

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BURGEMEESTER VAN DE WILDENBERGLAAN ONG. DE RIPS



Crijns Rentmeesters bv

31 maart 2016, aangevuld 15 maart 2017

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Burgemeester van de Wildenberglaan ong. De Rips
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Ingediend	1 december 2015
Voorontwerp	31 maart 2016
Ontwerp	
Vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie	5
1.2.1	Ligging van de planlocatie.....	5
1.2.2	Begrenzing planlocatie.....	6
1.2.3	Juridische status van de planlocatie.....	6
1.3	Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde situatie planlocatie.....	8
2.2.1	Algemeen.....	8
2.2.2	Beoogde inrichting planlocatie	8
2.2.3	Beeldkwaliteit	9
2.2.4	Landschappelijke inpassing	12
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	12
3.	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).....	14
3.2.3	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	16
4.	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4.1	Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	18
4.2	Structuurvisie+	18
4.3	Woonvisie 2009-2015	19
4.4	Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied.....	20
5.	GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE	21
5.1	Milieueffectrapportage	21
5.2	Bedrijvigheid	21
5.2.1	Agrarische bedrijvigheid.....	21
5.2.2	Niet-agrarische bedrijvigheid.....	24
5.3	Wegverkeerslawaaï	25
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.4.1	Cultuurhistorie.....	26
5.4.2	Archeologie	28
5.5	Bodemkwaliteit.....	29
5.6	Luchtkwaliteit	29
5.7	Externe veiligheid	30

5.7.1	Inleiding.....	30
5.7.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	30
5.7.3	Vervoer gevaarlijke stoffen.....	30
5.7.4	Besluit externe veiligheid buisleidingen.....	30
5.7.5	Beoordeling van de planlocatie	30
5.8	Natuur en ecologie.....	31
5.8.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	31
5.8.2	Flora- en faunawet	32
5.9	Water	34
6.	UITVOERBAARHEID.....	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen:

Bijlage 1	Invoergegevens V-Stacks gebied
Bijlage 2	Randvoorwaarden aanplant, onderhoud en beheer landschappelijke inpassing
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, G&O Consult, 31 maart 2016, rapportnummer 3550ao0316v2
Bijlage 4	Bodemonderzoek; PM

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemer is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 4222 en 4223, gelegen aan Burgemeester van de Wildenberglaan ong. De Rips, hierna ook de planlocatie genoemd. Het perceel is in agrarisch gebruik en is ook als zodanig bestemd. De initiatiefnemer is van plan om op dit perceel een woning te realiseren door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang hiermee wordt het perceel bestemd als woonbestemming voor één vrijstaande woning. Derhalve dient ter plaatse van de planlocatie het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Op 5 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. In navolging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie

1.2.1 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern De Rips, aan de doorgaande weg N277. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

1.2.2 Begrenzing planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Burgemeester van de Wildenberglaan en is kadastraal bekend als: gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 4222, 4223 en 4720 (gedeeltelijk). De omvang van de planlocatie bedraagt circa 2.912 m². In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van het kadastraal perceel waaruit het plangebied bestaat.



Figuur 2: Kadastrale percelen (groen gearceerd) waarbij de ligging van de planlocatie is aangeduid

1.2.3 Juridische status van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'.

1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de bestemming van een agrarisch perceel naar een woonbestemming mogelijk middels aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van de planlocatie. In hoofdstuk 3 worden de relevante Rijks- en provinciale beleidskaders besproken.

Hoofdstuk 4 gaat in op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief aan diverse milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 6 komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat tenslotte een afweging en conclusie.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Burgemeester van de Wildenberglaan in De Rips, in de gemeente Gemert-Bakel. De planlocatie is onbebouwd en in agrarisch gebruik.



Figuur 3: Luchtfoto waarop de planlocatie met geel is aangeduid

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Algemeen

Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De nieuwe woning even buiten de bebouwde kom, vormt de entree van het dorp. De beoogde woning moet bijdragen aan de verbetering van de dorpsrand van De Rips en de daarbij behorende kwaliteit. Op de planlocatie wordt een woning ontwikkeld in een groene zone, passend bij de entree van De Rips.

2.2.2 Beoogde inrichting planlocatie

Direct ten westen van de planlocatie is reeds een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aansluitend hieraan geprojecteerd en wordt qua landschappelijke inpassing hetzelfde ingepast. Ook zal de beeldkwaliteit van deze woning aansluiten bij de beeldkwaliteit van de reeds gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 4: Impressie beoogde situatie

2.2.3 Beeldkwaliteit

De planlocatie is gelegen in een jonge heide-ontginning. Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook in de toekomst worden voortgezet.

In de gereedschapskist van de gemeente Gemert-Bakel zijn richtlijnen opgenomen waarbij met een nieuwe ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Deze richtlijnen zijn hierna opgenomen.

Richtlijnen	Eerste Heideontginningen
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
<i>Openheid</i>	<i>Herstel en ontwikkeling lanen</i>
<i>Perceelsranden</i>	<i>Aanbrengen eikenhakhoutsingels</i>
<i>Beken/ waterlopen/ water</i>	<i>beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers</i>
<i>Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden</i>	
<i>Infiltratie regenwater ijm erfbeplanting, vlaktegwijs of ijm poel</i>	
<i>Percelen</i>	<i>Percelen diverse maten, rechte hoeken</i>
Biotopen:	
<i>Bos</i>	<i>Eiken-berkenbos</i>
<i>Struweel</i>	<i>Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal)</i>
<i>gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes</i>	
<i>Beken/ waterlopen/ water</i>	<i>gegraven waterloop</i>
<i>Perceelsranden</i>	<i>Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk</i>
<i>Percelen</i>	<i>weiland, akker</i>

Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	zijkant en achterzijde erf
Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw	
Soorten Eik, Berk,	
Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen	
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving
Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn	
Enkelvoudige hoofdvormen	
Bedrijfsbebouwing	Bedrijfsbebouwing inpassen mbv schaalverkleinende middelen
Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij	
Langwerpige bouwmassa's	
Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing	
danwel nok loodrecht op de as van de weg	
Dakhelling minimaal 20 graden	
Daken hebben een donkere kleur	
detaillering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing	Dakhelling minimaal 30 graden, naar verhouding meer dak dan gevel
Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing	
Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld	
Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning	
Detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel
Toepassen van zadeldaken	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
Gedekte kleuren	
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout
Gebakken pannen	
Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen	

Figuur 5: Richtlijnen voor jonge heide ontginning uit Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de reeds eerder gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woning. Navolgende figuur geeft een foto van deze woning.



Figuur 6: Beeld van Ruimte voor Ruimte woning in aanbouw, gelegen aansluitend aan de planlocatie

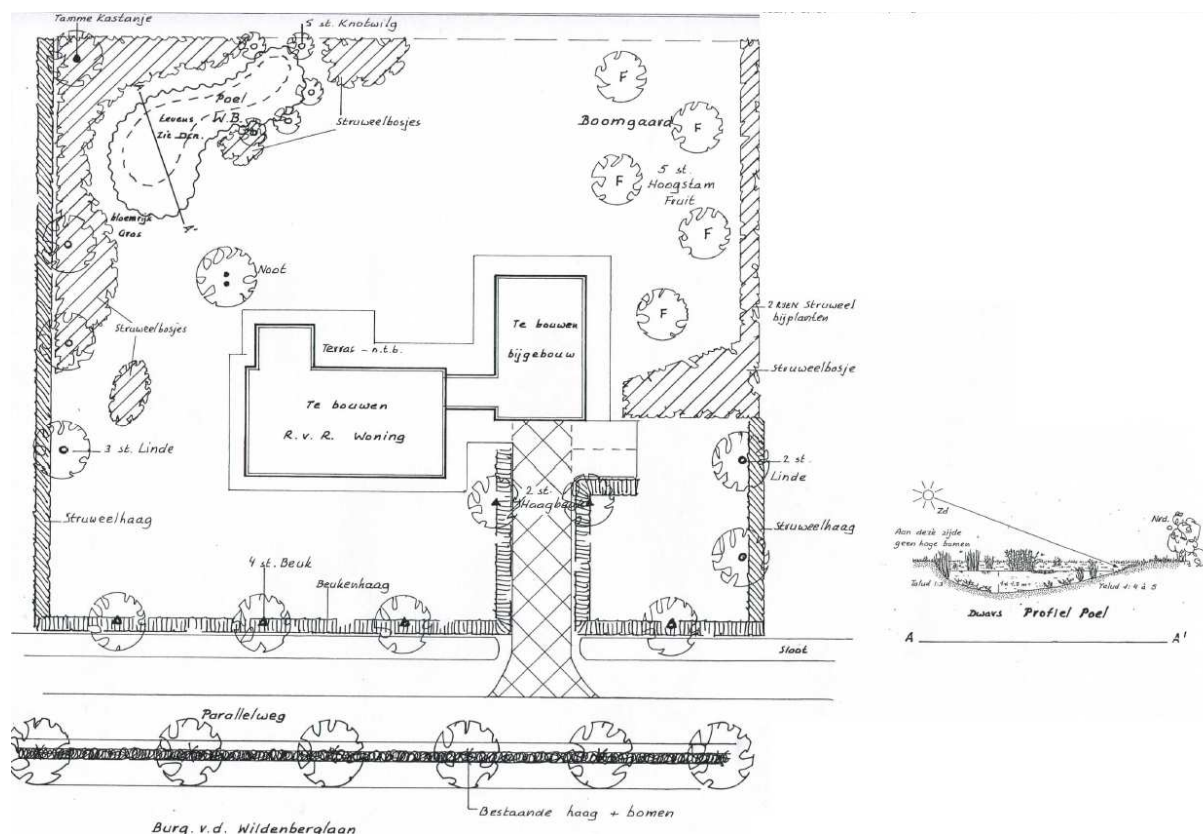
Daarnaast gelden de navolgende figuren als referentiebeelden voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 7: Referenties Ruimte voor Ruimte woning

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning zal eenzelfde landschappelijke inpassing wordt aangelegd als de naastgelegen Ruimte voor Ruimte woning. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. Deze inrit wordt vrijgehouden van landschappelijke inpassing. De voorzijde van de kavel wordt voor het overige ingepast met hagen zoals weergegeven in navolgende figuur. Navolgende figuur geeft een beeld van deze landschappelijke inpassing.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

De randvoorwaarden voor aanplant, onderhoud en beheer zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt middels een eigen inrit ontsloten aan de Burgemeester van de Wildenberglaan. Deze weg betreft de entree van De Rips. De herbestemming van het perceel zal geen substantieel effect hebben op de verkeersbewegingen in de omgeving. Voor het parkeren dient zorg gedragen te worden op eigen perceel. Het perceel biedt, conform de norm voor één vrijstaande woning, voldoende ruimte voor het parkeren van twee motorvoertuigen (exclusief garage).

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De verstedelijkingsopgave wordt overgelaten aan provincie en gemeente. De herbestemming vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, een provinciale beleidsregeling voor het toevoegen van woningen, op daarvoor passende locaties. De planlocatie betreft zo'n passende locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening

2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

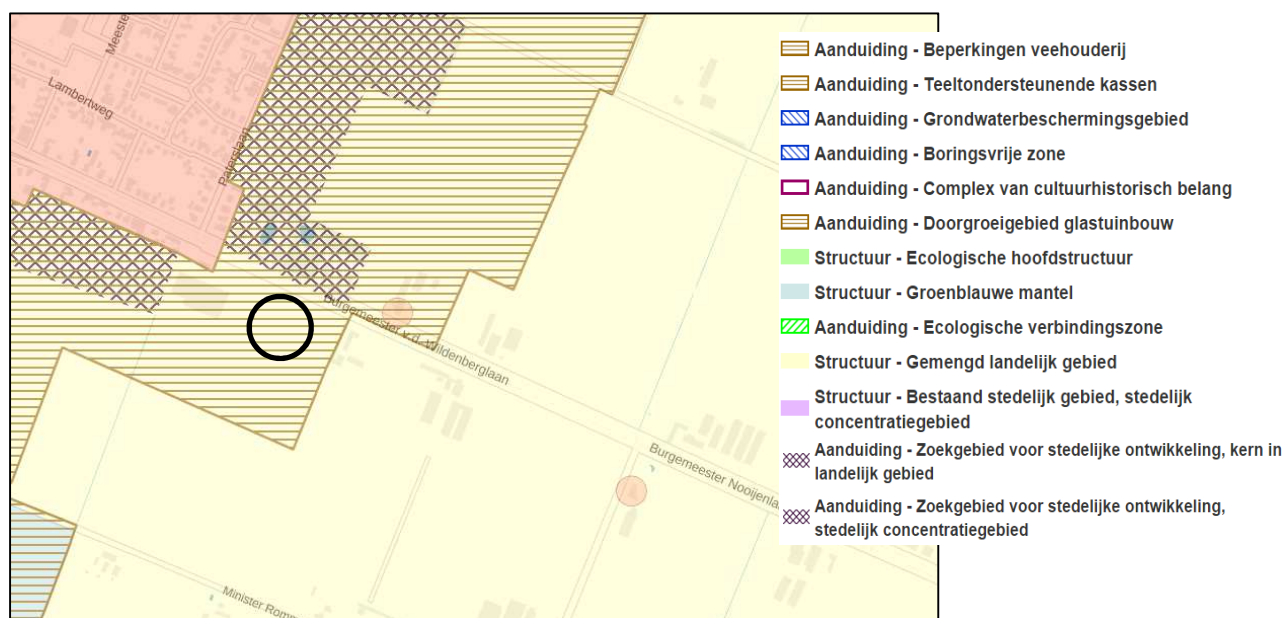
De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;

- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelands-economie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties binnen deze structuur. De planlocatie is aangeduid met 'beperkingen veehouderij'. De beoogde ontwikkeling ziet niet op (her)ontwikkeling van een veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop de planlocatie is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 9: Aanduiding planlocatie (met blauw) in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is niet aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik. Wanneer een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient die uitbreiding gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied

Artikel 7 van de Verordening ruimte stelt regels met betrekking tot de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze structuur. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

7.8 Ruimte voor Ruimte

1. *In afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.*
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
 - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
 - c. *er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.*

Het plangebied is gelegen direct nabij de kern van Rips is een zoekgebied voor verstedelijking op grond van het afwegingskader voor woningbouw in kernranden en landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel. Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels zoals deze zijn gesteld in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor toe te kennen woonbestemming wordt aangekocht en geacordeerd door de provincie Noord-Brabant. De woning wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015). De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten. Dit is een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de

sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld.

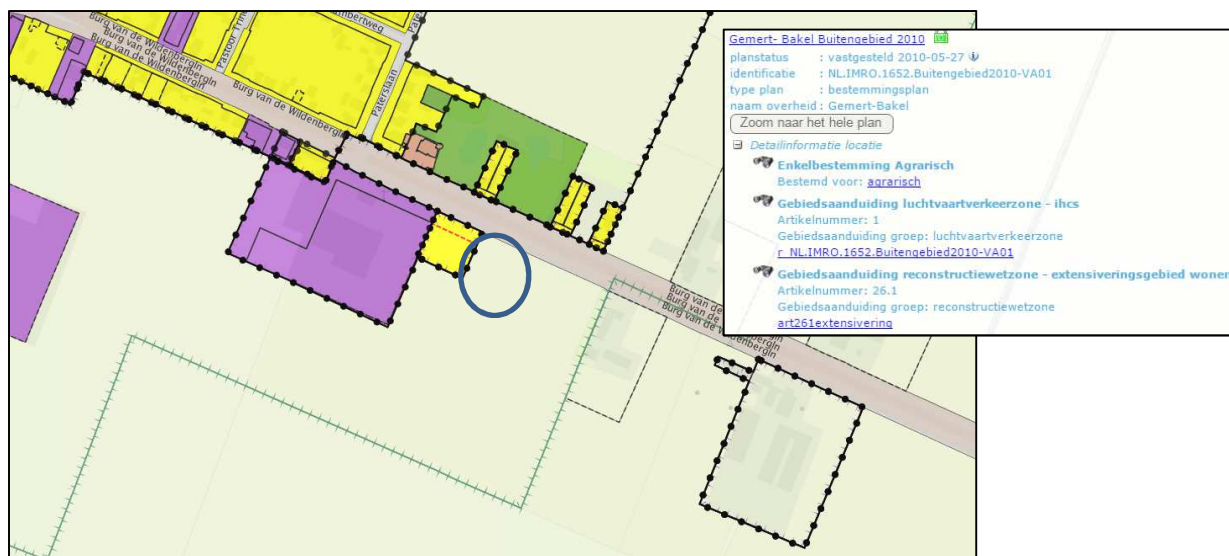
De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijn uit het provinciaal beleid voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de betreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woning.

Er vindt geen sloop op de planlocatie plaats. Voor de ontwikkeling van de te bestemmen Ruimte voor Ruimte woning wordt een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel aangekocht. Hiermee is met dit bestemmingsplan zeker gesteld dat voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie is bestemd als 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' voor de planlocatie.



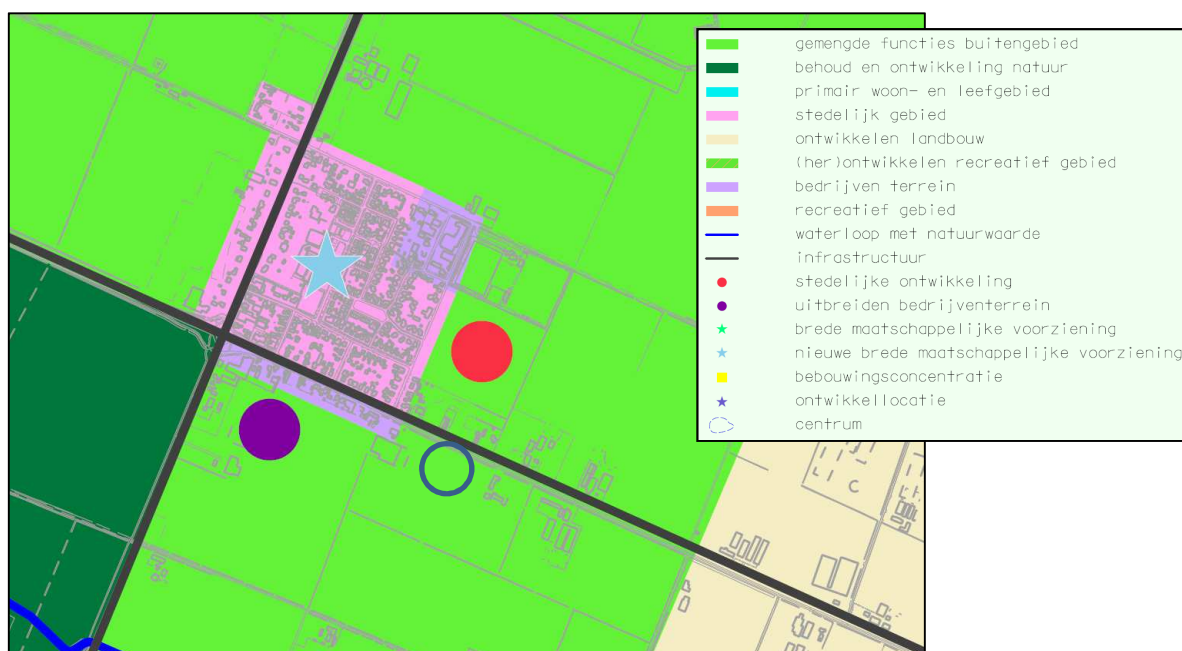
Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' voor de planlocatie

De realisatie van een woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse mogelijkheden voor de beoogde woning. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van deze herziening.

4.2 Structuurvisie+

De Structuurvisie+, vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011, is een instrument dat door het gemeentebestuur 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 Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De visie geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert. Op de verbeelding bij de Structuurvisie+ is het plangebied aangeduid als gelegen in 'gemengde functies buitengebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding behorende bij de Structuurvisie+ waarop het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding behorende bij de Structuurvisie+ waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid

In de visie op het onderwerp 'Wonen' is in de Structuurvisie+ het volgende aangegeven:

“Er is ruimte voor de ontwikkeling van ‘landelijk wonen’ in het buitengebied op basis van de regeling ‘ruimte voor ruimte’. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten.”

De beoogde herontwikkeling sluit, gezien de ligging van de planlocatie in de directe nabijheid van de kern De Rips, aan op de visie van de gemeente Gemert-Bakel wat betreft 'Wonen'.

4.3 Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. In de woonvisie is een woonvisie voor Ruimte voor Ruimte en BIO-woningen (vervallen) opgenomen:

“Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling “Ruimte voor Ruimte” en de bio-regeling zodat het milieu en de kwaliteit in het buitengebied verbetert.”

De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleid zoals neergelegd in de 'Woonvisie 2009-2015'.

4.4 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2014 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte. Het plangebied kent op de integrale afwegingskaart een aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op de risico- en beperkingenkaart is de weg N277 (Burgemeester van de Wildenberglaan) aangeduid als 'belangrijke verbindingsweg' 80 km/uur. De planlocatie is niet aangeduid op een andere kaart van dit afwegingskader. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de integrale afwegingskaart voor 'de omgeving van het plangebied'.



Figuur 12: Uitsnede integrale afwegingskaart voor de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid

In de 'richtlijnen woningbouw in het buitengebied en kernrandzones' zijn verschillende gebieden onderscheiden:

- Gebieden met wettelijke beperkingen;
- Gebieden met planologische beperkingen;
- Gebieden met randvoorwaarden;
- Gebieden aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen.

Het plangebied is, gezien de ligging van de locatie in een zoekgebied verstedelijking, gelegen in een gebied voor mogelijke rode ontwikkelingen. De toevoeging van één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is een passende ontwikkeling.

5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE

5.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van de planlocatie zal sprake zijn van de ontwikkeling van een agrarisch perceel nabij de kern De Rips, aan een doorgaande verbindingsweg, naar één Ruimte voor Ruimte woning. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In deze ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.2 Bedrijvigheid

5.2.1 Agrarische bedrijvigheid

5.2.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

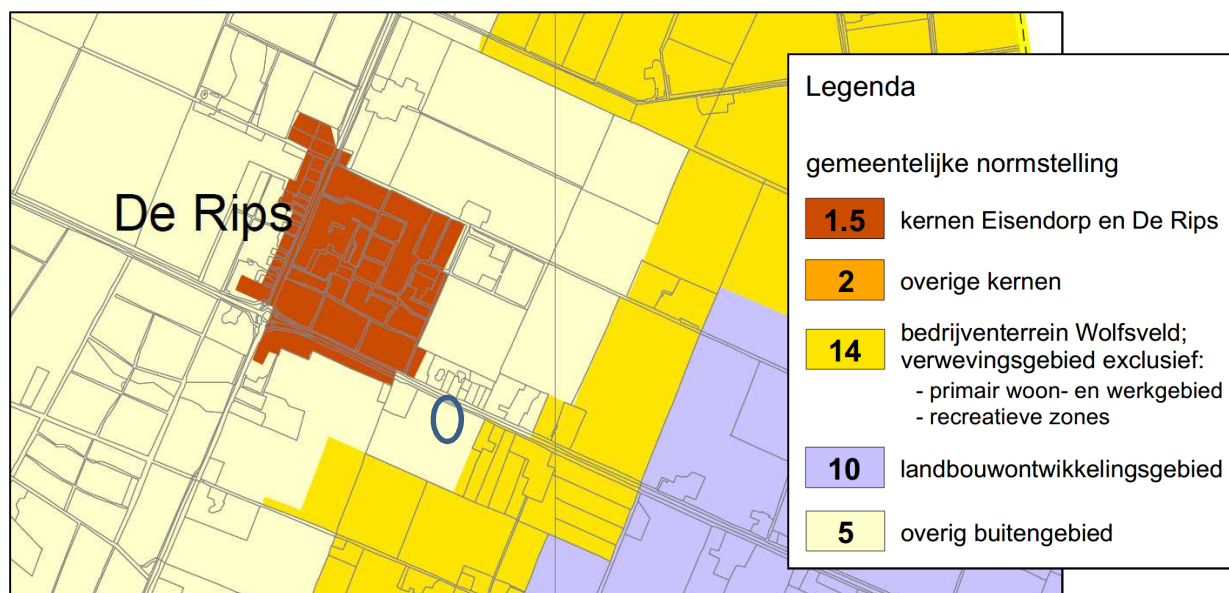
5.2.1.2 Voorgrondbelasting

Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat

het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wgv de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is de planlocatie in 'overig buitengebied' gelegen, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 5 oue/m³ bedraagt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Burgemeester van de Wildenberglaan 48 (melkveehouderij)
- Burgemeester van de Wildenberglaan 50 (melkveehouderij)
- Burgemeester van de Wildenberglaan 63 (melkveehouderij)
- Burgemeester van de Wildenberglaan 65 (melkveehouderij)

Voor melkveehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter tot de beoogde woning. De woning is geprojecteerd buiten deze vaste afstand. Met de beoogde herontwikkeling zijn de woningen gelegen buiten de geurhindercontour. De beoogde woning past binnen de voorgrondbelastingcontouren in de omgeving.

5.2.1.3 Achtergrondbelasting

Voor het plangebied is een achtergrondbelasting berekening uitgevoerd met het programma V-Stacks. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. De invoergegevens van

deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,25 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 184168

Rasterpunt linksonder y: 394889

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

De invoergegevens zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat de achtergrond ter plaatse van het plangebied maximaal 11,96 oue/m³ bedraagt. Navolgende tabel geeft de berekeningswaarden uit de berekening weer.

<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m³]</i>
<i>Hoek plangebied noordwest</i>	<i>184 668</i>	<i>395 389</i>	<i>10,905</i>
<i>Hoek plangebied noordoost</i>	<i>184 722</i>	<i>395 364</i>	<i>11,617</i>
<i>Hoek plangebied zuidoost</i>	<i>184 702</i>	<i>395 320</i>	<i>11,964</i>
<i>Hoek plangebied zuidwest</i>	<i>184 648</i>	<i>395 344</i>	<i>11,169</i>

Figuur 14: Achtergrondbelasting ter plaatse van de grenzen van het plangebied

De gemeenteraad heeft op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgende figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Figuur 15: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het aspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied. Uit de tabel blijkt dan ook dat voor de planlocatie een toetswaarde van 14-20 oue/m³ van toepassing is. Binnen het plangebied is sprake van een maximum geurbelasting van 11,96. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.2.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt in het kader van de geurwetgeving. De woning wordt gerealiseerd buiten deze afstand. De beoogde herontwikkeling geeft geen belemmering voor omliggende veehouderijbedrijven.

5.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. In een gebied met duidelijke menging van functies mag hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Binnen een afstand van 300 meter van het plangebied is naast de agrarische bedrijven die in het kader van de geurzonering aan de orde zijn gesteld één bedrijf aanwezig. Dit betreft het bedrijf aan Burgemeester van de Wildenberglaan 46a. Op deze locatie is een bedrijf aanwezig dat voorziet in de reparatie van landbouwmachines en werktuigen. Op grond van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering gelden de in de navolgende figuur opgenomen richtlijnafstanden.

Bedrijf	SBI- code '08	Afstanden in meters			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dienstverlening ten behoeve van de landbouw					
Algemeen (o.a. loonbedrijven: b.o.> 500 m²	016.1	30	10	50	10

Figuur 16: Afstandsnormen bedrijven en milieuzonering

De planlocatie is gelegen buiten de aan te houden richtlijnafstanden. De planlocatie ligt op een afstand van circa 63 meter tot het bestemmingsvlak van het bedrijf aan Burgemeester van de Wildenberglaan 46a. Daarbij is recent tussen de planlocatie en het betreffende bedrijf een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd.

5.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 31 maart 2016 met rapportnummer 3550ao0316v2 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie en aanbeveling uit dit rapport is hierna opgenomen.

“Bespreking resultaten en aanbevelingen wgh

Ter plaatse van de te ontwikkelen woning voldoet de geluidbelasting (inclusief artikel 110g) ten gevolge van de omliggende wegen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hierbij niet overschreden. Een hogere waarde is derhalve benodigd. Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen door het toepassen van een stiller wegdek of verlagen van de intensiteit is niet binnen de bevoegdheid van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de kosten voor het toepassen van een stiller wegdek te hoog om als reële oplossing aan te dragen nu het om één woning gaat. Het verleggen van de provinciale weg of verlagen van de intensiteit is geen reële optie omdat andere bestaande woningen hoger belast zullen worden qua geluid.

De woning is ten opzichte van de bestaande woningen enigszins naar achter geplaatst. Met het verder naar achter plaatsen kan weliswaar een iets lagere geluidbelasting aan de voorzijde worden verkregen doch aan de achterzijde wordt de geluidluwe buitenruimte verkleind wat ongewenst is om ook in de rustige buitenruimte te kunnen verblijven.

Bespreking geluidsbelasting irt bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd. Bij de woningen bedraagt de geluidbelasting maximaal 58 dB (exclusief artikel 110g Wgh). Derhalve dient met het bouwen van de woning een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd, om de binnenwaarde van 33 dB niet te overschrijden.

Bespreking goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat ter hoogte van de woningen een overwegend redelijke tot goede milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid. Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.”

De geluidbelasting ter plaatse van het plangebied overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

5.4.1.1 Omgevingskarakteristiek

De planlocatie is gelegen direct ten zuidoosten van De Rips. De omgeving van De Rips waaronder ook de planlocatie is in het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel' aangeduid als gelegen in een omgeving met 'jonge ontginningen'. In het beeldkwaliteitplan is het volgende opgenomen over jonge ontginningen.

“De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht. De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal. Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd. Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren. De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig. De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap. “

Navolgende figuur geeft een beeld van de ontginningsgeschiedenis voor De Rips.



Figuur 17: Ontginningsgeschiedenis van De Rips in de periode 1910-1915

De beoogde woning op de planlocatie wordt evenals de omliggende bebouwing georiënteerd op de Burgemeester van de Wildenberglaan. Er is ook bij de beoogde ontwikkeling sprake van een rationele blokverkaveling van het perceel. De beoogde ontwikkeling tast geen cultuurhistorische omgevingswaarden aan.

5.4.1.2 Cultuurhistorische bebouwing

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel betrokken van de particuliere markt waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Daarmee wordt zeker gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen. In het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Er gaat dus geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren met de bestemming van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse.

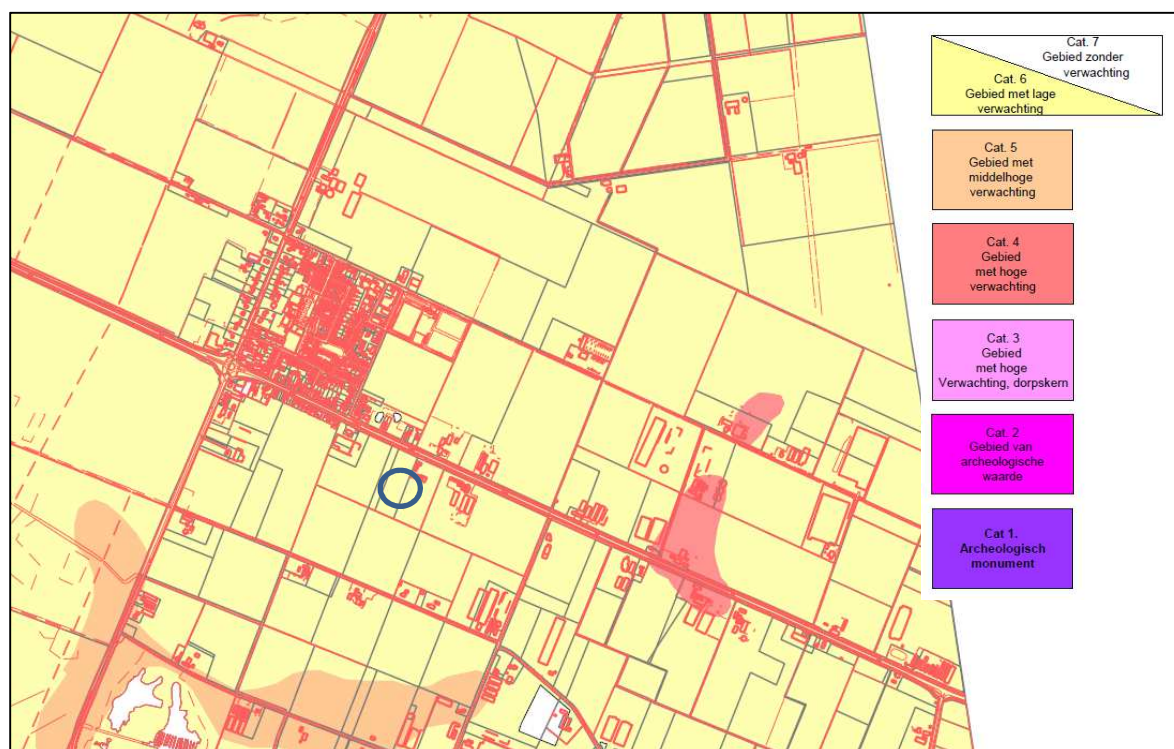
5.4.2 Archeologie

5.4.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2.2 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid

5.4.2.3 Beoordeling archeologische waarden op de planlocatie

De planlocatie is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 6 Gebied met lage verwachting'. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen

worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Gemert-Bakel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.5 Bodemkwaliteit

Nagegaan dient te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Op de planlocatie wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van de planlocatie onbebouwd en in agrarisch gebruik. In het verleden zijn geen bodembedreigende activiteiten verricht op deze grond. In mei 2014 is ter plaatse van de aangrenzende Ruimte voor Ruimte kavel reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten bleek dat geen van de onderzochte stoffen de desbetreffende streefwaarde / achtergrondwaarde overschreed en dat uit bodemkwaliteitsoogpunt dan ook geen beperkingen bestonden ten aanzien van de bouw van de betreffende Ruimte voor Ruimte woning. De condities van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel ter plaatse van de planlocatie zijn naar verwachting van gelijke waarde.

Ter plaatse van de planlocatie aan Burgemeester van de Wildenberglaan ong. wordt thans bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage zal worden overgelegd aan het bevoegd gezag.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

5.7.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

5.7.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

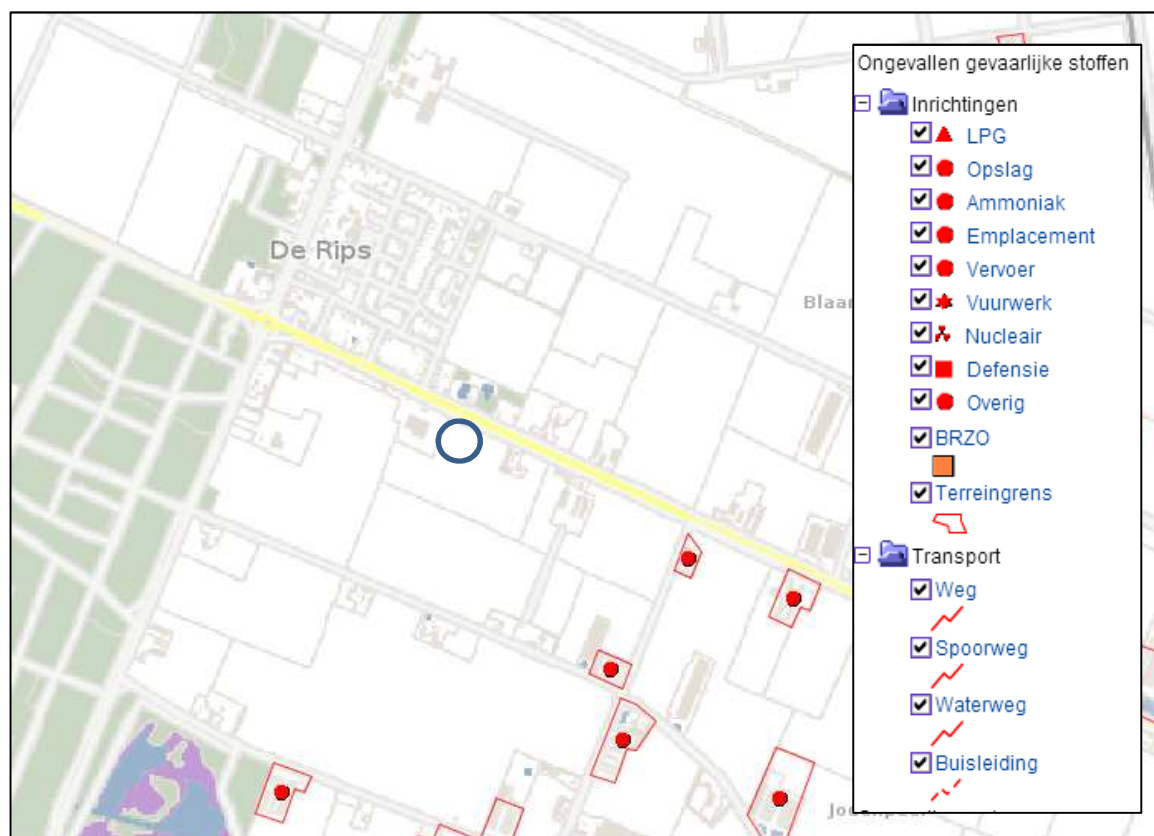
Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.7.5 Beoordeling van de planlocatie

5.7.5.1 Risicovolle inrichtingen

De planlocatie is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van de planlocatie zijn geen locaties aangeduid op de risicokaart. In een verdere omgeving, ten zuiden en

zuidoosten van de planlocatie is op een aantal agrarische bedrijven een propaantank aanwezig. Voor deze propaantanks geldt een risicocontour van PR(10-6) van 10 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van de genoemde inrichtingen. Binnen een afstand van 500 meter rondom het plangebied zijn geen andere inrichtingen in het kader van de externe veiligheidsnormen aanwezig waarbij sprake is van een in acht te nemen risicocontour. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met risicovolle inrichtingen in de omgeving van de planlocatie, waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid

5.7.5.2 Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen door De Rips moet voorkomen worden. De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een route voor gevaarlijk transport. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, buisleidingen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

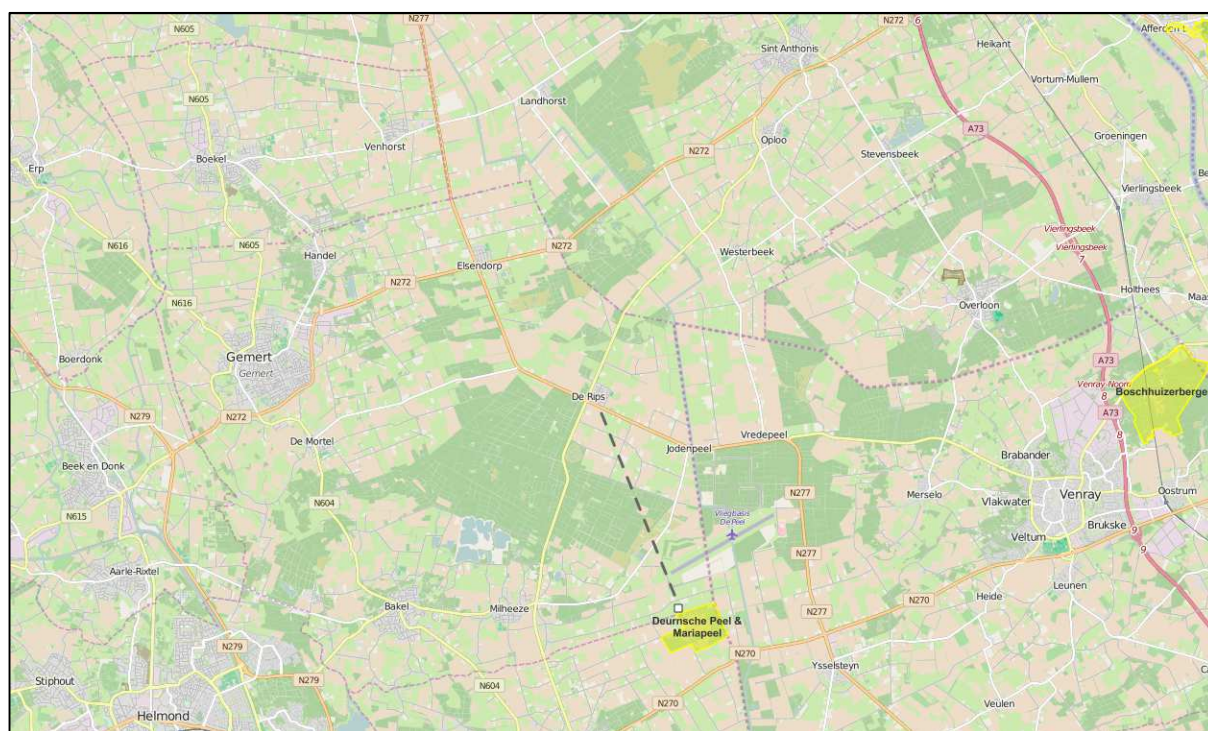
5.8 Natuur en ecologie

5.8.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun

leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', gelegen op een afstand van circa 5,2 kilometer ten zuidoosten van de planlocatie. In navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van de planlocatie weergegeven.



Figuur 20: Ligging planlocatie ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden

Doordat ter plaatse slechts één woning wordt gerealiseerd en het plangebied is gelegen op vrij grote afstand van dit Vogel- en Habitatrichtlijngebied, kan worden gesteld dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen significante effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.8.2 Flora- en faunawet

5.8.2.1 Inleiding

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

5.8.2.2 Beoordeling van de planlocatie

Huidige staat van de planlocatie

De planlocatie is in agrarisch gebruik en wordt met regelmaat kort gemaaid. Er is geen sprake van opgaande beplanting of de aanwezigheid van oppervlaktewater. Navolgende figuur geeft een foto van de planlocatie in de huidige staat.



Figuur 21: Foto van de huidige staat van de planlocatie

Hierna wordt de geschiktheid van de planlocatie voor flora en fauna-soorten beoordeeld.

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een veelgebruikte toepassing hiervan is om alle vegetatie (indien aanwezig) op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het plangebied te verlaten.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling op de planlocatie gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Door het nieuwe plan landschappelijk in te passen met inheems groen zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een groot aantal vogels toenemen.

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig op de planlocatie. Het plangebied zal hoogstens dienst doen als marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie kunnen worden uitgesloten door het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen. Landschappelijke inpassing in het nieuwe plan met inheems groen zal positief uitwerken op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Aanbevelingen

Vogels algemeen

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van de planlocatie. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij de planlocatie mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Conclusies

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op flora- en fauna-waarden in de omgeving van de planlocatie.

5.9 Water

5.9.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.9.1.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.9.1.3 Relevant beleid

Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van

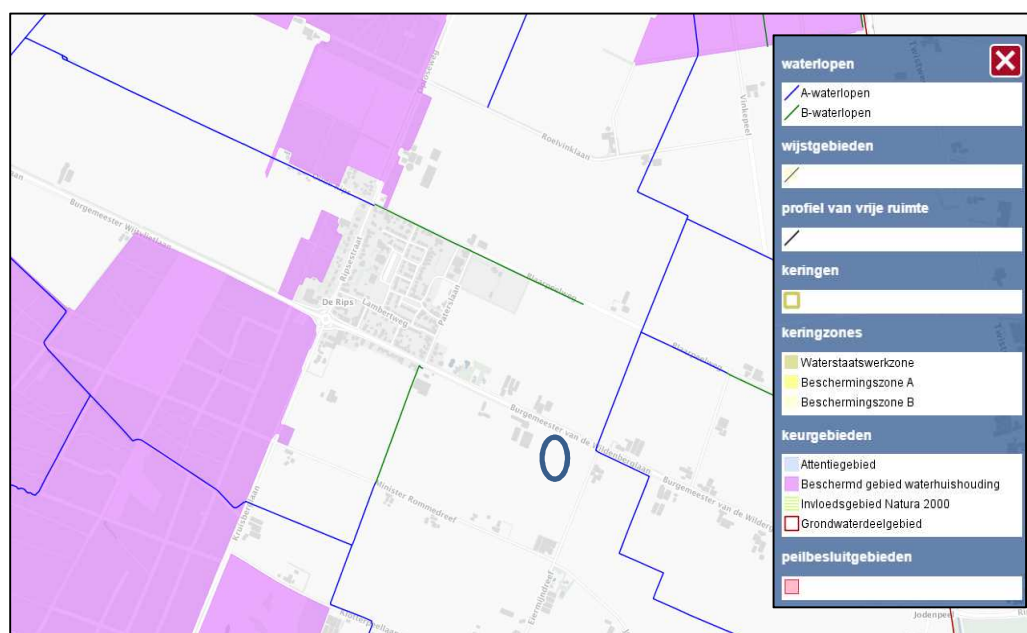
de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De planlocatie is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 22: Ligging planlocatie (met een zwarte cirkel aangeduid) ten opzichte van keurgebieden in de omgeving

5.9.1.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

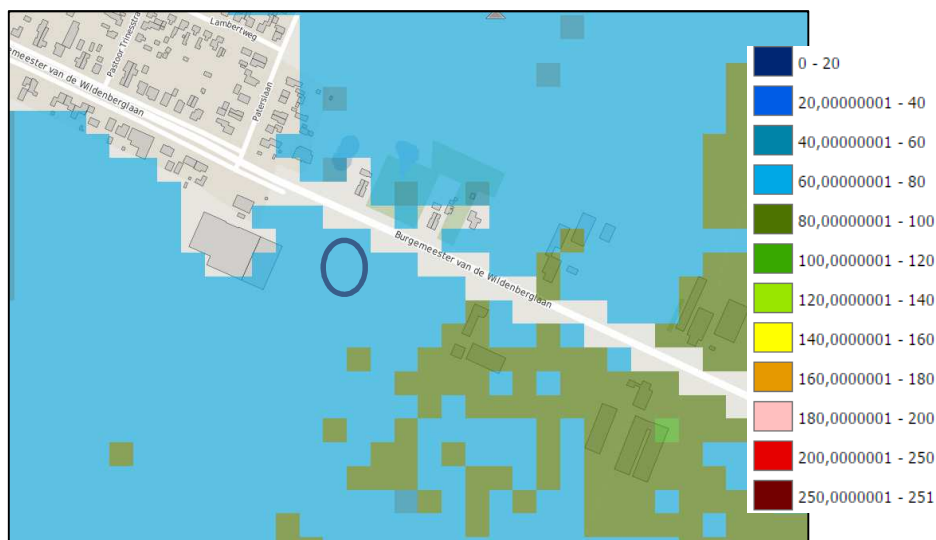
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding bestemd. De toename van het verhard oppervlak is hiermee in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.9.1.5 Bodem- en grondgebruik van de planlocatie

Volgende de bodemkaart bestaat de ondergrond ter plaatse van de planlocatie uit een veldpodzolgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21). Ter plaatse van de planlocatie is een grondwaterstand van 60-80 cm-mv aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de GHG ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 23: Grondwaterstand ter plaatse van de planlocatie

5.9.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Gemert-Bakel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn verder onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

Invoergegevens V-Stacks

IDNR	X COORDI- NAAT	Y COORDI- NAAT	EP-hoogte	Gem geb hoogte	EP-diameter	EP-uitree	Evergund	EmaxVergun	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats
35431	175149	396962	6	6	0,5	4	854	854	Pandelaar	30	5421NH	GEMERT
25006	175045	397045	6	6	0,5	4	1388	1388	Pandelaar	48	5421NH	GEMERT
35323	175810	397640	6	6	0,5	4	0	0	Boekelseweg	12	5421PW	GEMERT
25056	174409	398555	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	3	5421PX	GEMERT
25059	174536	399079	4,94	4,29	1,37	2,5	14627	14627	Esdonk	45	5421PX	GEMERT
25058	174132	398807	6	6	0,5	4	2880	2880	Esdonk	16	5421PZ	GEMERT
25061	174319	399229	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	28	5421PZ	GEMERT
25064	174349	399384	6	6	0,5	4	13432	13432	Esdonk	32	5421PZ	GEMERT
25065	174531	399379	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	36	5421PZ	GEMERT
25008	174569	399282	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	40	5421PZ	GEMERT
25057	174291	398660	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	8	5421PZ	GEMERT
25009	175733	397517	6	6	0,5	4	0	0	Deel	88	5421RV	GEMERT
25012	174547	396404	0,6	3,6	4,6	0,4	18200	18200	De Kampen	12	5421XA	GEMERT
25013	174437	396623	6	6	0,5	4	37597	37597	De Kampen	18	5421XA	GEMERT
25014	176814	397325	6	6	0,5	4	534	534	Lodderdijk	26	5421XB	GEMERT
25018	179283	398044	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	100	5421XL	GEMERT
25019	179408	397797	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	105	5421XL	GEMERT
25017	178717	397719	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	72	5421XL	GEMERT
25021	175175	394361	6	6	0,5	4	0	0	Daalhorst	39	5421XN	GEMERT
25036	179897	397592	6	6	0,5	4	0	0	Rooije-Hoefsedijk	110	5421XP	GEMERT
25024	177770	396677	4,88	3,41	1,38	3,6	65231	65231	Rooije-Hoefsedijk	38	5421XP	GEMERT
25025	177979	396613	4,29	4,21	0,7	3,3	62188	62188	Rooije-Hoefsedijk	41	5421XP	GEMERT
25027	178278	396786	6	6	0,5	4	12880	12880	Rooije-Hoefsedijk	49	5421XP	GEMERT
25030	179273	397317	6	6	0,5	4	0	0	Rooije-Hoefsedijk	82	5421XP	GEMERT
25031	179495	397315	6	6	0,5	4	8615	8615	Rooije-Hoefsedijk	89	5421XP	GEMERT
25032	179411	397375	6	6	0,5	4	498	498	Rooije-Hoefsedijk	90	5421XP	GEMERT
25034	179555	397482	6	6	0,5	4	22425	22425	Rooije-Hoefsedijk	98	5421XP	GEMERT
25039	179902	396780	4,17	4,33	1,13	3	20364	20364	Haardseweg	60	5421XS	GEMERT
25041	176175	394707	6	6	0,5	4	0	0	Kromstraat	32	5421XZ	GEMERT
25043	176161	394557	6	6	0,5	4	356	356	Kromstraat	37	5421XZ	GEMERT
25046	174017	397173	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	23	5421ZA	GEMERT
25048	173948	397040	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	25	5421ZA	GEMERT
35325	174340	397540	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	9	5421ZA	GEMERT
25050	174098	397857	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	10	5421ZB	GEMERT
25051	174105	398087	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	11	5421ZB	GEMERT
25052	173878	398127	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	16	5421ZB	GEMERT
25053	173677	398675	6	6	0,5	4	0	0	Serisweg	22	5421ZC	GEMERT
25055	173680	399164	6	6	0,5	4	0	0	Serisweg	30	5421ZC	GEMERT
25063	175250	398530	6	6	0,5	4	1131	1131	Handelsesteeg	25	5421ZG	GEMERT
25282	177649	396228	6	6	0,5	4	2720	2720	Leemskuilenweg	40	5421ZH	GEMERT
25067	175486	395074	6	6	0,5	4	0	0	Broekstraat	25	5421ZJ	GEMERT
25066	175544	395174	6	6	0,5	4	0	0	Broekstraat	30	5421ZJ	GEMERT
25070	174935	396072	6	6	0,5	4	624	624	De Hoef	1	5421ZK	GEMERT
25073	175495	398417	6	6	0,5	4	0	0	De Wind	19	5421ZL	GEMERT
25072	175789	398410	4,63	4,5	1,26	3,7	69300	69300	De Wind	7	5421ZL	GEMERT
25076	174688	395532	6	6	0,5	4	0	0	Hazeldonklaan	38	5421ZR	GEMERT

25077	174620	395528	2,88	3,75	0,69	3,2	17803	17803	Hazeldonklaan	40	5421ZR	GEMERT
25078	174640	395948	6	6	0,5	4	29496	29496	Wijnboomlaan	14	5421ZS	GEMERT
25079	174587	396030	6	6	0,5	4	4300	4300	Wijnboomlaan	17	5421ZS	GEMERT
25082	178288	397339	5,2	6	3,13	2,4	8385	8385	Sparrenweg	15	5421ZT	GEMERT
25081	177894	397344	6	6	0,5	4	390	390	Veldweg	6	5421ZT	GEMERT
25085	177599	397166	4,53	3,79	0,75	3,9	41539	41539	Wolfsboscheweg	29	5421ZV	GEMERT
300764	178898	397975	6	6	0,5	4	1424	1424	Heideweg	10	5422VD	GEMERT
300820	176710	397653	6	6	0,5	4	1012	1012	Handelseweg	6	5423SB	HANDEL
25090	178845	398198	6	6	0,5	4	9039	9039	Peeldijk	43	5423VB	HANDEL
25091	178920	398408	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	46	5423VB	HANDEL
25093	179287	398427	6	6	0,5	4	317	317	Peeldijk	51	5423VB	HANDEL
25094	179245	398660	6	6	0,5	4	39100	39100	Peeldijk	52	5423VB	HANDEL
25098	178071	399472	6	6	0,5	4	0	0	Heereveldseweg	40	5423VM	HANDEL
25099	178239	399807	6	6	0,5	4	0	0	Heereveldseweg	48	5423VM	HANDEL
25100	178871	399666	6	6	0,5	4	5520	5520	Heereveldseweg	71	5423VM	HANDEL
25103	178674	399525	6	6	0,5	4	16376	16376	Kapelweg	76	5423VN	HANDEL
25105	178943	399079	6	6	0,5	4	12600	12600	Gagelweg	21	5423VR	HANDEL
25108	178880	398922	6	6	0,5	4	0	0	Haveltweg	66	5423VV	HANDEL
25110	179182	398910	6	6	0,5	4	0	0	Haveltweg	76	5423VV	HANDEL
25113	175990	399403	6	6	0,5	4	10350	10350	Boekelseweg	35	5423XA	HANDEL
25114	175980	398801	6	6	0,5	4	0	0	Boekelseweg	20	5423XB	HANDEL
25115	175985	399058	6	6	0,5	4	13528	13528	Boekelseweg	24A	5423XB	HANDEL
25117	176301	398747	6	6	0,5	4	0	0	Verreheide	44	5423XC	HANDEL
25118	176104	398702	6	6	0,5	4	0	0	Verreheide	50	5423XC	HANDEL
25119	176176	398310	6	6	0,5	4	0	0	Kranerijt	48	5423XJ	HANDEL
25121	181831	399283	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	74	5424SB	ELSENDORP
25122	182234	399530	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	78	5424SB	ELSENDORP
25123	182133	399072	6	6	0,5	4	19315	19315	Elsendorpseweg	79	5424SB	ELSENDORP
25124	182188	399238	6,05	6,2	2,48	3	54954	54954	Elsendorpseweg	80	5424SB	ELSENDORP
25125	182391	399164	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	85	5424SB	ELSENDORP
25126	182453	399324	5,8	4,85	0,5	4	17138	17138	Elsendorpseweg	86	5424SB	ELSENDORP
25127	182806	399398	6	6	0,5	4	1709	1709	Elsendorpseweg	94	5424SB	ELSENDORP
25128	182828	399619	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	96	5424SB	ELSENDORP
25129	182963	399213	6	6	0,5	4	19619	19619	Elsendorpseweg	97	5424SB	ELSENDORP
25131	183098	399312	6	6	0,5	4	37200	37200	Elsendorpseweg	99	5424SB	ELSENDORP
25134	183941	398187	6	6	0,5	4	0	0	Grensweg	55	5424SE	ELSENDORP
25135	183195	399749	6	6	0,5	4	21920	21920	Stootershutweg	14	5424SG	ELSENDORP
25136	183046	399898	6	6	0,5	4	0	0	Stootershutweg	26	5424SG	ELSENDORP
25138	182756	400667	6	6	0,5	4	0	0	Stootershutweg	50	5424SG	ELSENDORP
25140	181615	399914	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	24	5424SH	ELSENDORP
25142	181881	399905	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	30	5424SH	ELSENDORP
25143	181995	399926	3,6	3,87	1,55	0,5	34531	34531	Keizersberg	36	5424SH	ELSENDORP
25144	182179	399761	6,4	6,25	2,21	6,5	72974	72974	Keizersberg	39	5424SH	ELSENDORP
25145	182426	399852	6	6	0,5	4	39872	39872	Keizersberg	45	5424SH	ELSENDORP
25146	182270	399951	4,7	3,43	0,5	2,2	12096	12096	Keizersberg	46	5424SH	ELSENDORP
25147	182566	399862	3,42	3,65	1,34	2,2	37692	37692	Keizersberg	49	5424SH	ELSENDORP
25148	182503	400183	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	52	5424SH	ELSENDORP
25149	182727	400231	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	56	5424SH	ELSENDORP
25150	182858	400086	6,25	4	1,89	2,7	47254	47254	Keizersberg	60	5424SH	ELSENDORP
25153	181586	400177	6	6	0,5	4	25267	25267	Keizersven	25	5424SJ	ELSENDORP

25154	181748	400226	6	6	0,5	4	25415	25415	Keizersven	31	5424SJ	ELSENDORP
25155	181699	400419	5,07	5,07	1,77	3,1	34694	34694	Keizersven	32	5424SJ	ELSENDORP
300076	181786	400371	6	6	0,5	4	1170	1170	Keizersven	34	5424SJ	ELSENDORP
25156	181871	400301	1,5	2,9	0,5	0,4	5838	5838	Keizersven	35	5424SJ	ELSENDORP
25157	182033	400438	6,12	4,84	2,81	3,6	102178	102178	Keizersven	42	5424SJ	ELSENDORP
25158	182237	400460	6	6	0,5	4	0	0	Keizersven	48	5424SJ	ELSENDORP
25152	181131	400228	4,48	4,12	1,76	2,9	68641	68641	Keizersven	6	5424SJ	ELSENDORP
25159	181569	398714	6	6	0,5	4	0	0	Ripseweg	20	5424SM	ELSENDORP
25161	181960	398044	6	6	0,5	4	0	0	Ripseweg	40	5424SM	ELSENDORP
25163	182985	397523	6	6	0,5	4	1780	1780	Hendrik Jan IJpenberglIn	49	5424SN	ELSENDORP
34370	180542	397090	6	6	0,5	4	0	0	Sijpseweg	21	5424ST	ELSENDORP
25164	181240	396979	6	6	0,5	4	0	0	Sijpseweg	53	5424ST	ELSENDORP
25168	179866	398872	6	6	0,5	4	26321	26321	Elsendorpseweg	10	5424TB	ELSENDORP
25171	180917	398928	4,45	3,95	0,41	3,4	20372	20372	Elsendorpseweg	36	5424TB	ELSENDORP
25173	180444	398849	3	3,5	0,4	4	17798	17798	Elsendorpseweg	28A	5424TC	ELSENDORP
25174	181056	399345	6	6	0,5	4	7440	7440	Zeelandsedijk	30	5424TL	ELSENDORP
25175	181222	399550	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	35	5424TL	ELSENDORP
25176	180969	399876	6	6	0,5	4	11500	11500	Zeelandsedijk	62	5424TL	ELSENDORP
35430	180854	400265	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	74	5424TL	ELSENDORP
300071	179782	399255	6	6	0,5	4	14393	14393	Gerele Peel	13	5424TM	ELSENDORP
25181	179941	399454	4,94	4	0,94	3	34725	34725	Gerele Peel	16	5424TM	ELSENDORP
25182	179987	399275	6	6	0,5	4	90628	90628	Gerele Peel	17	5424TM	ELSENDORP
25183	180037	399641	5,83	4,83	1,16	3,6	32487	32487	Gerele Peel	22	5424TM	ELSENDORP
25186	180730	399587	6	6	0,5	4	12075	12075	Gerele Peel	50	5424TM	ELSENDORP
25178	179604	399206	6	6	0,5	4	11385	11385	Gerele Peel	7	5424TM	ELSENDORP
300643	179178	400140	7,55	5,65	2,58	2,4	25724	25724	Paradijs	10	5424TN	ELSENDORP
300077	179420	400188	6	6	0,5	4	68919	68919	Paradijs	14	5424TN	ELSENDORP
25187	179813	400028	6	6	0,5	4	14214	14214	Paradijs	19	5424TN	ELSENDORP
300840	179668	400225	6	6	0,5	4	0	0	Paradijs	20	5424TN	ELSENDORP
25190	180048	399940	6	6	0,5	4	22795	22795	Paradijs	25A	5424TN	ELSENDORP
25191	180017	400187	3,95	4,3	2,72	2,5	45792	45792	Paradijs	33	5424TN	ELSENDORP
300446	180058	400318	2,2	5,2	3,7	0,4	48000	48000	Paradijs	40	5424TN	ELSENDORP
25192	180119	400362	6	6	0,5	4	77073	77073	Paradijs	46	5424TN	ELSENDORP
25193	180176	400241	6	6	0,5	4	14720	14720	Paradijs	49	5424TN	ELSENDORP
25194	180256	400249	6	6	0,5	4	29322	29322	Paradijs	51	5424TN	ELSENDORP
25195	180313	400389	6,88	5,03	3,55	1	24539	24539	Paradijs	56	5424TN	ELSENDORP
25199	181467	400744	4,2	3,5	0,81	0,4	13600	13600	Stichtingseweg	27	5424TP	ELSENDORP
25200	181709	400841	6	6	0,5	4	195	195	Stichtingseweg	41	5424TP	ELSENDORP
25201	180808	400620	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	81	5424TR	ELSENDORP
25202	179489	399081	5,33	6	1	3	73638	73638	Oude-Domptweg	29	5424TX	ELSENDORP
25203	179256	399600	6	6	0,5	4	0	0	Oude-Domptweg	41	5424TX	ELSENDORP
25205	178199	393251	6	6	0,5	4	0	0	Kievitweg	7	5425PA	DE MORTEL
25209	177539	393082	6	6	0,5	4	33820	33820	Bakelseweg	63	5425PC	DE MORTEL
25210	178139	393309	6	6	0,5	4	3738	3738	Lagen-Aarleseweg	29	5425PD	DE MORTEL
25213	176967	394074	6	6	0,5	4	27578	27578	Renseweg	52	5425PE	DE MORTEL
300971	176977	394286	6	6	0,5	4	0	0	Kranebrakenseweg	7	5425PG	DE MORTEL
25214	176752	393811	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	19	5425PH	DE MORTEL
25215	176624	393632	4,67	4,4	0,5	4	20534	20534	Milschot	29	5425PH	DE MORTEL

25216	176613	393524	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	35	5425PH	DE MORTEL
25217	176672	393412	6	6	0,5	4	1716	1716	Milschot	36	5425PH	DE MORTEL
25218	176503	393299	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	43	5425PH	DE MORTEL
25220	176218	393111	6	6	0,5	4	7360	7360	Milschot	53	5425PH	DE MORTEL
25225	175630	393418	6	6	0,5	4	0	0	Tereyken	29	5425PJ	DE MORTEL
25221	176100	393197	6	6	0,5	4	0	0	Tereyken	3	5425PJ	DE MORTEL
25226	175502	393277	3,75	3,75	0,5	2,2	406	406	Tereyken	34	5425PJ	DE MORTEL
25228	180041	396727	6	6	0,5	4	0	0	Haardseweg	55	5425RA	DE MORTEL
25233	178627	395987	6	6	0,5	4	0	0	Hanekamseweg	19A	5425RC	DE MORTEL
300759	179750	396217	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	65	5425RD	DE MORTEL
25235	179498	396513	6	6	0,5	4	51203	51203	Reijseweg	35	5425RE	DE MORTEL
25236	179234	395461	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	45	5425RK	DE MORTEL
25237	179464	395498	6	6	0,5	4	19651	19651	Dr. de Quayweg	57	5425RK	DE MORTEL
25238	180289	395646	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	79	5425RK	DE MORTEL
25239	179143	395553	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	44	5425RL	DE MORTEL
25241	179643	395754	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	62	5425RL	DE MORTEL
25242	180053	395872	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	76	5425RL	DE MORTEL
25244	180176	396275	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	84	5425RL	DE MORTEL
25246	180488	395375	6	6	0,5	4	0	0	Zwarte-Waterweg	15	5425RM	DE MORTEL
25247	180739	395452	4,43	3,67	0,77	3,2	17193	17193	Zwarte-Waterweg	21	5425RM	DE MORTEL
25245	180196	395294	6	6	0,5	4	0	0	Zwarte-Waterweg	9	5425RM	DE MORTEL
25260	179667	394791	4,67	4,38	0,6	2,8	16905	16905	Venraysedijk	37	5425RP	DE MORTEL
25250	179850	394914	6	6	0,5	4	0	0	Venraysedijk	42	5425RP	DE MORTEL
25251	180224	394775	6	6	0,5	4	0	0	Venraysedijk	50	5425RP	DE MORTEL
25252	180313	394566	6	6	0,5	4	13800	13800	Venraysedijk	53	5425RP	DE MORTEL
25253	180097	394868	6	6	0,5	4	0	0	Ontginningsweg	42	5425RR	DE MORTEL
25256	178727	394216	6	6	0,5	4	936	936	Nachtegaallaan	37	5425RT	DE MORTEL
25258	179355	394500	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	57	5425RT	DE MORTEL
25261	179422	394719	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	60	5425RT	DE MORTEL
25259	179482	394536	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	63	5425RT	DE MORTEL
25266	178367	393861	4,8	5,75	2,7	4,4	33965	33965	De Bleek	32	5425RX	DE MORTEL
34371	177988	394397	6	6	0,5	4	0	0	De Bleek	8	5425RX	DE MORTEL
25249	176985	395212	6	6	0,5	4	0	0	De Stap	12	5425VC	DE MORTEL
25269	177063	395139	6	6	0,5	4	14214	14214	St.-Antoniusstraat	2	5425VD	DE MORTEL
25271	177235	394926	6	6	0,5	4	71	71	St.-Antoniusstraat	20	5425VD	DE MORTEL
25272	177460	394829	6	6	0,5	4	5520	5520	Lochterweg	26	5425VZ	DE MORTEL
25273	177502	394877	6	6	0,5	4	0	0	Lochterweg	32	5425VZ	DE MORTEL
25274	177595	395015	3,91	3,44	0,8	3,1	39932	39932	Lochterweg	38	5425VZ	DE MORTEL
35287	178472	396413	6	6	0,5	4	0	0	Den Hoek	17	5425XK	DE MORTEL
35324	179090	396480	6	6	0,5	4	712	712	Den Hoek	31	5425XK	DE MORTEL
35329	178740	395350	6	6	0,5	4	51300	51300	Reebos	6	5425XL	DE MORTEL
25279	177723	395646	4,2	3,7	2,09	2,9	54636	54636	Leemskuilenweg	20	5425XP	DE MORTEL
25280	177738	395969	3,97	4,13	2	2,7	63332	63332	Leemskuilenweg	30	5425XP	DE MORTEL
25281	177797	396172	6	6	0,5	4	0	0	Leemskuilenweg	33	5425XP	DE MORTEL
25284	178146	395661	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	15	5425XR	DE MORTEL
25285	178203	395790	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	20	5425XR	DE MORTEL
25204	178398	395720	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	27	5425XR	DE MORTEL
25286	178484	395602	6	6	0,5	4	0	0	Breewater	11	5425XS	DE MORTEL
25288	178178	395335	6,74	4,84	0,85	4,4	53008	53008	Dr. de Quayweg	12	5425XT	DE MORTEL
25289	178329	395370	6	6	0,5	4	18370	18370	Dr. de Quayweg	16	5425XT	DE MORTEL

25291	178645	394820	3,75	4,65	0,5	2,2	90	90	Heikampseweg	41	5425XX	DE MORTEL
25292	178924	394943	4,7	4,06	0,44	3,3	30580	30580	Heikampseweg	59	5425XX	DE MORTEL
25296	180288	390053	6	6	0,5	4	0	0	Overschot	21	5761EJ	BAKEL
25298	180151	389908	6	6	0,5	4	8935	8935	Oldert	2	5761PA	BAKEL
25299	180535	389767	6	6	0,5	4	19550	19550	Oldert	5	5761PA	BAKEL
25300	180849	389370	2,3	3,45	6,05	0,4	23399	23399	Oldert	6	5761PA	BAKEL
25301	180925	389585	1,9	5	2,69	0,4	10800	10800	Oldert	7	5761PA	BAKEL
25302	181110	389201	6	6	0,5	4	0	0	Oldert	8	5761PA	BAKEL
25304	180400	389659	8,4	6,1	0,5	0,4	17088	17088	Hollevoort	1	5761PC	BAKEL
25306	180181	389644	6	6	0,5	4	4343	4343	Hollevoort	3	5761PC	BAKEL
25310	179870	388898	6	6	0,5	4	0	0	Hilakker	3	5761PD	BAKEL
25311	179703	389298	6	6	0,5	4	0	0	Hilakker	4A	5761PD	BAKEL
25315	179955	389138	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	2	5761PE	BAKEL
25316	180012	388856	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	4	5761PE	BAKEL
25317	180163	388912	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	5	5761PE	BAKEL
25318	179341	388543	6	6	0,5	4	0	0	Heidveld	1	5761PG	BAKEL
25319	179491	388882	6	6	0,5	4	23000	23000	Heidveld	2	5761PG	BAKEL
25320	179350	388719	6	6	0,5	4	59921	59921	Heidveld	4	5761PG	BAKEL
25321	179265	388627	5,98	5,93	2,71	2,2	8751	8751	Heidveld	6	5761PG	BAKEL
25322	179083	388741	5,93	4,28	1,73	3,2	17471	17471	Heidveld	8	5761PG	BAKEL
25323	178931	388700	6	6	0,5	4	4600	4600	Schouw	1	5761PH	BAKEL
25324	178736	389025	3	4,1	2,48	1,1	2100	2100	Schouw	7A	5761PH	BAKEL
25326	178915	389403	3,93	3,63	0,5	4	32490	32490	Oudestraat	3	5761PJ	BAKEL
25329	178755	389469	6	6	0,5	4	34500	34500	Oudestraat	6	5761PJ	BAKEL
25330	179118	389670	6	6	0,5	4	0	0	Dakworm	3	5761PK	BAKEL
25333	177984	389390	4,97	4,1	1,71	3,7	10592	10592	Ravensgat	1	5761PL	BAKEL
25331	178444	389310	6	6	0,5	4	0	0	Ravensgat	5	5761PL	BAKEL
25337	178594	390138	6	6	0,5	4	0	0	Benthem	10	5761PN	BAKEL
25338	178524	389619	5,93	5,5	4,13	2,3	50553	50553	Besterd	1	5761PP	BAKEL
25340	178714	389808	5,4	4,8	1,43	3,3	26592	26592	Rootvlaas	2	5761PR	BAKEL
25346	177804	389579	6,9	6	5,18	1,3	20093	20093	Mathijseind	10	5761PS	BAKEL
25347	177777	389510	6	6	0,5	4	55907	55907	Mathijseind	12	5761PS	BAKEL
25342	177903	389999	6	6	0,5	4	0	0	Mathijseind	1A	5761PS	BAKEL
25343	178008	389974	6	6	0,5	4	22080	22080	Mathijseind	3	5761PS	BAKEL
25344	177381	390055	6	6	0,5	4	0	0	Mathijseind	6	5761PS	BAKEL
25345	177441	389916	6	6	0,5	4	62767	62767	Mathijseind	7	5761PS	BAKEL
25348	177763	389775	6	6	0,5	4	24702	24702	Muizenhol	1	5761PT	BAKEL
25350	177526	389742	6	6	0,5	4	0	0	Muizenhol	4	5761PT	BAKEL
25353	176166	391153	6	6	0,5	4	14908	14908	Grotelseheide	11	5761PX	BAKEL
25352	176160	390841	5,6	3,5	0,4	4	12934	12934	Grotelseheide	4	5761PX	BAKEL
25354	176183	391881	6	6	0,5	4	5520	5520	Speurgt	2	5761PZ	BAKEL
25356	175591	392896	3,75	4,75	0,5	4	8117	8117	Grotel	9	5761RA	BAKEL
25357	177566	392924	5,87	5	1,02	2	12647	12647	Kivitsbraak	1	5761RB	BAKEL
25358	177881	392854	6	6	0,5	4	6624	6624	Kivitsbraak	2	5761RB	BAKEL
25359	178586	392800	6	6	0,5	4	0	0	Vogelenzang	2	5761RC	BAKEL
25360	178750	392428	9,95	6,7	1,97	2,8	60200	60200	Esp	2	5761RD	BAKEL
25361	178674	392048	4,55	3,88	0,41	4	6159	6159	Esp	5	5761RD	BAKEL
25365	178477	391835	5,03	4,27	0,5	4	5474	5474	Neerstraat	10	5761RE	BAKEL
25366	178334	391797	4,5	5,4	1,25	2,7	22448	22448	Neerstraat	11A	5761RE	BAKEL
25368	178158	392120	3,38	4,72	2,95	1,9	43837	43837	Neerstraat	13	5761RE	BAKEL

25369	178366	392125	4,05	3,4	1,27	2,6	18768	18768	Neerstraat	14	5761RE	BAKEL
25370	178417	390804	4,21	4,19	0,85	3,8	33013	33013	Nuijeneind	1	5761RG	BAKEL
25372	177802	390930	6	6	0,5	4	0	0	Nuijeneind	16	5761RG	BAKEL
25375	178991	391366	6	6	0,5	4	2530	2530	Geneneind	16	5761RH	BAKEL
25377	178597	391244	6	6	0,5	4	3998	3998	Geneneind	28	5761RH	BAKEL
25373	179473	391604	6	6	0,5	4	1188	1188	Geneneind	6	5761RH	BAKEL
25378	179285	392103	3,75	3,75	3,05	2,2	8858	8858	Zaarvlaas	2	5761RJ	BAKEL
25380	178979	392415	6	6	0,5	4	10119	10119	Zaarvlaas	4	5761RJ	BAKEL
25382	180045	391938	6	6	0,5	4	0	0	Ven	1	5761RL	BAKEL
25383	180224	392348	6	6	0,5	4	0	0	Ven	3	5761RL	BAKEL
25387	180085	391263	4,95	4,6	0,97	3,4	23138	23138	Zand	8	5761RM	BAKEL
25389	180801	390309	6	6	0,5	4	0	0	Roessel	10	5761RP	BAKEL
300968	180585	390359	6	6	0,5	4	0	0	Roessel	8	5761RP	BAKEL
300452	180694	392871	6	6	0,5	4	107	107	Nederheide	2	5761RT	BAKEL
25390	180952	392714	4,27	5,13	3,77	2,1	53449	53449	Nederheide	4	5761RT	BAKEL
25391	180664	389438	3,28	3,65	1,49	2,7	48518	48518	Kuundertseheide	1	5761RX	BAKEL
25397	183807	389713	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	12	5763AA	MILHEEZE
25398	184800	390131	4,4	3,5	0,4	4,7	13984	13984	Bankert	15	5763AA	MILHEEZE
25399	184462	389885	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	16	5763AA	MILHEEZE
25394	183239	389627	6	6	0,5	4	22080	22080	Bankert	4	5763AA	MILHEEZE
25395	184078	389916	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	5B	5763AA	MILHEEZE
25396	184432	390020	5,8	4,67	1,97	2,3	15444	15444	Bankert	7	5763AA	MILHEEZE
25400	183068	390154	5,77	4,67	1,76	3	21202	21202	Hoeven	2	5763AB	MILHEEZE
25401	183176	390185	6	6	0,5	4	3220	3220	Hoeven	3	5763AB	MILHEEZE
25403	183234	390040	6	6	0,5	4	18400	18400	Hoeven	7	5763AB	MILHEEZE
25404	183173	390028	6	6	0,5	4	78	78	Hoeven	9	5763AB	MILHEEZE
25406	182924	390264	3,25	3,8	1,56	2,8	21676	21676	Heikamp	4	5763AC	MILHEEZE
25407	182685	390492	6	6	0,5	4	0	0	Milheesestraat	16	5763AD	MILHEEZE
25409	182509	391165	6	6	0,5	4	0	0	Bocht	17	5763BE	MILHEEZE
25410	182697	391073	6	6	0,5	4	32200	32200	Bocht	20	5763BE	MILHEEZE
25412	182140	390953	6	6	0,5	4	6840	6840	Berken	12	5763BH	MILHEEZE
25413	181974	390824	5,17	4,27	1,2	2,9	10681	10681	Nachtegaal	17	5763BK	MILHEEZE
25416	181413	390208	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	11	5763BP	MILHEEZE
25414	181603	390208	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	5A	5763BP	MILHEEZE
25415	181569	390137	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	7	5763BP	MILHEEZE
25418	184904	390175	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	1	5763PA	MILHEEZE
25419	185289	390138	3,9	3,83	1,25	2,3	8797	8797	Oude Kerkbaan	2	5763PA	MILHEEZE
25420	185451	390322	6	6	0,5	4	178	178	Oude Kerkbaan	3	5763PA	MILHEEZE
25421	185740	390504	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	3A	5763PA	MILHEEZE
25422	185805	390322	6	6	0,5	4	24564	24564	Oude Kerkbaan	4	5763PA	MILHEEZE
25424	186543	390716	6,7	4,73	1,86	2,6	73975	73975	Oude Kerkbaan	6	5763PA	MILHEEZE
25425	186288	390750	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	7	5763PA	MILHEEZE
25426	187013	390836	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	8	5763PA	MILHEEZE
25427	186813	390919	4,67	4,6	1,28	1,8	57997	57997	Oude Kerkbaan	9	5763PA	MILHEEZE
25429	183397	390135	6	6	0,5	4	0	0	Laren	4A	5763PB	MILHEEZE
25435	184909	390798	6	6	0,5	4	67597	67597	Peeldijk	14	5763PC	MILHEEZE
25430	184362	390724	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	1A	5763PC	MILHEEZE
34375	185385	391381	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	20	5763PC	MILHEEZE
25437	185533	391511	6	6	0,5	4	21160	21160	Peeldijk	22	5763PC	MILHEEZE
25438	186131	392423	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	26	5763PC	MILHEEZE

25431	184500	390785	6,52	4,96	3,54	1,4	27697	27697	Peeldijk	3	5763PC	MILHEEZE
25434	184734	391216	4,63	4,47	1,92	3	111951	111951	Peeldijk	9	5763PC	MILHEEZE
25441	184292	391261	4,5	3,2	0,5	4	1495	1495	Groesvlaas	2	5763PD	MILHEEZE
25442	184209	390895	6	6	0,5	4	27047	27047	Groesvlaas	3	5763PD	MILHEEZE
25443	184212	391221	4,14	4,36	2,42	2,6	58891	58891	Groesvlaas	4	5763PD	MILHEEZE
25444	184003	391178	5,72	5,28	1,51	3,9	96604	96604	Groesvlaas	5	5763PD	MILHEEZE
25446	184455	391553	6	6	0,5	4	35031	35031	Kattevlaas	4	5763PE	MILHEEZE
25448	184348	391670	5,5	3,9	0,46	4	27637	27637	Kattevlaas	7	5763PE	MILHEEZE
25449	183598	391559	6	6	0,5	4	6478	6478	Klef	1	5763PG	MILHEEZE
25450	183137	391101	6	6	0,5	4	13490	13490	Steenoven	1	5763PH	MILHEEZE
25451	183044	391021	6	6	0,5	4	0	0	Steenoven	1A	5763PH	MILHEEZE
25452	183192	391285	4,37	4,37	1,44	3,1	26058	26058	Steenoven	3	5763PH	MILHEEZE
25454	182857	390901	6	6	0,5	4	9386	9386	Weijer	3	5763PJ	MILHEEZE
25456	182909	391057	6	6	0,5	4	19687	19687	Weijer	5	5763PJ	MILHEEZE
25458	182958	391408	6	6	0,5	4	1364	1364	Kaak	3	5763PK	MILHEEZE
25459	182516	391405	6	6	0,5	4	39735	39735	Haag	1B	5763PM	MILHEEZE
25460	182659	391439	6	6	0,5	4	461	461	Haag	6	5763PM	MILHEEZE
25461	182110	391340	6	6	0,5	4	0	0	Heibloem	1A	5763PN	MILHEEZE
35328	181750	390910	6	6	0,5	4	0	0	Kreijtenberg	2	5763PR	MILHEEZE
25463	181839	391051	6	6	0,5	4	28778	28778	Kreijtenberg	4	5763PR	MILHEEZE
25464	181007	391498	6	6	0,5	4	5085	5085	Greef	6	5763PS	MILHEEZE
25465	180979	390791	6	6	0,5	4	44181	44181	Wijbosch	2	5763PT	MILHEEZE
25303	181356	389173	5,35	4,75	0,5	2,2	1700	1700	Oldert	9	5763PV	MILHEEZE
25466	182226	389216	6	6	0,5	4	4730	4730	Wolfskamp	10	5763PW	MILHEEZE
300850	181865	389266	6	6	0,5	4	1209	1209	Wolfskamp	5	5763PW	MILHEEZE
25467	181402	389401	4,76	3,06	0,93	3,4	19900	19900	Kaweide	3	5763PX	MILHEEZE
25468	181396	389776	6	6	0,5	4	0	0	Kaweide	5	5763PX	MILHEEZE
25470	183106	391390	3	3,6	2,45	1,4	17780	17780	Kuikenvlaas	2	5763PZ	MILHEEZE
25473	183966	395093	6	6	0,5	4	507	507	Kruisberglaan	13	5764PC	DE RIPS
25475	183010	396235	6	6	0,5	4	0	0	Burg Wijnvlietlaan	4	5764PD	DE RIPS
25476	182758	396346	6	6	0,5	4	0	0	Burg Wijnvlietlaan	6	5764PD	DE RIPS
25379	184483	396306	6	6	0,5	4	0	0	Oploseweg	2	5764PJ	DE RIPS
25477	184045	396827	6	6	0,5	4	0	0	Oploseweg	9	5764PJ	DE RIPS
25478	184593	397677	6	6	0,5	4	0	0	Jan Berendweg	1	5764PK	DE RIPS
25479	184461	397480	6	6	0,5	4	390	390	Jan Berendweg	1A	5764PK	DE RIPS
25480	184442	398052	6	6	0,5	4	0	0	Jan Berendweg	3	5764PK	DE RIPS
25481	185570	397051	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	2	5764PL	DE RIPS
25482	185730	397199	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	4	5764PL	DE RIPS
25483	185908	396590	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	7	5764PL	DE RIPS
25484	185213	397024	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	8	5764PL	DE RIPS
25485	184810	397002	6	6	0,5	4	0	0	Vinkepeel	2	5764PM	DE RIPS
25487	186143	396376	6	6	0,5	4	0	0	Roelvinklaan	2	5764PN	DE RIPS
25488	185504	396296	6	6	0,5	4	0	0	Roelvinklaan	4	5764PN	DE RIPS
300462	186342	395342	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	17	5764PP	DE RIPS
300640	185683	395408	7,85	5,95	2,79	3,5	44466	44466	Blaarpeelweg	18F	5764PP	DE RIPS
34665	184776	395968	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	5	5764PP	DE RIPS
25489	185368	395691	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	5A	5764PP	DE RIPS
25490	185934	395435	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	7	5764PP	DE RIPS
25491	186140	395346	4,18	3,72	0,9	3,4	37654	37654	Blaarpeelweg	9	5764PP	DE RIPS

25492	184879	395398	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	63	5764RC	DE RIPS
25493	185017	395327	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	65	5764RC	DE RIPS
300153	184844	395290	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	48	5764RE	DE RIPS
25494	184965	395213	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	50	5764RE	DE RIPS
25495	185396	395129	3,58	4,64	0,48	1,8	42720	42720	Burgemeester Nooijenlaan	1	5764RG	DE RIPS
25502	186180	395019	6	6	0,5	4	0	0	Burgemeester Nooijenlaan	11	5764RG	DE RIPS
25504	186617	394570	2,6	5,4	7,7	0,8	64915	64915	Burgemeester Nooijenlaan	15	5764RG	DE RIPS
25496	185553	394926	3,25	4,08	1	2	18216	18216	Burgemeester Nooijenlaan	2	5764RG	DE RIPS
25497	185630	395037	5,25	6,2	2,15	2,2	26670	26670	Burgemeester Nooijenlaan	3	5764RG	DE RIPS
25498	185793	394834	6	6	0,5	4	73906	73906	Burgemeester Nooijenlaan	4	5764RG	DE RIPS
25499	185937	394745	6	6	0,5	4	3864	3864	Burgemeester Nooijenlaan	6	5764RG	DE RIPS
25293	185787	395231	6	6	0,5	4	57370	57370	Burgemeester Nooijenlaan	7	5764RG	DE RIPS
25505	185262	395040	6	6	0,5	4	0	0	Eiermijndreef	1	5764RH	DE RIPS
25506	184967	394271	2,48	2,77	5,42	1,2	43197	43197	Eiermijndreef	3	5764RH	DE RIPS
25508	184834	393932	2,33	4,87	0,5	1,6	23672	23672	Eiermijndreef	7	5764RH	DE RIPS
25511	185048	394733	5,15	5,43	4,03	2,1	34211	34211	Minister Rommedreef	3	5764RJ	DE RIPS
25512	184578	394829	6	6	0,5	4	538	538	Minister Rommedreef	6	5764RJ	DE RIPS
25515	184765	394327	4,3	4,2	2,47	2,9	111102	111102	Klotterpeellaan	3	5764RK	DE RIPS
25516	184559	394254	6,7	4,55	3	2,7	71951	71951	Klotterpeellaan	4	5764RK	DE RIPS
300655	185267	394624	1,5	6,2	12,9	0,4	30694	30694	Jodenpeeldreef	1A	5764RL	DE RIPS
25520	185136	394587	6	6	0,5	4	45977	45977	Jodenpeeldreef	2A	5764RL	DE RIPS
300495	185497	394360	5,1	6,07	4,14	1,8	61913	61913	Jodenpeeldreef	3A	5764RL	DE RIPS
25522	185564	394070	6,43	4,48	0,84	4,7	33476	33476	Jodenpeeldreef	4	5764RL	DE RIPS
25518	185748	394150	5	5	3,04	2,9	55680	55680	Jodenpeeldreef	5	5764RL	DE RIPS
25521	186111	393975	6	6	0,5	4	33465	33465	Jodenpeeldreef	7	5764RL	DE RIPS
34378	185983	393940	6	6	0,5	4	0	0	Jodenpeeldreef	8	5764RL	DE RIPS
25523	186295	393870	6	6	0,5	4	59616	59616	Jodenpeeldreef	9	5764RL	DE RIPS
25524	185370	393753	5,68	4,33	1,85	2,5	114187	114187	Middenweg	3	5764RM	DE RIPS
25525	185422	393984	4,42	4,24	0,38	4	21739	21739	Middenweg	3A	5764RM	DE RIPS
25526	186619	394072	6	6	0,5	4	18055	18055	Landmeter van Beurdenweg	1	5764RN	DE RIPS
25527	186604	394342	6	6	0,5	4	0	0	Landmeter van Beurdenweg	2	5764RN	DE RIPS
25529	186501	393551	6	6	0,5	4	22816	22816	Landmeter van Beurdenweg	5	5764RN	DE RIPS
25532	185653	393461	6	6	0,5	4	0	0	Hazenhutsedijk	7	5764RP	DE RIPS