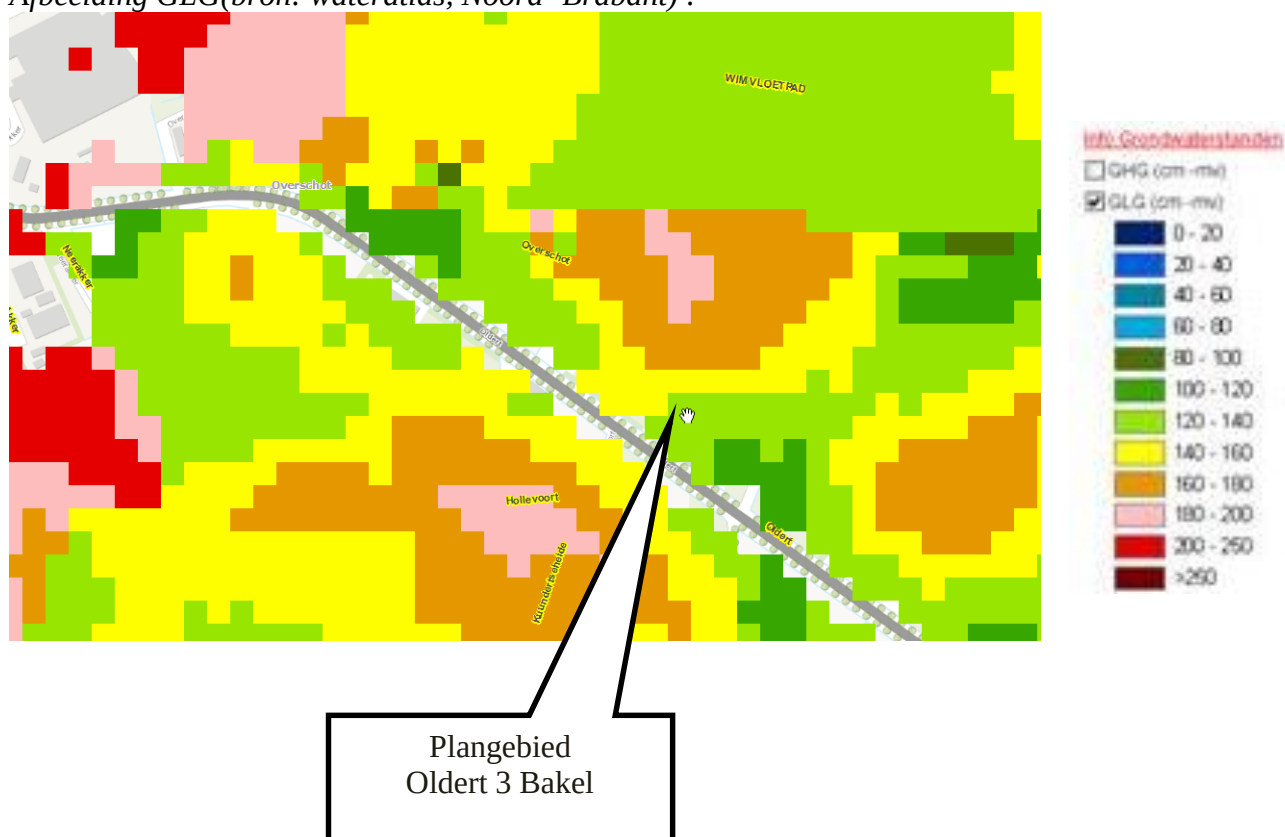
Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand in het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemeten hoogste grondwaterstand zich rond de 80-100 centimeter onder het maaiveld bevindt (zie onderstaand afbeelding) en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200-250 centimeter onder het maaiveld (zie onderstaande afbeelding).

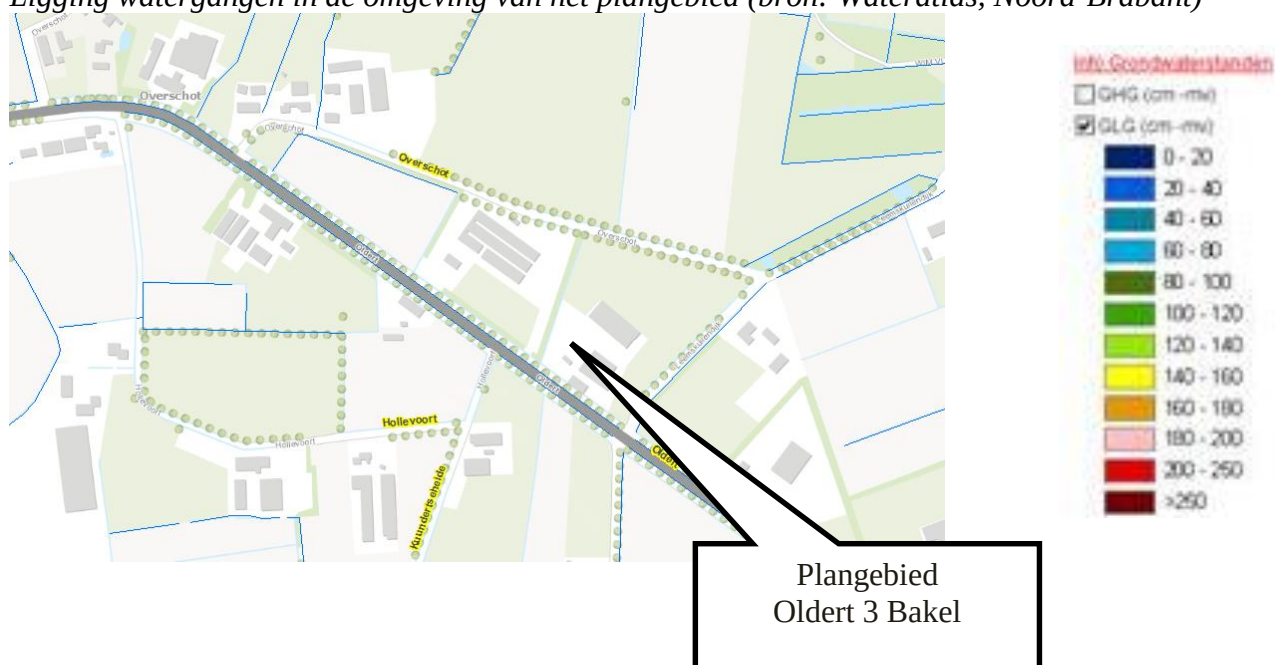
Afbeelding GHG(bron: wateratlas, Noord- Brabant):



Afbeelding GLG(bron: wateratlas, Noord- Brabant) :



Ligging watergangen in de omgeving van het plangebied (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). Het plan wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd.

Om de capaciteit van de infiltratiesloot te bepalen is gebruik gemaakt van de HNO tool van waterschap AA en Maas (zie bijlage).

Infiltratie hemelwater

Hemelwater afkomstig van de erfverharding en de daken wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd. Het hemelwater wordt via een opslagkelder van 40m³ afgevoerd naar een infiltratievoorziening, (zie erfbeplantingsplan in bijlage 2). Deze infiltratievoorziening heeft een opvangcapaciteit van minimaal 23m³ boven de GHG van 40cm – maaiveld. Om de capaciteit van de infiltratievoorziening te bepalen is gebruik gemaakt van de HNO tool van waterschap AA en Maas (zie bijlage).

Het water in de opslagkelder wordt gebruikt om de tuin te besproeien. Vanuit deze kelder is een overstort naar een niet watervoerende sloot gelegen op eigen perceel gerealiseerd waar vanuit het water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Overstort:

Voor een $T=100$ bui dient een overstort naar het oppervlakte water gerealiseerd worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten alle hwa's voorzien worden van bladvangers.

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden (verplichting van het waterschap). Dit water kan direct worden afgevoerd naar een bergings- of infiltratievoorziening. Hetzelfde geldt voor het hemelwater dat valt op de erfverharding dat tevens beschouwd wordt als schoon.

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Conclusie

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar worden afgevoerd ca. 23m³ naar infiltratievoorziening die op eigen terrein wordt aangelegd. Om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen wordt binnen de inrichting het erf veegschoon gehouden en gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap AA en Maas inzake de watertoets.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1. Voorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap;

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

2. Ontwerp: het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
3. Vaststelling: het college stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan.

Grondexploitatie:

Met initiatiefnemers is op grond van de grondexploitiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

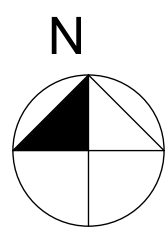
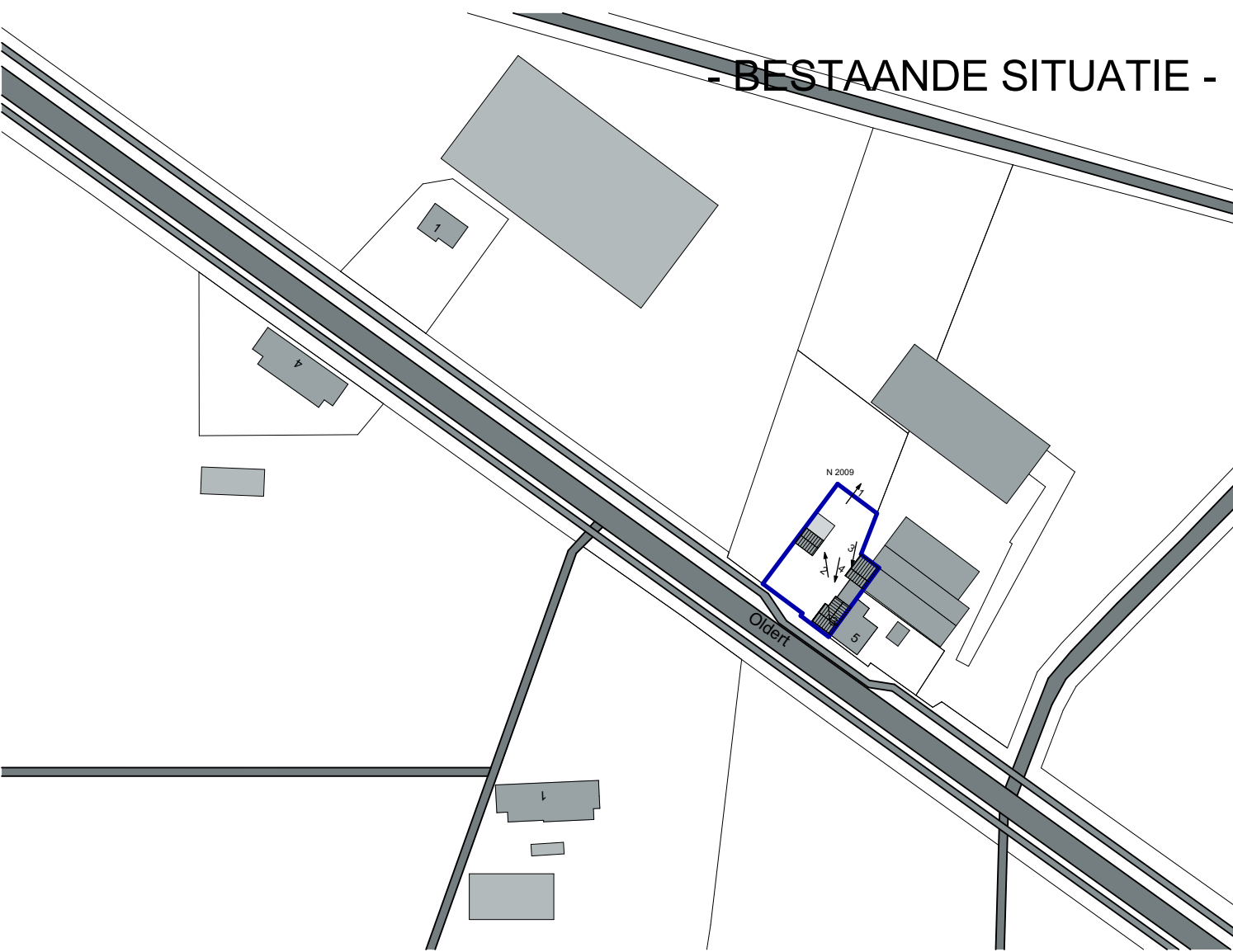


luchtfoto

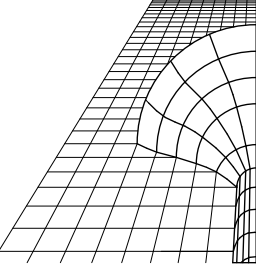


RENVOOI

- = nieuwbouw bijgebouw 200m² waarvan 80m² aan huis gebonden beroep
- = bestaande burgerwoning
- = bestaand bijgebouw 42m²
- = in aanbouw zijnde overkapping (bouwwerk geen gebouw zijnde) 42m²
- = nieuw bouwvlak 2.270m²
- = bestaand bouwvlak 962m²
- = belendende bebouwing
- = erfverharding



kadastraal bekend
gemeente: Gemert-Bakel
Sectie: N
nummer: 2009

PROJECT	nieuwbouw bijgebouw		BLAD
TEKENING	situatie bestaand en nieuw		IP.1
BOUWADRES	Oldert 3, Bakel		
	OPDRACHTGEVER	DATUM	GEWIJZ.
	B. Arts beheer B.V.	04-06-2014	
	Oldert 3	SCHAAL	
	5761 PA, Bakel	1:2000, 1:5000, 1:500	
TEK.	06-54796527	GETEK.	
		MH	
		WERKNR.	
		130910	
		F:\Projecten\13130910_Arts_Bakel_nieuwbouw-bijgebouw\Tekeningen\inrichtingsplan_13130910_Arts_IP_10022014.dgn	
		Den Heikop 6	
		5424 SW Elsendorp	
		Tel. 0492 - 35 20 93	
		Fax. 0492 - 35 90 71	

Bijlage 2

Erfbepantingsplan met plantsoenlijst en berekeningstabel



Plantsoenlijst voor : Dhr. B. Arts						
<i>Bosplantsoen 2 jarig materiaal (60-100)</i>						
Naam (ned. naam/lat. naam)	Totaal	vak 1	vak 2	vak 4		
Beuk / <i>Fagus sylvatica</i> (H) (3 jarig)	408	92	172	144		
	0					
	0					
Totaal Bosplantsoen	408	92	172	144	0	0

Laanbomen maat 10-12	Totaal	vak 1	vak 5
Linde Leivorm / <i>Tilia euchlora</i>		2	4
Totaal Laanbomen	6	2	4

Hoogstamfruit maat 8-10	Totaal	vak 3
Peer Peer Conferance		1
Pruim Victoria		1
Appel Groninger kroon		1
Appel Schone van Boskoop		1
Kers Dubbele Meikers		1
Totaal Hoogstamfruitbomen	5	5

Overig	Totaal	Vak 6
Steenuilenkast		1
Totaal Overig		1

<u>plant- vak</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Lengte vlak</u>	<u>Breedte vlak</u>	<u>Opp in m²</u>	<u>Stuks</u>	<u>pv 0,25*</u>	<u>pv 10 x10</u>
1	Beukenhaag	23	0,5	11,5		92	
2	Beukenhaag	43	0,5	21,5		172	
3	3 stuks hoogstamfruit	36	(0.5*12)+16	≈ 792	5		6
4	Beukenhaag	36	0,5	18		144	
5	Leilindes	16	1	16	4		
1	2 Leilindes	8	1	8	2		
totaal				867	11	408	

*pv = plantverband

Totaal aantal planten:	419
Totale oppervlakte in m ² :	867

--	--

--	--	--

Bijlage 3

Principebesluit college burgemeesters en wethouders Gemert/Bakel

B. Arts
Oldert 3
5761 PA BAKEL

Onderwerp:
Bouwplan Oldert 3

Uw brief, ontvangen op:
11 maart 2014

Uw kenmerk:
130910

Ons kenmerk:
VT/HN/805747

Bijlage(n):

Gemert : 14 mei 2014
Verzonden:

Geachte heer Arts,

Op 11 maart 2014 heeft u een gewijzigd principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders gestuurd. Het betreft het verzoek tot het oprichten van een bijgebouw aan de Oldert 3 in Bakel. Inzake dit verzoek delen wij u het volgende mede.

Besluit

Ons college heeft in haar vergadering van 13 mei 2014 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan aan de Oldert 3 in Bakel ten behoeve van de bouw van een bijgebouw dat gedeeltelijk wordt gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf.
2. Aan u te verzoeken om een concreet bouwplan en een ruimtelijke onderbouwing in te dienen.

Overwegingen

1. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om medewerking aan uw plan te verlenen.

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" heeft uw perceel de bestemmingen "wonen" en "agrarisch". Alleen binnen de bestemming "wonen" is het mogelijk om bebouwing op te richten. Het bijgebouw is gesitueerd binnen de bestemming "agrarisch". Het is mogelijk om het bestemmingsvlak met de bestemming "wonen" te vergroten, zodat het op te richten bijgebouw hierbinnen valt.

Hiernaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de oppervlakte van de bijgebouwen bij de woning maximaal 100 m² mag zijn. De totale oppervlakte van de bijgebouwen wordt echter 242 m².

Door toepassing te geven aan de zogenaamde "BIO-regeling" kan de oppervlakte van de bijgebouwen worden vergroot naar maximaal 250 m². Hiervoor zal een bijdrage moeten worden betaald van €140,- per m² voor 142 m² is € 19.880,-. Tevens wilt u het bijgebouw 10% hoger maken dan de maximale hoogte van 5,5 meter, i.c. 5,95 meter. Ook deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen. Voorts wordt verzocht om 80 m² van het bijgebouw voor een aan huis gebonden bedrijf te gebruiken. Voor deze afwijkingen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om, na het voeren van de wijzigingsprocedure, een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan te voeren.

2. De locatie van het bijgebouw is landschappelijk akkoord.

In eerste instantie wenste u het bijgebouw verder naar achteren te plaatsen. Door de locatie van het bijgebouw te wijzigen is een betere samenhang tussen de gebouwen bereikt. Ook blijft de openheid van de zichtlijn richting het achterland nu behouden.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Vervolg

Naar aanleiding van het besluit van ons college kan de wijziging van het bestemmingsplan voorbereid worden. Dit houdt in dat er een concept toelichting voor het wijzigingsplan en een concreet bouwplan dienen te worden voorbereid. Bij de brief is een overzicht gevoegd, waaruit blijkt waar de concept toelichting uit dient te bestaan. De procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan zal worden gestart, nadat de betreffende gegevens door u zijn ingediend en er met u een planschade overeenkomst is afgesloten.

Na het afronden van deze procedure en nadat het wijzigingsplan in werking is getreden, zal een overeenkomst worden afgesloten in het kader van de BIO regeling, waarin wordt vastgelegd dat een BIO bijdrage dient te worden betaald. Hierna kan een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" en "afwijken bestemmingsplan" worden behandeld.

Het principe besluit is één jaar geldig. De gevraagde gegevens dienen dan ook uiterlijk 15 mei 2015 te zijn ingediend. Worden de gegevens later ingediend dan wordt dit beschouwd als een nieuw principeverzoek, waarover het college van B&W een nieuw principebesluit zal nemen.

Rechtsmiddelen

Een principeverzoek wordt gezien als een verzoek om nadere informatie. Het is dan ook niet mogelijk om bezwaar te maken tegen dit principebesluit.

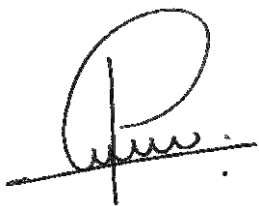
Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Henk Niezen. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren

Bijlage 4 HNO tool Waterschap

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Oldert 3 te Bakel
Contactpersoon initiatiefnemer Dhr. Arts
Contactpersoon waterschap
Datum 05-06-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	815	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1287	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	23	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

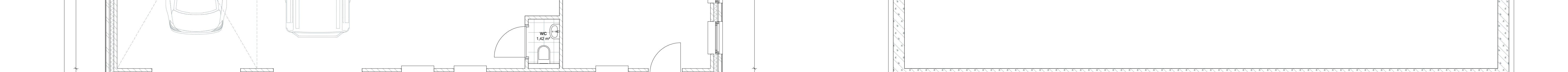
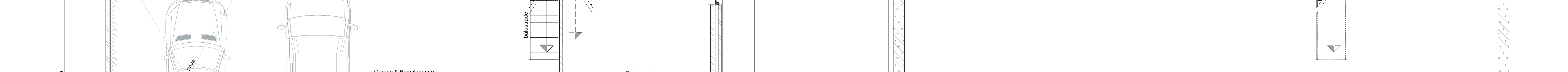
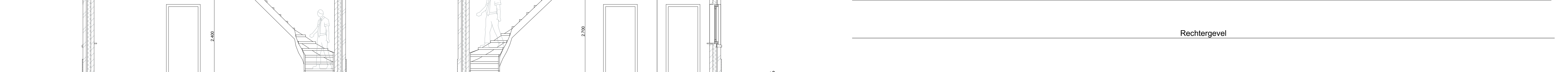
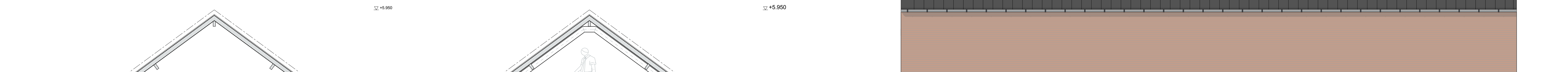
Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Bijlage 5 VO tekening



alle buitenruimten en -deuren voorzien van HPR-beglazing 4-15.5mm. (GLAVIERBE, STARLUTE, uit 1 m/W/mK) alle buitenzuren, ramen -deuren uitgeroofd in merbau (SKH) met KOMO, voorzien van inbraakvrije sleutel (SGK?) vgs. NEN 5086 en worden tochtvrij aangelegd.

alle binnenruimten en -deuren voorzien van kunststof vloeren met een laagje kerndichting vgs. SBR-riolering; draaiende deuren met dubbele kerndichting, aansluiting van verschillende materialen in de uitwendige schiedingsconstructie goed dicht.

alle buitenruimten voorzien schiedingsconstructies en absorberende vgs. NEN 5077 en af 1.30 bouwstap

alle binnenruimten van opstapen verforst met kunststof vloeren, afwatering op waterafval

afmetingen buitenruimten 930x235mm v.v. u.v. doorbuizen (75x215mm door buis) bekabeld (830x185mm)

binnenruimten worden tochtvrij aangelegd

(*) rookmelder (niet tussende) aangelegd op elektrische lantaarn. NEN 2555

alle binnenruimten tussen de toegangen en de afwatering (minimaal 1) en de aansluitende bestrijding of de vloer van de gemeenschappelijke verkeersruimten, is het hoogste 0.2 m (hoogte dorpel + bestrijding is max. 0.02 mtr.)

alle materialen (HPC/VK) conform

wateropname materialen vloer, wanden en plafond naar nuntien vgs. NEN 2778.

wanden wc, tegelwerk tot 120cm+ badkamer + droogte tegelwerk tot plafond

vloer wc, badkamer en droogte vloer

plafond toilet wc, badkamer en droogte spouwbuik

afwateringsvoorzieningen + riooltoetsingen, voorziening vgs installateur, conform NEN 1010

(nEN 100 1010 Veen) en vgs af 3.17

drinkwater- en warmwatervoorzieningen, vgs installateur, conform NEN 1006 (AWJ-2002 + VEWIN)

vgs af 3.18-3.19

inbraakversterking vgs NEN 0087 + NEN 506

wering raten en muizen vgs. 3.17

Bouwtijd 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 25

Alle beton-, staal-, en houtconstructies volgens opgave;

afvoerpunt riolering
leidingdiameters vlgS installateur
leidingen niet door verstrekte stroken

☐	voorlopig ontwerp
☒	definitief ontwerp
☐	aanvraag omgevingsvergunning (niet voor uitvoering)
☐	aanbesteding (niet voor uitvoering)
☐	uitvoering

Onze opdrachten worden uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2005 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011.

afkorting	omschrijving
wd	wasdroger
wm	wasmachine
vw	vaastwasmachine
kt	kooktoestel
wk	wasemkap
kk	koelkast
vlv	vloerverwarming

omschrijving	materiaal	kleur
wanden	baksteen	rood/ paars genuanceerd
dakbedekking	keramische dakpannen OVH	antiek
kozijnen	hout	gebroken wit
ramen	hout	gebroken wit
deuren	hout	donker groen
h.w.a. / goten	zink	blank

