

Toelichting

Bestemmingsplan

"Groeskuilenstraat ongen. in Gemert"

herziening april 2011

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
1. Groeskuilenstraat ongen. in Gemert	1
1.1.1 Planbeschrijving	1
1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing	1
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planopzet	2
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	3
2.3. Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)	3
2.3.1 Planbeschrijving	3
2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	3
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	3
2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	24
Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving	25
3.1 Algemeen	25
3.2 Verbeelding	25
3.3 Planregels	25
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	26
4.1 Exploitatieplan	26
4.2 Planschade	26
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	27
5.1 Overleg en inspraak	27
5.2 Vooroverleg	27
5.4. Ambtshalve aanpassingen: P.M.	32

SAMENVATTING

1. Groeskuilenstraat ongen. in Gemert

1.1.1 Planbeschrijving

De heer P. Vermee¹ is voornemens vier woningen te bouwen aan de Groeskuilenstraat te Gemert. In ruil daarvoor realiseert de aanvrager een ontsluitingsweg, een openbaar toegankelijk plantsoen van 400m² en een wandelpad met brug. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen de wijk Paashoef, ten zuiden van de Groeskuilenstraat en ten oosten van de President Gerartsstraat. Op 29-4-2009 heeft het college van B&W besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken. Met initiatiefnemers is een exploitatie- en planschade overeenkomst getekend. De initiatiefnemer heeft onlangs contact gehad met diverse omwonenden van het plangebied, daarbij zijn *'geen overwegen bezwaren geuit'*. In later stadium zullen alle bewoners van belendende percelen door de aanvrager nader over het plan worden geïnformeerd.

1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Het plangebied is in de Verordening Ruimte² aangeduid als "bestaand stedelijke gebied"³. In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als "groen" waarop woningbouw niet mogelijk is. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Toekomstige situatie**

Het initiatief past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Ook is positief advies vanuit de vakafdeling milieu: de aspecten externe veiligheid, bodem, lucht, geluid en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering. Daarnaast zijn ten behoeve van dit plan een aantal onderzoeken uitgevoerd, waaronder archeologie (bureau- en inventariserend veldonderzoek + PVE) en een bodemonderzoek. Door het bureau Soonderbeek en Partners advies is een watertoets uitgevoerd, welke zeer uitvoering is getoetst door de beleidsmedewerkster water. Zij geeft aan dat: *'op basis van de huidige resultaten géén gronden bestaan om niet aan het inbreidingsplan mee te werken'*. T.a.v. mogelijke bezwaren en vochtoverlast van omwonenden is in overleg met de aanvrager overeengekomen, dat alle eventuele nadere onderzoeken en planschade ten laste komen van de initiatiefnemer. Voor een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing is een beplantingsplan en een inrichtingstekening opgesteld. Daarbij is in overleg met de afdeling Stedenbouw en Openbaar Beheer een ontwerp gemaakt voor de toegangsweg en de brug.

Het hele perceel wordt bestemd als "wonen" t.b.v. vier vrijstaande woningen en de bestemming "water" met de aanduiding "brug".

¹ Fresh Ideas Beheer BV, Emma Goldmanweg 8h, 5032 MN Tilburg.

² De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

³ In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode is het bestemmingsplan "Groeskuilenstraat ongenummerd in Gemert" voorbereid:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Groeskuilenstraat ongen. Gemert	Realisatie 4 woningen	Openbaar groen, plantsoen of berm" en voetpad of plein	Wonen, vrij (4), verkeer, groen en water + aand. brug	Nieuw

Ten behoeve de vooroverlegprocedure (opgestart op 25 juli 2011) is het plan eerder meegenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011". In de B&W-vergadering van 16 augustus 2011 heeft het college van B&W echter besloten voor dit plan aparte BP-procedure te voeren, zodat bij eventuele zienswijzen op dit plan de overige plannen uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011" niet worden vertraagd/ geschaad.

1.2 Planopzet

In hoofdstuk 2 is een beknopte planbeschrijving, B&W-besluit; ruimtelijke onderbouwing en de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. Hoofdstuk drie gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en - ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bijbehorende onderzoeken zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk met onderliggende bestemmingsplan is verbonden.

.Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

2.3. Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

2.3.1 Planbeschrijving

De heer P. Vermeë (Fresh Ideas Beheer BV, Emma Goldmanweg 8h, 5032 MN Tilburg) (hierna ook: initiatiefnemer), is voornemens vier woningen te bouwen aan de Groeskuilenstraat te Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 3310. Het bouwperceel is gelegen ten zuiden van de Groeskuilenstraat en ten oosten van de President Gerartsstraat. Het betreft een op dit moment braak liggende inbreidingslocatie in de kern van Gemert. In het bestemmingsplan Woongebied 2011 (vastgesteld op 29 juni 2011 en in werking tredend op 23 september 2011) is het plangebied bestemd als "groen". Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft te kennen gegeven in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan. De planregels dienen geënt te worden op een recent vastgesteld bestemmingsplan in de omgeving, te weten het bestemmingsplan Doonheide-Lieve Vrouwesteeg

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten Oosten van het centrum van Gemert. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaande woonwijk. Op het kaartje hiernaast is het bestemmingsplangebied globaal aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummer 3310 en heeft een oppervlakte van circa 4130 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing



Figuur: Aanduiding bestemmingsplangebied (rood omkaderd)

2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 29-4-2009 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken.

2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

• Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden. Het onderhavige plan heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren. Het plan behelst de nieuwbouw van vier woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied is een inbreiding binnen de bestaande stedelijke bebouwing. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

• Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze treedt op 1 januari 2011 in werking. De structuurvisie

beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk

beleid, geeft een overzicht van provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming. Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant blijft als hoofddoel houden: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaalculturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het projectgebied aan de Groeskuilenstraat is op de structurenkaart gelegen in het gebied 'kernen in het landelijke gebied'. De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. In casu is er echter geen sprake van een project 'van enige omvang'; het betreft het creëren van de mogelijkheid voor de bouw van slechts 4 woningen op een blaak liggende locatie midden in de bestaande woonbebouwing. binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen bestaand bebouwd gebied. In principe geldt, dat extra groei van de bevolking gehuisvest moet worden in de stedelijke regio's. Dit houdt in, dat in de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in die gebieden. Per subregio moet minimaal vijftig procent van de nieuw te bouwen woningen binnen bestaand bebouwd gebied (grens 1996) gerealiseerd worden. Zowel in de stedelijke regio als in de landelijke regio's ligt het accent op inbreiden en herstructureren. 50% inbreiding wordt als gemeenschappelijke taak aan de subregio's opgelegd, maar moet nog nader geoperationaliseerd worden, hetzij in de Regionale Woonvisie, hetzij in provinciale nota's. Onderstaande woningbouwaantallen zijn opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005-2010' en voor de periode 2010-2020 aan de hand van de meest actuele provinciale 'Bevolkings en woningbehoefteprognose Noord-Brabant'. Bij actualisatie van de prognose dient ook te worden gekeken naar de werkelijke situatie: het kan zijn dat bijvoorbeeld de gemiddelde woningbezetting meer daalt dan was voorzien. Er zijn dan meer woningen nodig, dan was berekend in de provinciale behoefte prognose. Zolang dit blijft binnen het criterium migratiesaldo=0, moet dit mogelijk zijn.

In de nota Wonen in Perspectief (2003), kadernotitie op weg naar een provinciale woonvisie, geeft de provincie ruimte voor de invulling van het woonbeleid op lokaal en regionaal niveau. Vooral de gemeenten in de landelijke regio's nodigt zij uit, om deze ruimte in te vullen op basis van een toekomstgerichte visie op het wonen. Indien gemeenten knelpunten op het terrein van het wonen aan de provincie willen voorleggen, dan is de provincie bereid om slagvaardig oplossingen te bieden, mits er een goed onderbouwde en uitgewerkte visie aan ten grondslag ligt. Zij verwijst daartoe naar haar handleiding: Wonen met visie. In Zuidoost-Brabant vormt de regionale woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De regionale woonvisie beveelt de gemeenten aan te komen met een integrale lokale woonvisie. Als vertrekpunt kan de tekst uit de provinciale nota Wonen in Perspectief dienen. Afwijkingen van de notitie woningbouwcijfers (dat wil zeggen dat gemeenten meer willen bouwen dan het aantal in de raming) moeten passen binnen de Regionale Woonvisie. Deze visie wordt afgestemd op de provinciale en rijkskaders.

Woningbouw	Bouwtask 2008-2010	Bouwtask 2010-2015	Bouwtask 2015-2020	Totaal 2008-2020	Inbreidings Capaciteit	Uitbreidings Capaciteit
Bergeijk	350	300	210	860	645	215
Blaad	345	265	230	840	1010	47
Braak	285	270	175	730	480	401
Crecht	450	325	235	1010	825	200
Reusel de Landen	330	280	190	800	325	580
De Kempen	1700	1605	1645	4950	3285	1665
Cranendonck	310	235	145	690	355	585
Heide- Leende	170	155	80	405	421	64
H-L Oudegr Loo	480	360	225	1065	790	688
Loonse Loo	450	300	240	990	525	617
Gemert-Bassel	645	550	450	1645	1070	609
Deurne	530	405	280	1215	330	609
Asten	415	360	265	1040	535	372
Simen	345	315	280	940	345	688
De Peel	2380	1895	1665	5940	2817	2835

Tabel 5: Aantal nieuw te bouwen woningen in de landelijke regio

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Op 12 december 2008 hebben Provinciale Staten (hierna ook: PS) besloten tot vaststelling van de Startnotitie Verordening Ruimte. Deze startnotitie geeft onder meer aan dat PS in fase 1 een kaderverordening maken die door GS in een 2e fase per thema in directe samenhang met de opstelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening verder wordt uitgewerkt. Dit biedt - binnen de mogelijkheden van het instrument verordening - maximale kansen tot gebiedsgericht maatwerk. PS kiezen er verder voor om te werken met instructieregels richting gemeentelijke bestemmingsplannen. Ze maken dus vooralsnog geen regels die direct van invloed zijn op de burger. De instructieregels zijn verder inhoudelijk gezien gebaseerd op het beleid uit de Interimstructuurvisie en de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. De 2e fase van de Verordening ruimte is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010 en samengevoegd met fase 1, met de naam: Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Het projectgebied is in het kader van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 aangewezen als bestaand stedelijk gebied met aanduiding 'kernen in landelijk gebied'. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 3.5 van de Verordening ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefte prognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

Regionale Woonvisie

De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, hoe beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie, die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op woningbouw in het SRE-gebied. De

Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen;
- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, welzijn en Zorg;
- Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- Monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale woningmarktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De nieuw te bouwen grondgebonden woningen zijn gesitueerd in een inbreidingslocatie, midden in een woonomgeving. Onderhavig project past derhalve binnen de ambities (kwalitatief hoogwaardige woning en woonomgeving, afgestemd op de wensen van de woonconsument) welke zijn neergelegd in de regionale woonvisie.

Overzicht aantal woningen per kerkdorp

1 januari van het jaar	Gemert	Handel	De Mortel	Eibendorp	Bakel	Milheeze	De Rips	TOTAAL	Toename:	Percentage:
2005	5743	634	497	353	1865	664	421	10.197	87	0,861%
2006	5643	636	488	358	1842	677	418	10.062	-48	-0,475%
2007	5788	657	499	378	1880	685	435	10.322	260	2,584%
2008	5957	668	503	378	1884	703	449	10.542	220	2,131%

De toename van het aantal woningen in de periode 2005-2008 bedraagt 519. In 2009 en 2010 samen kunnen derhalve nog 126 woningen gebouwd worden, passend binnen de bouwtaak voor 2005-2010.

• Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ca. 28.000 inwoners die in ongeveer 10.500 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden. De woonvisie 2009-2015 is een actualisatie van de woonvisie van 2004. Op deze manier kan er een goede vergelijking worden gemaakt van de verschillen tussen de visie in 2004 en de visie in 2009. De accentverschuivingen ten opzichte van 2004 gaan over de volgende punten:

- Senioren. Waarbij een onderscheid gemaakt moet worden tussen 55-70-jarigen (die vaak nog actief zijn en weinig behoefte aan zorg hebben) en de 70+'ers die een steeds grotere behoefte aan zorg hebben. Het aantal ouderen zal de komende jaren stijgen. Hierdoor zal de vraag naar het soort woningen veranderen. Het is belangrijk dat het woningaanbod blijft voldoen aan de woningvraag.
- Starters. De starterslening is bedoeld om startende kopers te ondersteunen. Daarnaast zal ook op de huurmarkt gekeken worden hoe de behoefte van starters ingevuld kan worden.
- Wonen, welzijn en zorg. Door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) ligt de verantwoordelijkheid van welzijn en zorg steeds meer bij de inwoner. De gemeente vervult een regie rol, zodat inwoners hun eigen leven kunnen regisseren en zorgbehoevende op een goede manier gefaciliteerd worden. Kwaliteitseisen. De demografische ontwikkelingen vragen om een andere soort woning. Het moet mogelijk zijn om de woning gemakkelijk om te bouwen zodat het ook voor een andere doelgroep geschikt kan zijn. Zo kan er in een eengezinswoning rekening worden gehouden met de mogelijkheid om het tot een zorgwoning om te bouwen. Daarnaast is Gemert-Bakel een Millenniumgemeente en is er oog voor

- duurzaamheid. De gemeente stimuleert energiebesparende maatregelen en gaat met Goed Wonen een pilot voor duurzame woningen opstarten.
- Verdeling over de kernen. Door de demografische ontwikkelingen zal het aantal ouderen groeien ten opzichte van het aantal jongeren. Deze veranderingen zullen zorgen voor een andere bevolkingssamenstelling en een andere vraag naar onder andere voorzieningen, woningen en zorg. Het is belangrijk dat er regelmatig afstemming plaatsvindt zodat er ingespeeld kan worden op de veranderende vraag.
 - Woonruimteverdeling. Om te zorgen dat ook de lagere inkomens een betaalbare (huur)woning hebben, is het wenselijk dat er een goede doorstroming komt. De gemeente kan hier geen actieve rol in spelen, maar kan wel door middel van verleiding zorgen dat goedkope scheefgroeiers doorstromen naar een huis buiten de kernvoorraad.

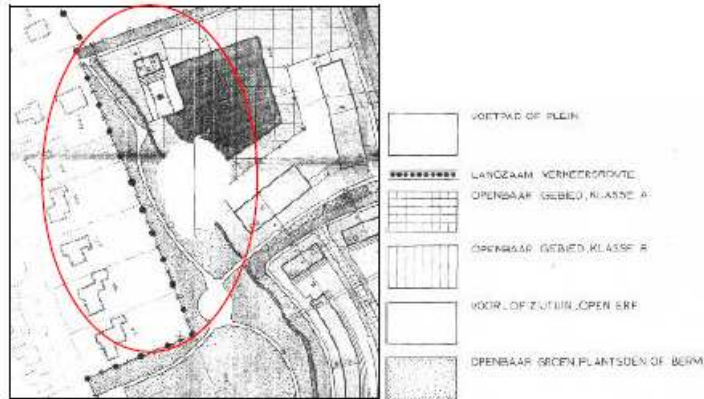
In de Structuurvisie Plus, vastgesteld in mei 2004, zijn deze ruimtelijke uitgangspunten voor wonen al benoemd: bij nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. Ook wordt een kwaliteitsimpuls aan het woonbeleid gegeven om daarmee beter in te spelen op de woonwensen van de verschillende doelgroepen. Hoewel in casu aan een aantal uitgangspunten wordt voldaan, zijn de geplande woningen gelegen op royale kavels van gemiddeld ruim 700 m²; de vraag naar vrije sectorwoningen op kavels met deze afmetingen, is klein en het is geen doelgroep zoals bepaald in de woonvisie. Omdat de initiatiefnemer voldoende potentiële kopers heeft voor de nog te realiseren woningen, heeft de gemeente Gemert-Bakel bij besluit van het college van 28 april 2009 besloten toch medewerking te verlenen aan het initiatief, mits in totaal 400 m² van het plangebied groen wordt ingericht. De te realiseren woningen zullen qua programma geheel aansluiten aan de wensen van de koper en specifiek voor die doelgroep worden ontworpen, binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Structuurvisie+ Duurzaam verbinden 2010-2010

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (ontwerp vastgesteld 24 februari 2011). Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. De Structuurvisie+ is een instrument dat wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De ontwikkeling van Gemert-Bakel is gebaseerd op de drie pijlers: ruimte, mensen & middelen en hun onderlinge relaties. Deze pijlers vormen dan ook de basis voor deze visie +. Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg, óók zonder nieuwbouw. Het probleem is dat men de eigen woning niet voor de vraagprijs verkocht krijgt. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Concreet gaat het over kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren. Het huisvesten van jonge én oudere mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. Zoals in de vorige paragraaf geconcludeerd, zorgt onderhavig plan ervoor dat beperkte nieuwbouw (van vier woningen) mogelijk is, waarbij de bouw aansluit op de wensen van de koper en in samenspraak met hem/haar en de gemeente wordt uitgevoerd.

Bestemmingsplan Paashoef c.a.

Het plangebied bevond zich eerder in het bestemmingsplan Paashoef c.a., vastgesteld op 13 september 1979 en goedgekeurd op 2 december 1980. Het plangebied kent de bestemmingen "openbaar groen, plantsoen of berm" en "voetpad of plein". De gronden op de plankaart aangewezen voor "openbaar groen, plantsoen of berm" en "voetpad of plein" zijn niet bestemd voor woningbouw, vandaar dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.



Toekomstige bestemming

Voor het plangebied is inmiddels het bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 in voorbereiding. Hierin is onderhavig projectgebied bestemd als Groen, met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.



Onderhavig project zal echter meegenomen worden bij de op stapel staande herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 blijft gehandhaafd, doch de bestemming Groen zal dan gewijzigd worden in de bestemming Wonen.

GEBIEDSKENMERKEN

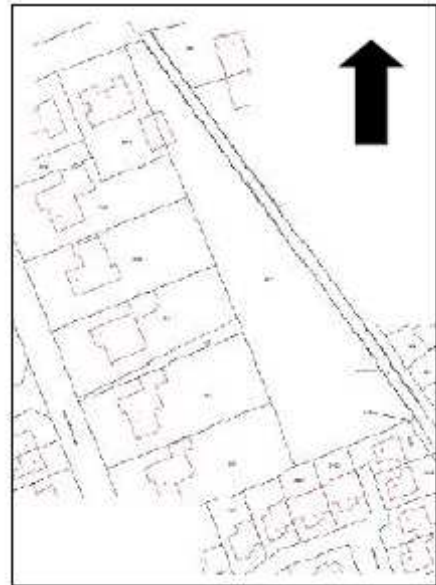
• Ruimtelijke en functionele karakteristiek omgeving

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Paashoef, ten zuiden van de Groeskuilenstraat, in de dorpskern Gemert. Gemert wordt omsloten door enkele grotere wegen, te weten de West-Om (en Komweg), Zuid-Om (N272), Oost-Om (N272) en de Lodderdijk, welke over gaat in de Sint Annastraat en de Willem de Haasstraat. Dwars door deze ring loopt de N604. De kern van Gemert is het Ridderplein en omgeving. Hieraan ligt het kasteel dat dateert uit de 14^{de} eeuw. Aan dit plein ligt ook het gemeentehuis en een aantal cafés. Aan de hoofdstraten die naar het Ridderplein toe leiden liggen veel winkels. Gemert fungeert dan ook als streekcentrum. Naar het westen toe heeft nooit veel nieuwbouw plaatsgevonden, zodat via het kasteel of via de oude straten die naar het westen voeren snel in het buitengebied bereikbaar is. Aan de oorspronkelijke straten zijn nog veel historische gebouwen te vinden. Naar het oosten toe liggen, naast een paar oudere straten, ook nieuwbouwwijken. Tussen de huizen door stroomt de Rips. De westelijke tak gaat geheel door de kom en het centrum van Gemert. Dat valt echter niet op omdat de beek vrijwel geheel over particuliere terreinen en tussen achtertuinen door stroomt. Er zijn geen wandelpaden langs zodat het onopvallende beekje alleen te zien is daar waar er een brug over heen gaat. De Rips stroomt ten zuiden van de Sint-Gerardus Majellakerk met bijbehorende begraafplaats en bereikt dan de voormalige kloostertuin van het klooster Nazareth van de zusters Franciscanessen.

Hier is nu een aantal scholen verzezen. Onzichtbaar stroomt de Rips onder het centrale Gemertse Ridderplein en komt op het terrein van het Kasteel van Gemert weer tevoorschijn. De Rips stroomt langs en later over dit terrein, gaat dan onder de Rondweg door en verlaat Gemert.

- **Ruimtelijke feiten project en vormgeving omgeving**

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten oosten van het centrum van Gemert. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaande woonwijk. Op het kaartje hiernaast is het bestemmingsplangebied globaal aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummer 3310 en heeft een oppervlakte van circa 4130 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing. De omgeving van het plangebied zal, op de bouw van de vier woningen in het plangebied na, verder bebouwd worden, zowel ten noorden van de Groeskuilenstraat als ten zuiden (aan de oostzijde van het plangebied). Hier zijn de plangebieden Ripsoever-Noord, Ripsoever-Zuid en de Rooije Hoeven gelegen, waar respectievelijk 42, 52 en 38 woningen gerealiseerd zijn cq worden.



Impressie De Rooije Hoeven Gemert (in aanbouw) met rechtsboven nog een klein deel van de Oude Rips



Impressie Ripsoever-Zuid Gemert (gerealiseerd)

In overleg met de gemeente Gemert-Bakel zal initiatiefnemer een brug aanleggen over de Oude Rips, welke de wijk Ripsoever-Zuid, ter hoogte van het Nieuwveld, verbindt met de ontsluitingsweg voor de vier nieuw te realiseren woningen. Onderstaand is de ligging van het plangebied in de kern van Gemert weergegeven op kaart en op de luchtfoto.



Figuur: Plattegrond met aanduiding plangebied in rood



Figuur: Luchtfoto Gemert met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

ONDERZOEKEN

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen.

- **Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï**

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh). Gelet op de maximale snelheid van 30 km/u in de woonwijken Paashoef en Berglaren is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op basis daarvan derhalve niet noodzakelijk. Aan de nabijgelegen Zuid-OM, Oost-OM en Lodderdijk is

echter een snelheid van 80 km/uur toegestaan. De wegen bestaan uit 2 rijbanen, met als gevolg dat hier een wettelijke geluidszone van 250 meter bij hoort. De afstand tot het plangebied is echter meer dan 250 meter en is derhalve gelegen buiten de geluidszone. Het aspect wegverkeer vormt geen belemmering voor deze nieuwe woningen.

- **Bodemkwaliteit**

Voor elke functiewijziging binnen het plangebied dient in beginsel een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem, om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de voorgenomen activiteit. Ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening, is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval op grond van artikel 40a lid 1 Woningwet jo. artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening in combinatie met de artikelen 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. Econsultancy BV heeft medio augustus 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Groeskuilenweg. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is tot maximaal 0,8 m -mv bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig. Op het noordelijk braakliggend terreindeel blijkt de bodem tot minimaal 0,8 m -mv sterk puinhoudend te zijn. Door deze laag kon handmatig niet verder worden geboord. In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op deze locatie te verwachten. De sterk puinhoudende bovengrond ter plaatse van het noordelijk braakliggend terreindeel is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met zink. Deze verontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met de bijmenging met puin. In de bovengrond van het overig deel van de onderzoekslocatie zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en dichloorpropanen. Regionaal komen verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater voor. Voor de lichte dichloorpropanenverontreiniging had Econsultancy vooralsnog echter geen verklaring. Op omliggende percelen zijn in het verleden geen verontreinigingen met dichloorpropanen in het grondwater aangetroffen. Barium is destijds niet geanalyseerd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot matige verontreinigingen in de grond en het grondwater, verworpen. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde matige verontreiniging met lood, en de vermoedelijk daarmee samenhangende aangetroffen sterk puinhoudende bodemlagen, ter plaatse van het noordelijk braakliggend terreindeel. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aldus waarschijnlijk belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van bij de bouw vrijkomende grond geldt dat indien de grond elders zal worden gebruikt, deze te allen tijde onderzocht dient te worden conform de regels van het Bouwstoffenbesluit om zo de definitieve hergebruiksmogelijkheden vast te stellen. Het integrale bodemonderzoek is separaat als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

- **Luchtkwaliteit**

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat ; de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), 15 november 2007 in werking getreden, wordt de programma aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en

stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving als een Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen en Ministeriele Regelingen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. De Europese Commissie heeft laten weten in te stemmen met het Nederlandse verzoek tot uitstel voor het voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen (derogatie EC). Daarmee geeft de Commissie aan vertrouwen te hebben in de Nederlandse aanpak en in het NSL. Het tijdstip waarop aan de normen voor fijn stof (PM10) moet worden voldaan wordt uitgesteld tot 11 juni 2011 (drie jaar na inwerkingtreding van de nieuwe richtlijn) en dat voor de jaargrenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) wordt voor Nederland 1 januari 2015.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

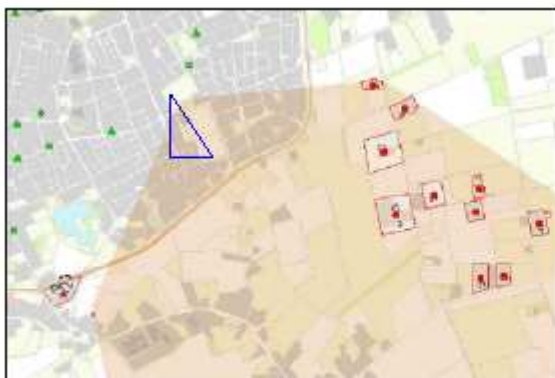
Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen). Het gaat hierbij om de volgende categorieën: inrichtingen; infrastructuur; kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met de bouw van 4 woningen zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project zelf is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

• Externe veiligheid

Bedrijven

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr. Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend

(Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de wijziging van een bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10⁻⁶/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10⁻⁶/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10⁻⁶/jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10⁻⁶/jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10⁻⁵/jr. als grenswaarde. Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10⁻⁶/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen. Volgens de Risicokaart Brabant en informatie van de gemeente Gemert-Bakel liggen in de directe omgeving van het plangebied en in een straal van 900 meter er omheen, geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10⁻⁶/jr. en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Wel is het plangebied gelegen in een zone met een verhoogde kans op aardbevingen met een hevigheid van VI op de Mercalli-schaal. De Mercalli-schaalverdeling gaat van I. (bijna niet waarneembaar) tot XII (ernstige schade). De te verwachten schade op het moment van een daadwerkelijke aardbeving is dermate minimaal (voorwerpen in huis vallen om/schrikreacties) dat dit gegeven geen belemmering vormt voor de bouw van vier nieuwe woningen.



Aardbeving

Naam zone met intensiteit VI volgens EMS
Type Mercalli-zone, Mercalli schaal VI
Betekenis VI Lichte schade. Schrikreacties.
 Voorwerpen in huis vallen om. Lichte schade aan minder solide huizen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PRcontouren 10⁻⁶ en 10⁻⁵ en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR. Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het plangebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Dit zijn de N272 en de N604. Voor deze wegen is de PR-contour 10⁻⁶ niet berekenbaar geweest. De vuistregels Externe Veiligheid van de VNG toepassend op onderhavig project dient geconstateerd te worden dat via de N272 en de N604 niet zodanig veel transportbewegingen met gevaarlijke stoffen het projectgebied passeren dat de grens van 2300 LPG-tankwagens per jaar dan wel 7500 tankwagens met andere gevaarlijke stoffen wordt overschreden. Dit is ook de reden geweest voor Rijkswaterstaat om dit wegvak (nog) niet te onderzoeken; het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen is te beperkt. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van een spoorlijn.

- **Milieuzonering**

Het plangebied ligt temidden van een bestaande woonwijk. Ten noord-oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1 km, is het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. De afstand tot de bedrijven die hier zijn gelegen is dusdanig groot dat er op basis van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) geen hinder te verwachten valt ten opzichte van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is de nieuwe wijk De Rooije Hoeve in aanbouw. Mede in verband hiermee zijn de twee resterende agrarische bedrijven in dit gebied gestaakt en hebben deze in het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 een woonbestemming gekregen. Er zijn verder geen bedrijven in de directe omgeving, anders dan eventuele kleinschalige bedrijvigheid of dienstverlening als 'aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf'. Er zijn derhalve van geen enkele zijde milieu-invloeden te verwachten op de nieuw te realiseren woningen en vice versa.

- **Waterhuishouding**

Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap "Aa en Maas". Centraal uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het streven dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan het geval is voor aanvang van de in het projectgebied voorgenomen ontwikkelingen. Voor hydrologisch neutraal bouwen moeten de volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. *Hergebruik* van regenwater;
2. *Infiltratie en berging* binnen het projectgebied (perceel) of binnen de onmiddellijke omgeving daarvan van schoon regenwater afkomstig van daken en verharde oppervlakken;
3. *Afvoer en buffering* van schoon regenwater naar een watergang van het waterschap;
4. *Afvoer* via gescheiden rioolstelsel.

Conform de bovenstaande beleidslijn van het waterschap streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk afkoppelen en vasthouden van regenwater in het gebied door middel van infiltratie en/of berging. Afvalwater dient geloosd te worden op het ter plaatse aanwezige (bij voorkeur gescheiden) rioolstelsel. Het projectgebied en omgeving hebben geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied of waterbergingsgebied. Nabij het projectgebied richting het oosten is de oude Rips gelegen.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishoudkundige situatie

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met circa 130 m² per woning; in totaal derhalve circa 520 m².

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap V*. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden: V* = H 25-40 L >120 De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. Op de algemene hoogtekaart van Nederland valt af te lezen dat het plangebied is gelegen op een hoogte tussen de 17 en 17.5 m boven

NAP. Dit is ruim 2 meter lager dan het woongebied aan de westzijde van het plangebied (President Gerartsstraat). Het gebied aansluitend aan de oostzijde is eveneens laaggelegen.

Ecosystemen

Het plangebied ligt in een nat ecosysteem. Het ligt niet in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Nabij het plangebied bevindt zich de oorspronkelijke waterloop de Rips, welke een watervoerende functie heeft. Voor onderhoud en calamiteiten dient een vrije zone van 5 meter (keurzone) te worden aangehouden. Binnen deze zone mogen geen obstakels staan. Bij de inrichting van de weg dient rekening gehouden te worden met kunstwerken aan de zijde van de weg die grenst aan de Oude Rips. In overleg met het waterschap is besproken dat hiertoe een watervergunning kan worden verleend. Voordat de daadwerkelijke aanleg van de weg zal plaatsvinden, dient deze watervergunning aangevraagd en verleend te zijn. De aan te leggen toegangsweg, alsmede het groen tussen de weg en de Oude Rips, zal te allen tijde toegankelijk zijn zodat het waterschap de schouw (inspectie van de Oude Rips) kan uitvoeren. In de toekomst wordt er niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het plangebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afval water

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met circa 520 m² (dakoppervlak). Door de initiatiefnemer is gekozen om het hemelwater van de nieuw te realiseren woningen en garages te laten infiltreren binnen het plangebied. Hiertoe zal een infiltratiekrat worden aangelegd op het perceel. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10. Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui 32,6 mm neerslag valt worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043 m. Verder voorziet het project in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m. Door Schoonderbeek en Partners Advies BV te een watertoets opgesteld (rapportnummer 10384.R01b). Voor de wijze van afvoer van het hemelwater en grondwater, zij verwezen naar dit rapport.

Bouwmaterialen

De gemeente Gemert-Bakel streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen. Concluderend kan gesteld worden dat, mits het plangebied wordt voorzien van deugdelijke drainage, door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

Wateradvies

Medio september 2010 heeft er een informeel vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap ziet lozing van hemelwater op de Oude Rips in beginsel niet als een probleem en zal hiervoor te zijner tijd een watervergunning verlenen.

• **Flora- en fauna**

Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff-wet. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff-wet. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff-wet op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

• Quick scan flora en fauna

De omgeving van het plangebied is op dit moment bebouwd en in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Het plangebied zelf is onbebouwd. Water is binnen het plangebied niet aanwezig. Het projectgebied is, voor zover bekend, geen overwinteringsplaats voor vleermuizen, doch kan incidenteel wel als foerageergebied dienen. Voor de verkenning van de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van "Het Natuurloket". Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het plangebied gelegen is.

Rapportage voor kilometerhok X:176 / Y:396

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrt*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1					slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen		1		1	1	slecht	51-100%	1992-2007
Dagvlinders						goed		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

¹ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

² Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.



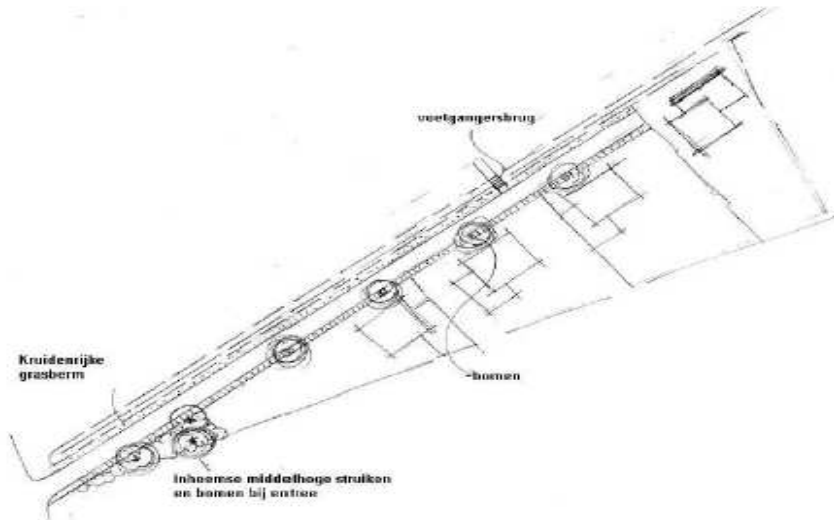
Figuur: Gegevens van Natuurloket

Op basis van bovenstaande gegevens is te zien dat er zich binnen het kilometervak slechts enkele te beschermen vissen en zoogdieren bevinden. Waar binnen het kilometervak deze voorkomen, laat dit figuur echter niet zien. Gelet op de aanwezigheid van de waterloop de Rips in het kilometervak, is het aannemelijk dat deze beschermde vissoorten ook daar voorkomen. Deze waterloop zal als gevolg van het project geen wijzigingen ondergaan waardoor de vissoorten niet bedreigd zullen worden in hun leefomgeving. In september 2009 is door Econsultancy BV een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Geconstateerd is dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, er geen verstoring zal plaatsvinden van eventueel in het plangebied aanwezige beschermde soorten. Primair wordt het plangebied niet gebruikt als broedplaats voor beschermde soorten. Algemeen voorkomende broedvogels broeden voornamelijk in de struiken en vegetatie langs het plangebied. De integrale quick scan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het niet aannemelijk is dat het project leidt tot een onaanvaardbare aantasting van beschermde plant – en diersoorten.

• **Natuur en landschap**

Het plangebied is gelegen in de bestaande woonwijk Paashoef, met aan de westzijde de woningen welke aan de President Gerartsstraat liggen, aan de zuidzijde woningen aan het Schutsveld en aan de oostzijde is, ten noorden van de inmiddels gerealiseerde wijk Ripsoever-Zuid, een nieuw woongebied in ontwikkeling, onder de naam De Rooije Hoeven. Het plangebied wordt derhalve geheel omsloten door woningen en er is dus duidelijk sprake van een inbreidingslocatie. In de Nota Ruimte heeft het kabinet aangegeven dat de gemeenten bij intensivering in bestaand bebouwd gebied duidelijk dienen te maken welke mate van intensivering van bebouwing nagestreefd wordt en hoe dit kan plaatsvinden, zonder dat dit ten koste gaat van de oppervlakte groen in het bebouwde gebied, en waar verdichting en verdunding mogelijk is. Aangegeven is dat in de ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten de balans tussen bebouwing en groen/blauw integraal moet worden meegenomen. In het *groenbeleidsplan '7 Kernen in het groen'* is het belang beschreven dat de gemeente hecht aan goede groenvoorziening. Een goede groenvoorziening versterkt het landschappelijke Brabantse karakter, is milieuvriendelijk en draagt bij aan duurzame instandhouding van groene elementen met name bomen. Groenvoorzieningen moeten ruimte geven aan spelen, aan waterretentie en aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stedelijke leefomgeving. Het plan HOOR: Handboek Ontwerp Openbare Ruimte, dat de gemeente Gemert-Bakel in november 2007 heeft vastgesteld, geeft regels voor ontwerp in de bestemmingen verkeer, verkeer - verblijfsgebied, groen, natuur, bos en water zodat functies van deze bestemmingen elkaar optimaal ondersteunen. De norm voor groen bedraagt 100 m² per woning. Hierbij wordt uitgegaan van aaneengesloten groen in de vorm van een park of plantsoen. De strook tussen het plangebied en de oude Rips maakt deel

uit van deze groenvoorziening. Op onderstaande schets is met stippel-arcering aangegeven waar groen aangelegd zal worden. Het betreft in totaal 447 m² (ruim 10% boven de norm), voldoende dus om aan de gemeentelijke norm te voldoen.

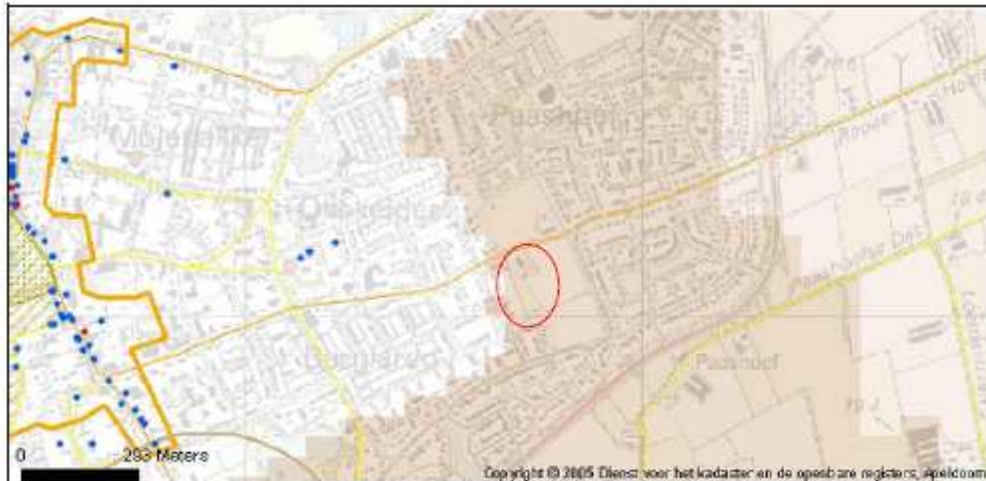


Het is gewenst om het te ontwikkelen buurtje met 4 woningen te koppelen aan de bestaande woonbuurt. Deze koppeling komt tot stand door middel van een bruggetje voor langzaam verkeer over de Oude Rips heen. Voor het beeld is hier een brug gewenst met houten brugleuningen en een licht gebogen ingestrooid brugdek. Onderstaand is een voorbeeld hiervan weergegeven. De brug moet tussen de brugleuningen 1.80 meter breed zijn. De brug heeft invloed op het onderhoud. Een voordeel is echter dat de watergang volledig open wordt en er een bestaande duiker verdwijnt. De groenzone tussen de watergang en de woonstraat moet vanwege het onderhoud open blijven. Dit onderhoud vindt in deze zone plaats vanaf de zijde van de weg. De groenzone zal bestaan uit kruidenrijk gras. De ruimte bij de entree zal natuurlijk groen ingericht dienen te worden. Te denken valt aan inheemse middelhoge struiken tot circa 2.00 meter hoog met enkele inheemse bomen. Inheemse soorten die langs beekdalen voorkomen zoals els, wilg, sleedoorn en meidoorn hebben de voorkeur. In de rabatstrook langs de rijbaan is het gewenst om voor het groene beeld enkele kleine bomen te situeren, bijvoorbeeld de soorten prunus of malus. Verder voert het te ver om voor 4 woningen speelvoorzieningen voor kinderen te realiseren. De geplande kavels zijn ruim voldoende van omvang om veilig in de achtertuin te kunnen spelen.

- **Cultuurhistorie en archeologie**

Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, dient als basis voor de beoordeling of door een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk waarden worden aangetast. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen en projectbesluiten worden getoetst. Het thema historische geografie op de cultuurhistorische waardenkaart is gesplitst in twee kaartlagen: vlakken en lijnen. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. Parallel aan de Groeskuilenstraat is dergelijke lijn waar te nemen. Deze historische lijn zal door het plan niet worden aangetast; de aanwezige waarden zullen behouden blijven en zo mogelijk zelfs versterkt zullen worden.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Archeologie

Archeologische Monumenten

Deze kaartlaag op de Cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK). Het betreft terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Voor een deel zijn de archeologische monumenten beschermd ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Voor een deel betreft het archeologische monumenten waarvoor deze bescherming (nog) niet gerealiseerd is, maar waarvoor wel een planologische bescherming noodzakelijk is. Binnen het projectgebied bevinden zich geen archeologische monumenten.

Indicatieve Archeologische Waarden

Naast de archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Een indicatieve waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden waar geen verwachtingswaarde van bekend is ('Geen gegevens'). Deze laatste categorie betreft veelal stads- en dorpskernen. Op basis van deze gegevens valt te zien dat het projectgebied een gebied is met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een redelijk grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. De provincie adviseert in deze gevallen in beginsel een adequaat inventariserend en indien noodzakelijk een waarderend archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren. De resultaten van het archeologisch vooronderzoek kunnen uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is of met welke randvoorwaarden in het planvorming rekening dient te worden gehouden. Op basis van de resultaten van het waarderend onderzoek kan tevens het besluit genomen worden of een archeologische vindplaats ter plekke beschermd dient te worden of dat deze dient te worden opgegraven. De aard van dit archeologisch vooronderzoek is afhankelijk van de te verwachten archeologische vindplaatsen en de landschappelijke ligging. In september 2009 heeft Econsultancy een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende aanbeveling is als volgt weergegeven: "Op de onderzoekslocatie is waarschijnlijk sprake van een archeologische vindplaats. Dit in combinatie met de aanwezigheid van hoge enkeerdgronden met daaronder begraven podzol- en beekerdgrondprofiel maakt dat de hoge archeologische trefkans voor de onderzoekslocatie blijft bestaan. Een vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek kan door de aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel). Het bevoegd gezag bepaalt of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet plaatsvinden, alsmede de aard en de omvang van dit onderzoek." Inmiddels is aan Econsultancy opdracht verleend voor het opstellen van een programma van eisen. Dit programma van eisen zal separaat aan deze plantoelichting worden toegevoegd. Bij het eventueel toch aantreffen van archeologische waarden in dit gebied zal hiervan melding worden gemaakt conform de monumentenwet.

- **Kabels en leidingen**

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen, kabels of hoogspanningsleiding. Het plangebied bevindt zich binnen een radarverstoringsgebied. Voor het moment dat de bouw van start zal gaan, zorgt initiatiefnemer dat er een Klic-melding wordt gedaan, zodat rekening kan worden gehouden met de in de bodem aanwezige kabels en leidingen.

- **Verkeer**

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Groeskuilenstraat in de richting van het centrum van Gemert. Via de Slenk is de provinciale weg (N272) in noord-oostelijke richting te bereiken (Elsendorp). Via de President Gerartsstraat en het Heijtsveld is het zuidelijke deel van de N272 het snelst te bereiken, in de richting van de Mortel en Beek en Donk. Voor de woonstraten in de wijken Paashoef, Berglaren en Oliekelder geldt een 30 km/uur-regime. Het profiel van de Groeskuilenstraat en de President Gerartsstraat/Burgemeester de Bekkerlaan is toegesneden op de woon-wijkontsluitende functie. Om de snelheid in de woonwijk te beperken, zijn er verkeersremmende maatregelen genomen. Aan de rondweg buiten de bebouwde kom om Gemert geldt een snelheid van 80 km/uur. In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse openbaar vervoersmogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan de bushalte aan de Burgemeester de Bekkerlaan op circa 300 meter van het plangebied. Het project leidt niet tot substantieel extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid. Wel zal een brug worden aangelegd over de Oude Rips. Deze zal aangelegd worden ter hoogte van de weg tussen de woningen aan het Nieuwveld 10 en 15.

Parkeren bij de nieuwe woningen:

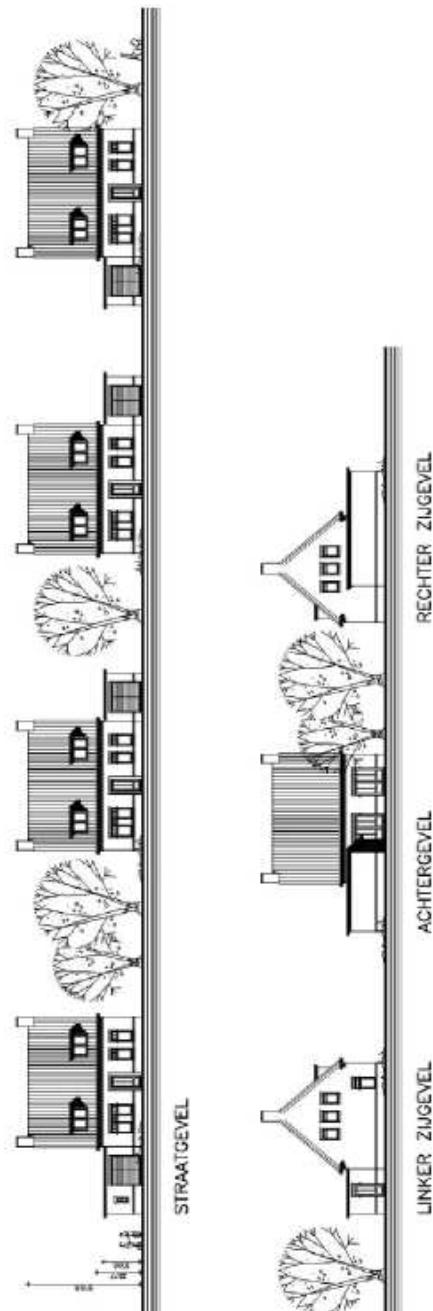
De parkeernorm van de gemeente Gemert-Bakel betreft voor grondgebonden woningen 1,7 parkeerplaatsen. In de punt van het plangebied zijn in het plantsoen 4 parkeerplaatsen voorzien (zie onderstaande figuur). Verder is elke woning voorzien van een garage met de mogelijkheid om op de oprit naar de garage toe ook nog een voertuig te parkeren. Alle vier de percelen zijn groot genoeg om ook nog op andere plekken aan de straatzijde parkeergelegenheid aan te leggen. In totaal voorziet het plan derhalve in 3 parkeergelegenheden per nieuw te realiseren woning. Aan de parkeernorm zal ruimschoots worden voldaan.

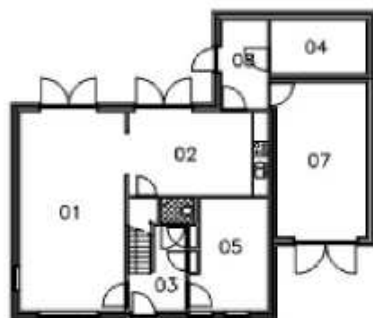


RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

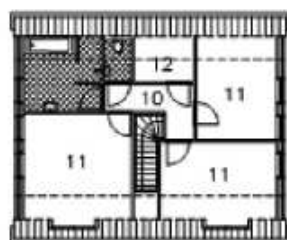
- **Project**

De heer P. Vermeë (Fresh Ideas Beheer BV, Emma Goldmanweg 8h, 5032 MN Tilburg), is voornemens vier woningen te bouwen aan de Groeskuilenstraat te Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 3310. Het bouwperceel is gelegen ten zuiden van de Groeskuilenstraat en ten oosten van de President Gerartsstraat. Het betreft een op dit moment braak liggende locatie in de kern van Gemert. Onderstaand is weergegeven hoe de vier nieuwe woningen in de omgeving worden geprojecteerd.





Figuur: begane grond potentiële nieuwe woning



- 01 woonkamer
- 02 keuken
- 03 hal
- 04 bijkeuken
- 05 kantoor
- 06 slaapkamer
- 07 garage
- 08 portaal
- 09 salon
- 10 overloop
- 11 slaapkamer
- 12 berging

Figuur: eerste verdieping

Maatvoering per woning (circa-maten):

Totale breedte	14,5-16,5 m
Totale diepte	12,3-16,5 m
Hoogte hoofdmassa	9,5 m
Hoogte aanbouw	3 m
Dakhelling	50°
Onderkeldering	nvt

Bovenstaande vormgeving van de woningen is slechts indicatief. Mochten toekomstige kopers een andere architectuur voor staan, dan is dit mogelijk, binnen de bouwvoorschriften van onderhavig bestemmingsplan.

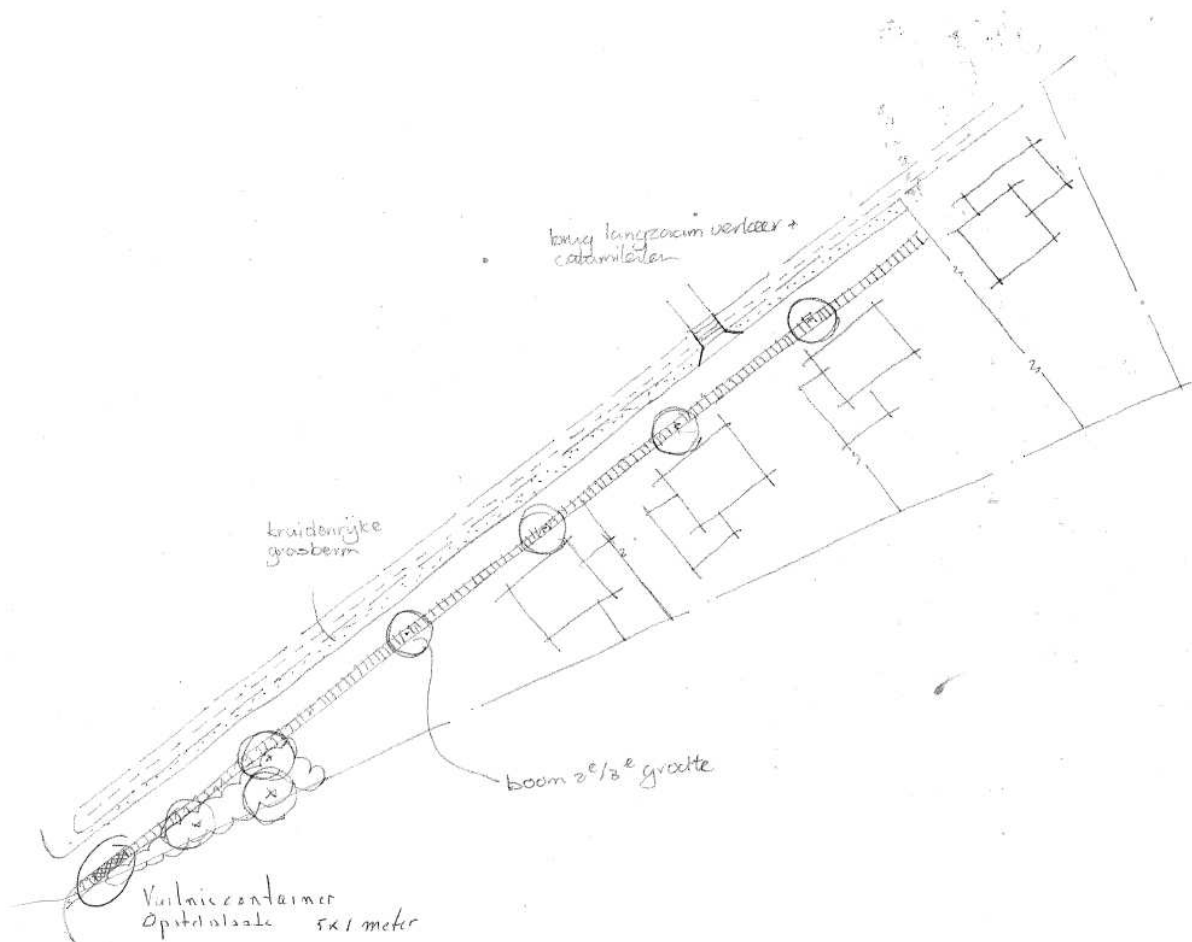
Op onderstaande schets is met stippel-arcering aangegeven waar groen aangelegd zal worden. Het betreft in totaal 447 m² (ruim 10% boven de norm), voldoende dus om aan de gemeentelijke norm te voldoen.



Het is gewenst om het te ontwikkelen buurtje met 4 woningen te koppelen aan de bestaande woonbuurt. Deze koppeling zal tot stand moeten komen door middel van een brug voor langzaam- en calamiteiten verkeer over de Rips heen. Voor het beeld is hier een brug gewenst met houten brugleuningen en een licht gebogen ingestrooid brugdek. Onderstaand is een voorbeeld hiervan weergegeven.



De brug moet tussen de brugleuningen 3.50 meter breed zijn. Een voordeel is echter wel dat de watergang volledig open wordt en er een bestaande duiker verdwijnt. De groenzone tussen de watergang en de woonstraat moet vanwege het onderhoud open blijven. Dit onderhoud vindt in deze zone namelijk plaats vanaf de zijde van de weg. De groenzone zal dus moeten bestaan uit kruidenrijk gras. Over dit punt dient de ontwikkelaar overleg voeren met het Waterschap. De ruimte bij de entree zal natuurlijk groen ingericht dienen te worden. Te denken valt aan inheemse middelhoge struiken tot circa 2.00 meter hoog met enkele inheemse bomen. Inheemse soorten die langs beekdalen voorkomen zoals els, wilg, sleedoorn en meidoorn hebben de voorkeur. In de rabatstrook langs de rijbaan is het gewenst om voor het groene beeld enkele kleine bomen te situeren, bijvoorbeeld de soorten prunus of malus (zie schets). Voor deze inrichting dient tevens een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Aan en Maas.



JURIDISCHE PLAN

• Plangrens

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten oosten van het centrum van Gemert. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaande woonwijk. Op het kaartje hiernaast is het bestemmingsplangebied globaal aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummer 3310 en heeft een oppervlakte van circa 3100 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing

• Plankaart (verbeelding)

De plankaart is vervaardigd op een digitale ondergrond. Vanwege het streven naar optimale leesbaarheid en raadpleegbaarheid bedraagt de schaal van de plankaart 1:1000.

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied,
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden,
- overige aanduidingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De (standaard)legenda van de plankaart is weergegeven op de plankaart. De plankaart zal voldoen aan de RO-Standaarden en zal ook IMRO-gecodeerd worden.

• Planregels

De planregels zijn geheel gelijk aan de regels behorende bij het bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011.

2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer, gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Daarnaast zijn de gronden eigendom van initiatiefnemer en niet belast met een beperkt zakelijk recht van derden. De kans op verzoeken om planschadevergoeding (ex artikel 6.1 Wro) is niet onvoorstelbaar. De impact op de omgeving/belanghebbenden van een woonbestemming voor vier woningen op een braak liggend perceel midden in een bestaande woonwijk is, hoewel een te verwachten ontwikkeling (normaal maatschappelijk risico), enigszins waardebepalend voor de omliggende woningen. Er liggen geen functies in de omgeving welke meer negatieve gevolgen ondervinden van de nieuwe bouwmogelijkheid dan op dit moment al het geval is.

Planschade zou eventueel gelegen kunnen zijn:

- In vermindering van uitzicht voor omwonenden; jurisprudentie op dit punt leert echter dat binnen de bebouwde kom niemand een absoluut recht kan doen gelden op een ongestoord uitzicht;
- mogelijke wateroverlast als gevolg van hier voorkomende wijst; er voorkoming wateroverlast zullen zoveel mogelijk maatregelen worden getroffen. Daar waar maatregelen niet afdoende zouden blijken, zou er sprake kunnen zijn van schade als gevolg van onderhavige planologische wijziging. Hoe groot de kans hierop is, is op voorhand niet te bepalen. In de exploitatie overeenkomst is nader bepaald dat

Bij toekenning van planschadevergoeding wordt van belang geacht dat, gelet op de aard van de aanwezige bebouwing en het karakter van het dorp, een intensievere bebouwing niet in de lijn der verwachtingen lag. De Wro (artikelen 6.1 en 6.2) bepaalt verder dat er een drempel voor de vergoedbare schade is van 2% van de waarde van de onroerende zaak op het moment vlak voor de planologische wijziging. Deze drempel in combinatie met de beperktere invloed van een extra woonbestemming in een woonwijk, leidt tot de globale conclusie dat de kans op vergoedbare planschadeclaims als gevolg van visuele hinder niet erg groot is; voor wat betreft planschade door wijstwater kan dit niet zonder meer gesteld worden. Om uit te keren planschadevergoedingen af te wentelen op de initiatiefnemer van een project, wordt met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschade overeenkomst getekend. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro (Grexxwet) verhaalt de gemeente Gemert-Bakel de kosten van aanleg van infrastructuur en plankosten middels een daartoe afgesloten overeenkomst op de initiatiefnemer.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Initiatiefnemer heeft onlangs contact gehad met diverse omwonenden van het plangebied; tijdens dit contact zijn geen overwegen bezwaren geuit met betrekking tot het plan. In later stadium zullen namens initiatiefnemer alle bewoners van belendende percelen nader worden geïnformeerd.

Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de leidspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

4.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1 Overleg en inspraak

5.1.1. Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

5.1.2. Overleg

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

5.1.3. Vaststellingsprocedure

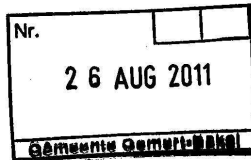
De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

5.2 Vooroverleg

5.2.1. Provincie Noord Brabant

Geen opmerkingen ontvangen.

5.2.2. Waterschap Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

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

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. mw. Van Berlo
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Datum	25 augustus 2011
Ons zaaknummer	2011/12197
Ons kenmerk	2011/13344
Uw kenmerk	e-mail d.d. 25 juli 2011
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingplan "Stedelijke gebieden Gemert - Bakel herziening oktober 2011"

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2011".

Het plan

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel gaan een aantal ontwikkelingen plaats vinden. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het plan betreft de volgende deelplannen:

1. De Smagt 45 in de Mortel;
2. De Smagt 49a in Mortel;
3. Groeskuilenstraat ongenummerd in Gemert;
4. Kruiseind 16 a t/m c in Gemert;
5. Kruiseind 23 in Gemert;
6. Kruiseind 40 a t/m c in Gemert;
7. Ossenstaart ongenummerd in Milheeze;
8. Rector van de Laarschotstraat ongenummerd in Handel;
9. Neerakker in Bakel;
10. Boothuizen 45 in Bakel.

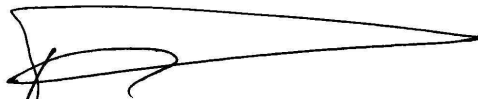
Reactie

Over een groot aantal van deze plannen is reeds in een eerder stadium contact geweest met het waterschap. Wij hebben verder geen op- of aanmerkingen op de plannen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Werken met water. Voor nu en later.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

drs. T. J. Boer

5.2.3. VROM-inspectie



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Nr.	
25 AUG 2011	
Gemeente Gemert-Bakel	

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
mevr. ing. K. Rigterink

T 040-2652911
F 040-2653030
postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110047861-KRI

Kopie aan
-GS van de provincie Noord-
Brabant
-Defensie, Tilburg

Datum **24 AUG. 2011**
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden,
herziening oktober 2011" (*H49590)

Geacht college,

Op 25 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, herziening oktober 2011".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Militaire terreinen (42)

In het voorontwerp zijn tien ruimtelijke initiatieven verwerkt. Voor deze initiatieven is van belang dat de gemeente Gemert-Bakel geheel binnen het radarverstoringsgebied van het militaire radarstation van de Vliegbasis Volkel ligt. Deze radar draagt bij aan de beveiliging van het nationale luchtruim en zorgt voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan. In artikel 11 van de planregels heeft u conform rijksbeleid een maximale bouwhoogte van 65 m boven NAP opgenomen. Echter in de toelichting wordt bij paragraaf 2.3. Groeskuilenstraat op pagina 38 aangegeven dat het plangebied niet in een radarverstoringsgebied is gelegen. Dit is niet juist.

Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar het radarverstoring gebied.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Verder is in het plan het onderdeel Ossenstraat te Milheeze opgenomen. Dit deelgebied is gelegen binnen de zogenaamde funnel van de vliegbasis militaire luchtmachtbasis De Peel. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. In het onderdeel Ossenstraat geldt een maximale bebouwingshoogte van 105 m boven NAP. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar de funnel.

Kenmerk
20110047861-KRI

Contactpersoon: de heer R. Griffijn van Dienst Vastgoed Defensie, telefoon: 013-5117864, email wemr.griffijn@mindef.nl.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met bovengenoemde contactpersoon.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



dr. J. Blenkers

Door de Vrom-inspectie is aangegeven dat de het plan Groeskuilenstraat ongen. in Gemert in het radarverstoringgebied van het militaire radarstation van de Vliegbasis Volkel ligt. De toelichting is hierop aangepast.

M.b.t. tot de opmerking van Ossenstraat te Milheeze en de Inner Horizontal en Conical Surface, wordt verwezen naar het BP "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011" (zie ook 1.1).

5.3. Zienswijzen: P.M.

5.3.1. Provincie Noord Brabant:

5.3.2. Waterschap Aa en Maas

5.3.3. VROM-inspectie

5.4. Ambtshalve aanpassingen: P.M.