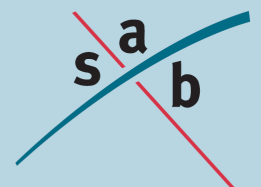


ontwerpbestemmingsplan

Elsendorp-Noord

gemeente Gemert-Bakel

Datum: 1 oktober 2010
Projectnummer: 90259
ID:NL.IMRO.1652.ElsendorpNoord2010-On01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving plangebied	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Ligging plangebied	4
2.3	Woningbouw	5
2.4	Brede School	7
3	Ruimtelijk beleidskader	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Uitvoeringsaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Akoestiek	18
4.3	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.4	Bodem	19
4.5	Waterhuishouding	19
4.6	Archeologie	21
4.7	Flora en fauna	22
4.8	Kabels en leidingen	22
4.9	Luchtkwaliteit	23
4.10	Externe veiligheid	23
4.11	Economische uitvoerbaarheid	24
5	Juridische toelichting	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Verbeelding	25
5.3	Regels	25
6	Procedure	27
6.1	Vooroverleg	27
6.2	Zienswijzen op het ontwerp	28

Bijlagen:

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie VROM inspectie regio Zuid

Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Vooroverlegreactie SRE

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van de kern Elsendorp (gemeente Gemert-Bakel) zijn de afgelopen jaren enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels verschillende procedures. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

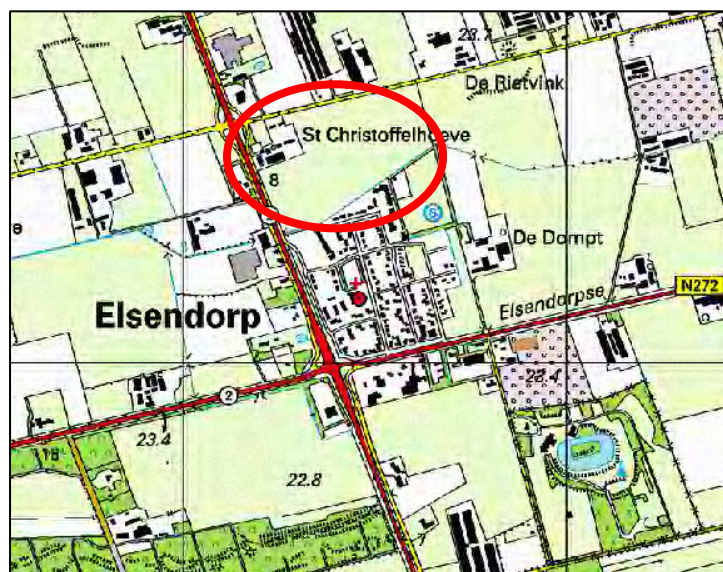
- Woningbouwontwikkeling Elsendorp-Noord, mogelijk gemaakt middels een artikel 19 lid 1 vrijstelling van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 maart 2007.
- Wijzigingsplan “Brede school Elsendorp 2^e versie”, mogelijk gemaakt middels artikel 11 van de WRO, vastgesteld op 3 augustus 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 september 2004.

Na het in gebruik nemen van de voorschriften van het bestemmingsplan, dat ten grondslag lag aan de artikel 19 lid 1 vrijstelling, is geconstateerd dat bepaalde voorschriften in de bruikbaarheid aanpassingen behoeven. Tevens is het wenselijk dit vrijstellingsbesluit in een bestemmingsplan door te vertalen, onder meer in verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden en het feit dat er op deze manier een toetsingskader voor bouwaanvragen betreffende aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gecreëerd. Daarnaast is er de wens het wijzigingsplan voor de Brede school in het plangebied op te nemen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze voorwaarden en wensen. Tenslotte is ook het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 (vastgesteld 18-09-2008, goedgekeurd 19-12-2008) verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Elsendorp-Noord is gelegen in het noorden van de kern Elsendorp. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Aan de noordzijde: de lijn van de noordzijde van de sportvelden richting de Zeelandsedijk.
- Aan de oostzijde: de sportvelden.
- Aan de zuidzijde: de De Grootstraat en de achterkant van de percelen met de huidige bebouwing aan de noordzijde van deze straat.
- Aan de westzijde: de Zeelandsedijk.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van Elsendorp-Noord vallen voor het grootste deel in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Gemert-Bakel' vastgesteld op 21 december 1998 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 september 1999. De bestemmingen zijn: 'Agrarisch gebied' en 'waterloop'. Het zuidelijk gedeelte valt in het bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp', vastgesteld 26 juni 2003, goedgekeurd 20 januari 2004. RvS 13 oktober 2004. De bestemming voor dit gebied is 'woondoeleinden', 'verblijfsdoeleinden' en 'maatschappelijke doeleinden'. De waterloop is in dit bestemmingsplan in de bestemming 'verblijfsdoeleinden' opgenomen. Voor de Brede school is het artikel 11 wijzigingsplan "Brede school Elsendorp 2^e versie" vastgesteld op 3 augustus 2004 en goedgekeurd op 24 september 2004. Dit wijzigingsplan wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, aangepast naar de Wro en SVBP2008.

Van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Gemert-Bakel' is een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor deze vrijstelling op 7 maart 2007. De woningbouw met bijbehorend groen en wegen pasten namelijk niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Ook het verleggen van de waterloop was niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Middels de vrijstelling werd dit wel mogelijk gemaakt.

Daarnaast is een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 verleend voor de bouw van 4 halfvrijstaande woningen aan de St. Janstraat, conform het besluit van Burgemeester en wethouders van 06-06-2006.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van het plangebied. Ingegaan wordt op de omgeving van het plangebied, het aan de woningbouw ten grondslag liggende ontwerp en beeldkwaliteit en de Brede school.

In hoofdstuk 3 volgt het ruimtelijke beleidskader onderverdeeld in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verschillende uitvoeringsaspecten aan de orde.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

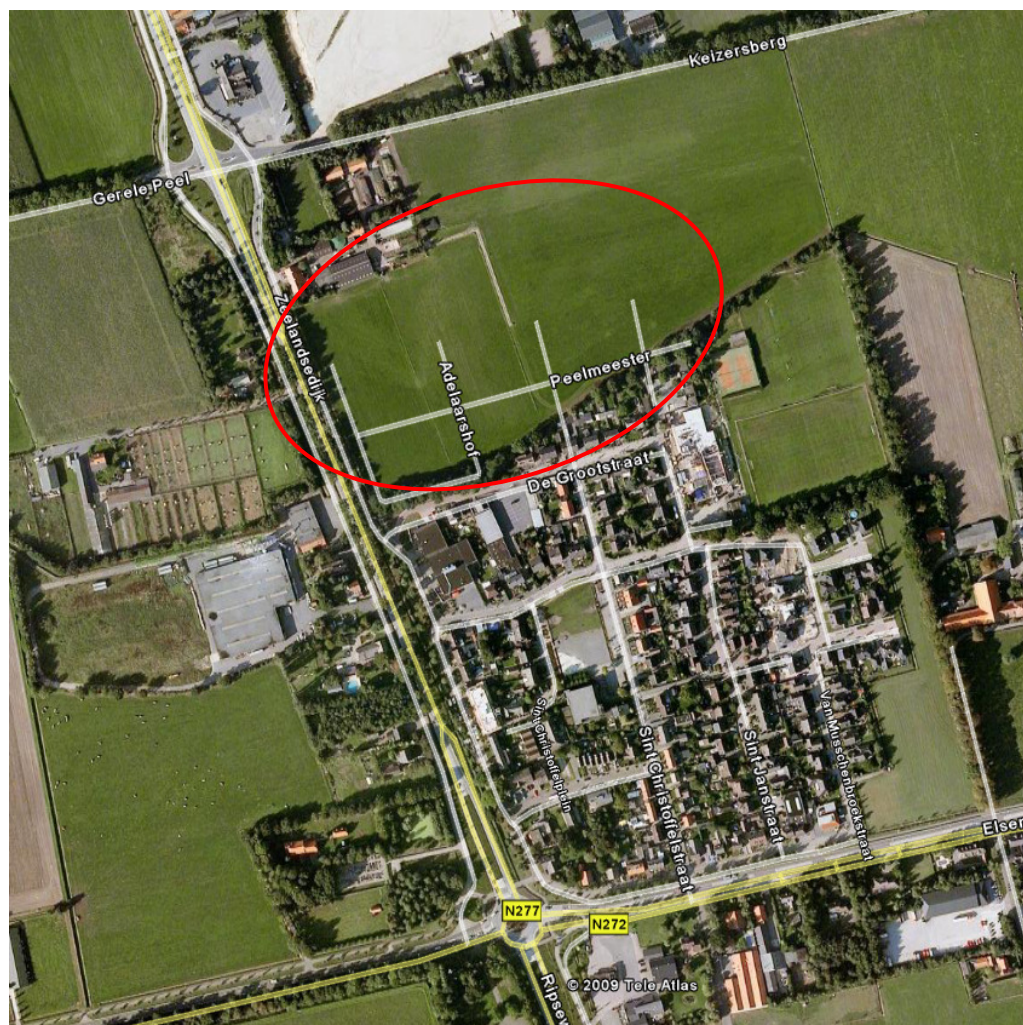
2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

De woningbouwontwikkeling en de Brede school binnen het plangebied zijn planologisch-juridisch reeds mogelijk gemaakt. Voor een groot deel is de ontwikkeling van het plangebied ook reeds gerealiseerd. In dit hoofdstuk zal daarom eerst de ligging van het plangebied beschreven worden. Vervolgens bevat paragraaf 2.3 een beschrijving van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de in ontwikkeling zijnde woningbouw, evenals de daarbij behorende beeldkwaliteit. Daarna zal in paragraaf 2.4 een beschrijving van de Brede school gegeven worden.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Elsendorp. Momenteel is het plangebied gelegen in een landbouwgebied en in gebruik als weideland. De huidige begrenzing met het dorp wordt gevormd door een watergang. De achtertuinen van de woningen aan de De Grootstraat, ten noorden van het plangebied, zijn gelegen aan deze watergang. Langs de watergang zijn bomen aanwezig.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2.3 Woningbouw

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Een belangrijk uitgangspunt voor het woongebied was de inzet om de structuur van het dorp te versterken. De wortels van Elsendorp bevinden zich in de ontginningshistorie van het Peellandschap. Dit is in Elsendorp herkenbaar aan een hele heldere hoofdstructuur van evenwijdig aan en loodrecht daar op lopende wegen en verkavelingsrichtingen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Elsendorp Noord was er op gericht om deze structuur te continueren/versterken. De woningbouw sluit aan op deze bestaande stedenbouwkundige structuur. De St. Christoffelstraat als een van de belangrijkste dragers van deze structuur is doorgezet in het plan. Deze buigt af richting de provinciale weg. De positie van de woonstraten is afgestemd op de afstand die de bestaande wegen hebben ten opzichte van de St. Cristoffelstraat. Ze liggen feitelijk in het verlengde van de bestaande woonstraten. Deze zijn op structuurniveau van een lagere orde dan de St. Cristoffelstraat.

2.3.2 Dorpsranden

Een tweede uitgangspunt bij het stedenbouwkundig ontwerp was het zorgvuldig vormgeven van het gezicht van het dorp middels twee nieuwe dorpsranden. De nieuwe uiterste noordelijke rand zal gezien gaan worden komende vanaf de provinciale weg. In tegenstelling tot veel andere soortgelijke situaties is er niet voor gekozen de wijk te beëindigen met achtertuinten naar het landschap toe, maar de bebouwing te positioneren direct langs de uiterste grens langs de watergang. Op die manier is er middels representatieve bebouwing, die bovendien in maat enigszins zal afwijken van de overige bebouwing van het plan, de mogelijkheid een extraverte noordelijke dorpsrand te creëren.

Direct langs de Zeelandsedijk is de tweede nieuwe dorpsrand van Elsendorp gelegen. Voor deze rand is gekozen een meer robuuste vorm te kiezen. Op die manier refereert de bebouwing aan de harde lijn die de provinciale weg inneemt in het landschap. Ook maakt een dergelijke robuuste vorm het mogelijk de geluidshinder ten gevolge van het wegverkeer op de provinciale weg voor een belangrijk deel op de nieuwe wijk af te schermen.

De hierboven verwoorde uitgangspunten zijn, ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp, in nauwe samenspraak met de Elsendorpse klankbordgroep tot stand gekomen.

2.3.3 Groen

Een belangrijk uitgangspunt voor de wijk was te kiezen voor een wijk met een groen karakter. Dit karakter past bij Elsendorp en haar landelijke omgeving. De verharding is om die reden zoveel mogelijk geminimaliseerd. Aan de buitenrand van de nieuwe wijk is een tweetal groene wiggen. Deze wiggen ‘openen’ zich naar het landschap. Op die manier is verweving van dorp en landschap mogelijk. De bomenstructuur aan de St. Christoffelstraat wordt in het plan doorgezet langs de verlenging van de St. Cristoffelstraat. De bestaande bomen op de hoek De Grootstraat en Zeelandsedijk worden behouden. Hierdoor wordt een goede overgang van de bestaande bedrijvigheid met de nieuwe wijk bewerkstelligd.

2.3.4 Verkeer en parkeren

Binnen het plan is een tweedeling in de verkeersstructuur gemaakt. Er is een hoofd-ontsluiting te onderscheiden (doorzetting St. Cristoffelstraat naar de parallelweg langs de Zeelandsedijk). De overige straatjes staan volledig ten dienste van het wonen. Dit wil zeggen dat ze geen stroomfunctie hebben, maar vooral een verblijfsfunctie. Deze straatjes hebben een informeel karakter. Ze wijken ook in materiaal af van de hoofd-ontsluiting.

Omdat er gekozen is om de wijk een zo groen mogelijk karakter te geven en de verharding te minimaliseren, zal het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Omdat het een wijk betreft met grondgebonden, voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kap woningen, is er voldoende opstelruimte bij de woning. Hierbij wordt uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen bij elke woning, waarbij de garage als parkeerplaats wordt meegerekend. Het parkeren voor bezoekers zal zoveel mogelijk op een informele manier gebeuren. Er is geen extra verharding gepland om de parkeerbehoefte voor bezoekers formeel in de openbare ruimte te organiseren. Het parkeren zal om die reden langs de weg worden georganiseerd. Dit vindt langs de hoofdontsluiting plaats en bij de geschakelde woningen langs de Zeelandsedijk. De profielen van deze wegen zijn voldoende breed om hier te kunnen parkeren. Bij het sportpark is het mogelijk een extra parkeervoorziening op te nemen. In de wijk is de norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

2.3.5 Woningen

Binnen het plan zijn alleen grondgebonden woningen aanwezig. Langs de noordrand zijn dit vrijstaande woningen. Langs de westrand zijn dit geschakelde woningen. In de rest van het plan worden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen afgewisseld. Omdat het plan gefaseerd wordt aangelegd en op die manier ingespeeld wordt op de actuele behoefte is het mogelijk de aantallen per woningtype in de loop van de tijd aan te passen.

2.3.6 Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de noordrand van Elsendorp is met de toekomstige bewoners van het woongebied nagedacht over de gewenste beeldkwaliteit. Vooraf was reeds op hoofdlijnen door de projectgroep en klankbordgroep nagedacht over de richting waarop er binnen het plan met beeldkwaliteit zal moeten worden omgegaan. Een belangrijke keus die gemaakt is, is dat de beeldkwaliteitseisen voor het plan niet te streng en wetmatig moeten zijn. Elsendorp is van nature een dorp waar niet een eenduidige beeldkwaliteit valt te onderscheiden.

Voorafgaand aan de gesprekken met de toekomstige bewoners zijn deze hoofdlijnen in een memo samengevat. Hieronder is kort weergegeven wat in deze memo is opgenomen.

Memo beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsaspecten die betrekking hebben op het plan, vallen binnen twee zones, zoals bepaald in de Welstandsnota Gemert-Bakel, vastgesteld op 18-9-2008:

Zone 2, welstandsplichtig: de randbebouwing van het plangebied

- De noordrand:

Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij het ontwerp van het plan is het zorgvuldig vormgeven van de noordelijke rand van het plan. Het is het “gezicht” van het dorp. Hiertoe zal de bebouwing aan deze rand gezien van buiten het plan (vanaf Zeelandsedijk) prominent aanwezig mogen zijn.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de noordzijde van de kavels met één laag tot aan de bebouwingsgrens te bouwen. Deze bebouwing dient dan wel een representatief karakter te hebben en moet zich openstellen naar het buitengebied. gesloten gevels zijn dus uitgesloten.

- De westrand:

Aan de westrand van het plan is een tweede mogelijkheid het “gezicht” van Elsendorp vorm te geven. De westrand is gelegen aan de Zeelandsedijk. De uitstraling van de woningen aan deze zijde van het plan zouden een meer hard en begrenzend karakter mogen hebben dan de woningen aan de noordrand. Projectmatige aaneengesloten bouw heeft hier de voorkeur, om op deze manier recht te doen aan de harde bestaande grens van Elsendorp.

Zone 3, welstandsvrij: het middengebied van het plangebied

De derde zone is de rest van het plan. Dit gebied zal niet vanaf de buitenkant het gezicht van het dorp gaan bepalen. Voor deze zone zullen de minste aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit van de woningen worden benoemd. De woningen zullen behalve dat ze qua massa binnen de marges moeten liggen zoals benoemd in dit bestemmingsplan alle vrijheid hebben in architectuur en vormgeving. Wel is nadrukkelijk aandacht besteed aan de hoekpercelen. De woningen op hoekpercelen dienen voorzien te zijn van twee gevels. Daarnaast dient extra aandacht besteed te worden aan erfafscheidingen en de aanleg van de tuin.

2.4 Brede School

De Brede school omvat een multifunctioneel complex waarin een school, een sportzaal en een buurthuis gevestigd zijn. De ligging van de Brede School in relatie tot het achtergelegen sportpark en de woningbouw er omheen, draagt ertoe bij, dat de karakteristiek van de St. Janstraat en de De Grootstraat wordt versterkt en dat op deze hoek van de kom van Elsendorp een duidelijke plek met een concentratie van voorzieningen voor het dorp gelegen is. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen gesitueerd. De Brede school voldoet aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan voor de kom Elsendorp. Tenslotte is met de Brede school ook de openbare ruimte verbeterd en heringericht, waarbij op het perceel staande bomen en groen zoveel mogelijk gehandhaafd zijn. Hierdoor is het huidige straatbeeld zo min mogelijk aangetast.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

De artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling voor de woningbouwontwikkeling en het wijzigingsplan artikel 11 WRO voor de Brede school worden samengevoegd in voorliggend bestemmingsplan. Beide ontwikkelingen zijn dus reeds mogelijk en getoetst aan het beleidskader. Dit geldt ook voor de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO voor de bouw van 4 halfvrijstaande woningen aan de St. Janstraat. Voor de volledigheid wordt hier toch een actuele beleidsparagraaf opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”*

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn deze woningbouwaantallen taakstellend, voor de landelijke regio's zijn ze indicatief. Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke gemeente (voor zover gelegen binnen de landelijke regio) ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Door de toepassing van dit uitgangspunt wordt gewaarborgd dat de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad wordt versterkt. Dit is een belangrijke doelstelling van het provinciale verstedelijkingsbeleid. Omdat het te verwachten migratieoverschot voor de hele provincie wordt toegerekend aan de stedelijke regio's en de migratiecomponent een steeds groter deel uitmaakt van de bevolkingsgroei in Noord-Brabant, vangen de stedelijke regio's namelijk het leeuwendeel van de bevolkingsgroei en de daarmee samenhangende woningbehoefte op. Op basis van het Uitwerkingsplan (zie paragraaf 3.3.1) worden mogelijkheden geboden om in het plangebied toch woningen te ontwikkelen.

3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota (1 juli 2008) staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het voormalige Streekplan (waarvoor nu de Interimstructuurvisie in de plaats is gekomen), de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op enkele punten nieuw beleid voorgesteld.

Het nieuw voorgestelde beleid heeft betrekking op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en het landelijk gebied. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de wijzigingen dus niet relevant.

3.3 Regionaal beleid

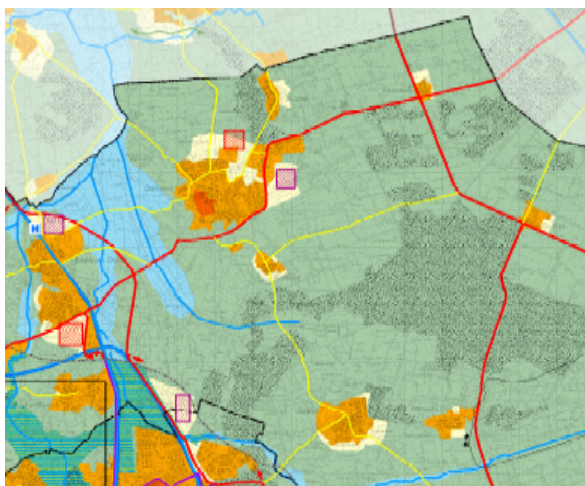
3.3.1 Uitwerkingsplan/Regionaal structuurplan Zuidoost Brabant

Ten aanzien van wonen wordt in dit plan gestreefd naar een aantrekkelijk centrumstedelijk woonklimaat dat voldoet aan de eisen van (potentiële) werknemers in de technologische kennissector: een aantrekkelijke binnenstad met een ruim aanbod van winkels en cultuur, met op relatief korte afstand een mooi buitengebied. Bij dat buitengebied hoort ook aantrekkelijk 'Brabants' wonen in de landelijke gemeenten van de regio. Dit betekent ook een passend woonaanbod voor de lokale vraag met aandacht voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente Gemert-Bakel is één van deze landelijke gemeenten. Binnen deze gemeenten mogen zoveel woningen gebouwd worden als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul). De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn woningbouw te realiseren binnen bebouwd gebied. Voor de subregio De Peel, waarin Gemert-Bakel is gelegen, dienen in de periode 2005-2010 in totaal 2.360 woningen gebouwd te worden.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'transformatie afweegbaar' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn gronden gelegen waarbinnen daadwerkelijk sprake is van meerwaarde voor een duurzame afronding van de dorpskern, in dit geval Elsendorp.

Het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (waaronder wonen) is afweegbaar binnen deze bestemming, wanneer dit nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden die aan de ruimtelijke plannen binnen deze bestemming worden gesteld zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke structuren van het gebied en de omgeving;
- Uitgangspunt is om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de 5 leidende principes van het streekplan de basis.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

3.3.2 Reconstructieplan De Peel

Het reconstructieplan De Peel is vastgesteld door Provinciale Staten en goedgekeurd door het Rijk en d.d. 29 juli 2005 in werking getreden.

Een belangrijk uitgangspunt voor de reconstructie is dat de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu samen moet gaan met verbetering van de sociale en economische vitaliteit.

De visie voor De Peel is gebaseerd op het streefbeeld 2016 dat de reconstructiecommissie voor het gebied heeft opgesteld. In 2016 zal ondermeer invulling zijn gegeven aan het primaire landbouwontwikkelingsgebied voor de intensieve veehouderij. Dit landbouwontwikkelingsgebied is gesitueerd ten noorden van het onderhavige plangebied. Het plangebied zelf is gelegen binnen de zone verwevingsgebied. Dit gebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De onderhavige woningbouw past derhalve binnen deze bestemming.

Specifiek ten aanzien van de aanwezigheid van een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) in de nabijheid van het plangebied kan nog het volgende worden opgemerkt: De gemeente wenst aan dit LOG rond Elsendorp in het kader van het Reconstructieplan De Peel invulling te geven. Daarvoor is een Ontwikkelingsplan gemaakt. Dit plan is op 11 juli 2006 ter beoordeling aan Gedeputeerde Staten voorgelegd en geaccordeerd.

Voorkoming van stankhinder in het dorp Elsendorp is een belangrijke voorwaarde van het gemeentebestuur die in het plan is verankerd. Momenteel liggen er geen stankcirkels over de kern Elsendorp.

De nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij biedt de mogelijkheid om lagere of hogere geurnormen voor een gebied van toepassing te verklaren. In het Ontwikkelingsplan staat vermeld, dat de gemeente na inwerkingtreding van die wet een zodanige lage geurnorm (weinig stank) op de kern Elsendorp zal leggen dat de bedrijven in het LOG, (welke het dichtste bij Elsendorp is gelegen) niet meer dan een normale bedrijfsontwikkeling kunnen doormaken.

3.3.3 Regionale woonvisie

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is in december 2004 de Regionale Woonvisie vastgesteld. In die woonvisie zijn de volgende ambities als leidraad geformuleerd:

- 1 Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger met meer inzicht in (de kansen op) de woningmarkt.
- 2 Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen.
- 3 Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.
- 4 Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen.
- 5 Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen.
- 6 Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving.
- 7 Monitoring.

De regio is verdeeld in een aantal subregio's. Gemert-Bakel valt binnen de subregio 'Peel-gemeenten' samen met Laarbeek, Deurne, Asten en Someren.

De landelijke gemeenten houden zich aan het uitgangspunt bouwen voor migratiesaldo nul, wat wil zeggen dat bij het bepalen van de woningbehoefte er vanuit wordt gegaan dat er net zoveel mensen in de gemeente komen wonen als dat er elders gaan wonen. Een aantal, voor dit woningbouwproject van belang zijnde, uitgangspunten van de Peel-gemeenten zijn:

- bouwen voor migratiesaldo nul;
- zich richten op de behoefte van de eigen bewoners;
- de leefbaarheid in alle kernen op peil houden;
- de bestaande kwaliteiten te handhaven en daar waar mogelijk te versterken;
- een deel van de koopwoningen te realiseren als starterswoningen.

Op basis van het regionaal woningbouwprogramma, behorende bij de regionale woonvisie is de taak van de gemeente voor de periode 2005 – 2010 de bouw van 645 woningen. De woningbouwontwikkeling past binnen dit programma, dit is reeds aangetoond in het kader van de vrijstellingsprocedure.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woningbouwprogramma

1. Algemeen

Periodiek woningmarktonderzoek

In november 2003 heeft Companen in opdracht van de woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente het Periodiek Woningmarktonderzoek uitgebracht. Doel ervan was om met inachtneming van het provinciale beleid zoals in het Provinciaal Bestuursakkoord verwoord, te bepalen hoeveel woningen tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert – Bakel gebouwd dienen te worden. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen.

Uitgangspunt daarbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo nul'

Woonvisie

De gemeente Gemert – Bakel heeft een woonvisie opgesteld. In deze woonvisie wordt voortgeborduurd op het hiervoor aangegeven Periodiek Woningmarktonderzoek . Deze woonvisie getiteld 'Een brede kijk op wonen' is vastgesteld door de Raad in december 2004.

In deze visie is de volgende kwantitatieve woningbehoefte per kern opgenomen 2010 en per 2020.

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

Inmiddels is de woonvisie geactualiseerd (raadsbesluit van 29 oktober 2009).

Regionaal woningbouwprogramma.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

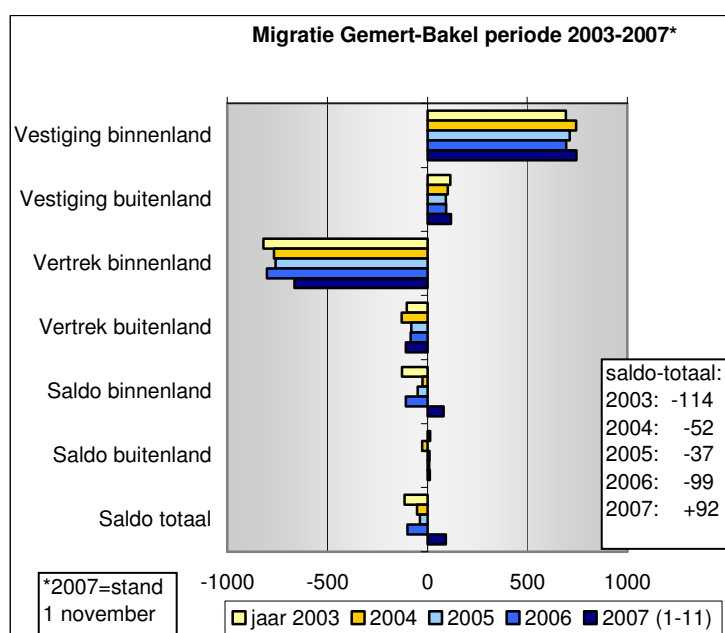
- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders. Dit laatste is echter alleen van toepassing wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders, die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. In de prognose is immers al rekening gehouden met een bepaald aantal woningen voor statushouders en een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio de Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Woningvoorraad 1-1-2008.

De feitelijke woningvoorraad had op 1 januari 2008 een omvang van 10.542 woningen.

Migraties Gemert-Bakel 2003-2007

- Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd
- Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo
- In de jaren 2003-2006 is er een negatief migratiesaldo; in totaal betreft het voor deze periode -302
- In 2007 is er kentering waarneembaar; tot 1-11 was er een positief migratiesaldo van +92. Per 1-1-2008 was dit + 100. (zie onderstaande tabel).



Stagnatie-indicator Provincie

De voortgang van der woningbouw is opgenomen in de provinciale stagnatie indicator. In de publicatie van 12 februari 2008 is voor onze gemeente opgenomen:

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

Continuïteit woningbouwproductie.

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

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

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

2. Woningbouwprogramma Gemert-Bakel 2009 – 2010*

2009					2010				
Gemert	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Alleman	11	11						appartementen
	Eisabethplaats	22	22						appartementen
	Kruiseind	67	33	34					huur=appartementen
	Ripsoever V.d.Laar	40	34	6					eengezinswoningen
	Verhagen Ramen					40	10	30	eengezinswoningen
	Doonheide					30	15	15	eengezinswoningen
	Totaal Gemert	140	100	40		70	25	45	eengezinswoningen
Bakel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Bremmen/Helmondsestraat	5		5**					5 particuliere huur
	Achter Beatrixstraat	10	10			10	10		eengezinswoningen
	Bakel-Zuid	46	46						eengezinswoningen
	Soersel Ossenmarkt	15		15					eengezinswoningen
	Soersel Paardenmarkt	16	16						eengezinswoningen
	Bakel Zuid-II					32	32		eengezinswoningen
	Totaal Bakel	92	72	20		42	42		
Milheeze	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Milheeze Zuid Fase III c	5	5						eengezinswoningen
	Rabobank /Kerkeind	12	12						appartementen
	Totaal Milheeze	17	17						
Handel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	De Bron/Van Grunsven					20	10	10	eengezinswoningen
	Van der Aa	22	16	6					eengezinswoningen
	Totaal Handel	22	16	6		20	10	10	
De Mortel	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	De Mortel Centrum	12	2	10		11	7	4	7 appartementen Eengezinswoningen; 1° fase
	Leijgraaf					15	15		
	Totaal De Mortel	12	2	10		26	22	4	
Elsendorp	Locatie	Totaal	Koop	Huur (GW)		Totaal	Koop	Huur (GW)	Bijzonderheden
	Elsendorp-Noord	6	6			6	6		eengezinswoningen
	Totaal	6	6			6	6		
TOTALEN		289	213	71		164	105	69	

*** Noot:**

- De gemeente gaat er vanuit, dat ca. twee derde van het programma 2009 daadwerkelijk ook zal worden gerealiseerd en dat ongeveer een derde door zal schuiven naar 2010. Welke programmaonderdelen dit betreft is nu niet aan te geven en is mede afhankelijk van een aantal factoren (o.a. procedures).
- Zo nodig zal het programma 2010 nog naar beneden worden bijgesteld indien de behoefte of bv de economische omstandigheden dit noodzakelijk maken.
- Voor de jaren na 2010 wordt verwacht dat de grootste achterstanden uit het verleden zijn weggewerkt en dat er met jaarlijks circa 150 woningen per jaar tegemoet wordt gekomen aan de behoefte.

** Dit betreft 5 particuliere huurwoningen.

3.4.2 *StructuurvisiePlus Gemert-Bakel*

Door de gemeente is een StructuurvisiePlus vastgesteld in december 2005 waarin een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de gehele gemeente is neergelegd. Het beleid zoals dit wordt verwoord voor Elsendorp, is gericht op het behoud en het versterken van de dorpse structuur en het omringende landschap. Voor het in stand houden van de leefbaarheid van de kern leeft de nadrukkelijke wens op korte termijn woningbouw te realiseren.

De visie is opgebouwd uit drie lagen. De eerste laag betreft de ondergrond. De bodemkundige opbouw, cultuurhistorie, landschap en watersysteem liggen hieraan ten grondslag. De tweede laag bestaat uit de infrastructuur welke in de huidige situatie ontwikkelingen kan kanaliseren en faciliteren. De derde laag betreft het ruimtegebruik.

In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is een uitbreiding aan de noordzijde van de kern gezocht. Een mogelijke uitbreidingslocatie betreft het onderhavige plangebied. Om die reden is de locatie in deze visie aangemerkt als 'mogelijkheden voor nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met de woningbouw, welke reeds op basis van de reeds verleende vrijstelling mogelijk is gemaakt, is deze uitbreidingslocatie benut.

3.4.3 *Structuurvisie Elsendorp*

De visie is een nadere uitwerking van de StructuurvisiePlus welke in paragraaf 3.4.1 aan de orde is gesteld. Doel van deze structuurvisie is het in beeld brengen van de ontwikkelingsmogelijkheden in Elsendorp. De nadruk ligt hierbij op de woningbouw-mogelijkheden in het dorp.

Het beleid zoals dit gevoerd wordt ten aanzien van Elsendorp, is gericht op het behoud en het versterken van de dorpse structuur en het omringende landschap. Voor het in stand houden van de leefbaarheid van de kern leeft de nadrukkelijke wens op korte termijn woningbouw te realiseren.

Voor Elsendorp zijn enkele gebieden te onderscheiden. Het gebied ten noorden van de Elsendorpseweg is in de StructuurvisiePlus aangemerkt als landbouwgebied ten behoeve van verweving en intensivering van duurzame landbouw. In het kader van de reconstructie is het gebied eveneens aangeduid als landbouwon ontwikkelingsgebied. Het gebied ten zuiden van Elsendorp is aangeduid als waardevolle open zone gecombineerd met een half open landschap. Het dorp is gelegen in de noordoostkwadrant van de kruising van de Midden-Peelweg en de Elsendorpseweg. De delen van het dorp ten zuiden en westen van de huidige kern dienen op een duurzame wijze benaderd te worden. Deze gebieden zullen op een zorgvuldige wijze als dorpsranden moeten worden afgerond. Aan de zuidzijde is derhalve een uitbreiding van een beperkt aantal woningen op ruime kavels voorzien (ruimte-voor-ruimte). In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is een uitbreiding van de dorpskern ten noorden van de kern gezocht. Tot slot is ten oosten van Elsendorp de Dompt gelegen welke wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied en zal als zodanig behouden blijven.

De geplande uitbreiding van het woongebied sluit aan bij het centrale woongebied. Aan de noordzijde is de belangrijkste woonuitbreiding gelegen. Deze sluit direct aan op het bestaande dorp. Om het dorp niet te laten samenvloeien met de grootschalige

bebouwing van het landbouwintensiveringsgebied is een landschappelijke bufferzone aanwezig tussen de nieuwe woonuitbreiding en de Keizersberg.

Naast deze uitbreidingsgebieden, waar het accent ligt op eengezinswoningen, is in het dorp ruimte voor inbreiding rond het klooster. Het accent zal hier meer liggen op kleinere wooneenheden voor starters en ouderen.

Op basis van de bovenstaande gegevens en het feit dat de inbreidingslocatie voorziet in een ander segment woningbouw, is de keuze voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie aan de noordrand van Elsendorp een logische keuze.

Specifiek voor de noordelijke dorpsrand zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Een landschappelijke bufferzone realiseren tussen de nieuwe woonuitbreiding en de Keizersberg om het dorp niet te laten samenvloeien met de grootschalige bebouwing van het landbouwintensiveringsgebied;
- Bestaande watergang omleggen aan de noordzijde; functie watergang verleggen richting Keizersberg;
- Een directe aansluiting op het dorp zorgt voor efficiënt ruimtegebruik;
- Ontsluiting via de parallelweg langs de Zeelandsedijk, en een langzaam verkeersverbinding richting de Keizersberg.

De artikel 19 lid 1 vrijstelling is op basis van deze uitgangspunten uitgewerkt en deze is doorvertaald in dit bestemmingsplan, met enige aanpassingen.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

In paragraaf 1.3 is de strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen beschreven.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008

Bij de toetsing van bouwplannen is de behoefte aan een duidelijke regeling voor aan- en bijgebouwen voor woningen in de stedelijke gebieden van de gemeente Gemert-Bakel. Ingediende bouwplannen bleken vaak strijdig te zijn met het vigerende planologisch regime, waardoor vaak vrijstelling moest worden gevraagd van het bestemmingsplan. Het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008, vastgesteld op 18-9-2008 en goedgekeurd op 19-12-2008, voorziet in een regeling waardoor meer bouwaanvragen al op voorhand goedgekeurd kunnen worden.

De woonbestemming uit dit paraplubestemmingsplan is overgenomen in dit bestemmingsplan, aangepast met voorgestelde wijzigingen voortkomend uit de vrijstelling voor het woongebied.

3.4.6 Beleidslijn antennes en zendmasten

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

inpassing in de omgeving. Deze beleidslijn is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

3.4.7 Prostitutiebeleid

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

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

3.4.8 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam wordt bedoeld op ontwikkelingen die voorzien in de behoeften van huidige generaties, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. In de praktijk wordt het begrip duurzaam bouwen vaak "verengd" tot het niveau van het gebouw. In relatie tot het bestemmingsplan is de term duurzame stedenbouw dan ook beter op zijn plaats.

Voorts is door de gemeente Gemert-Bakel de "Leidraad Duurzaam Bouwen" opgesteld. Hierin is een checklist opgenomen voor het toetsen van bouwplannen op duurzame bouwaspecten. Deze lijst dient door aanvrager te worden ingevuld en samen met de bouwaanvraag te worden ingediend. Deze checklist is in januari 2000 middels een convenant met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) vastgesteld. Voor de duurzaamheid met de betrekking tot de woningbouw zullen de woningen en de daarbij behorende bijbouwen voldoen aan het convenant Duurzaam Bouwen. Binnen het kader van deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal uitvoeringsaspecten aan de orde. Voor het plangebied heeft besluitvorming reeds plaatsgevonden, dus alle uitvoeringsaspecten zijn reeds onderzocht en akkoord bevonden. Voor de volledigheid worden de diverse aspecten in dit hoofdstuk wel beschreven.

4.2 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Voor het plangebied Elsendorp-Noord speelt alleen wegverkeerslawaaï een rol. Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. Bij 30 km per uur wegen wordt een akoestisch onderzoek volgens de wet niet noodzakelijk geacht.

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om hiervan ontheffing te verlenen (dit gebeurt door middel van een hogere grenswaardeprocedure). In het kader van de artikel 19 lid 1 vrijstelling, is reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat voor een groot deel van de woningen een hogere grenswaarde aangevraagd moest worden. Deze is inmiddels verleend.

4.3 Hinderlijke bedrijvigheid

Over het plangebied lopen geen hindercirkels van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. In het plangebied zelf bevinden zich ook geen bedrijven welke hinder veroorzaken en deze worden ook niet mogelijk gemaakt.

Naast het plangebied zijn sportvelden gelegen. gezien de ligging van de sportvelden is lichtinval van lichtmasten in de woningen niet aan de orde. Het geluid van de speakers is te verwaarlozen. De sportclubs hebben een horeca- en milieuvergunning voor de activiteiten die uitgevoerd worden.

4.4 Bodem

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van de procedures voor de woningbouw en de Brede school, zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. De haalbaarheid met betrekking tot dit aspect is dus reeds aangetoond.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 *Beleid waterschap Aa en Maas*

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21, (rijksbeleid ten aanzien waterhuishoudkundige situaties) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling

De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een 7^e uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, namelijk wateroverlast vrij bestemmen. Dit tegen de achtergrond van een van de taken van het waterschap, namelijk de zorg voor waterkwantiteit- en waterkwaliteit beheer. Het achtste aandachtspunt staat voor de Waterschapsbelangen

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via de riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuivering. Schoon afstromend regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden gehouden en alleen indien nodig vertraagt af te voeren via het oppervlakte water.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zg. grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater) . Dit levert een besparing van het drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied) de opbouw van de bodem en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen af. Uitgangspunt is dat infiltratie plaats vindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden in de vorm van wadi's, sloten of vijvers in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater ook niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke referentie situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarisch gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlakte waterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen
- Toetsing op basis van een bakjes model (bij grotere en complexe plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model

4 Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd de om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken.

5 Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden. Een uitnodiging voor stedenbouwkundigen om deze kans aan te grijpen.

6 Voorkomen van vervuiling

Hoewel het waterschap alleen aan het einde zaken kan afdwingen, het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen, is het wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitlogbare bouwmaterialen gebruiken en de aan te leg-

gen bestrating zo kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7 Wateroverlast vrij bestemmen.

Bij het de toetsing op Hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt al enige aandacht besteed aan extreme situaties, de NBW norm. (Het Nationaal Bestuursakkoord Water). In feite is dit het mitigeren (compenseren door inrichtingsmaatregelen) in gebieden die wel voldoen aan de NBW norm voor de huidige functie maar niet aan die van de toekomstige functie. De voorkeur heeft echter om te bouwen op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW norm voor de toekomstige functie; 'Wateroverlastvrij bestemmen'. Bij de locatiekeuze moet dus rekening worden gehouden met de wateroverlast problematiek en de NBW normering. De keuze van een slechte locatie kan enorm kostenverhogend worden.

8 Waterschapsbelangen

De uitgangspunten zorgen er voor dat watersysteem belangen een plek krijgen in het Watertoets proces. Daarnaast zijn er nog 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component.

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Voor nadere uitwerking van deze stappen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007

Het waterschap hanteert per 1 februari 2008 een nieuwe normering, gebaseerd op een regen duurlijn bij $T=10 + 10\%$ en $T = 100 + 10\%$. Hiermee dient bij nieuwe planvorming rekening mee worden gehouden.

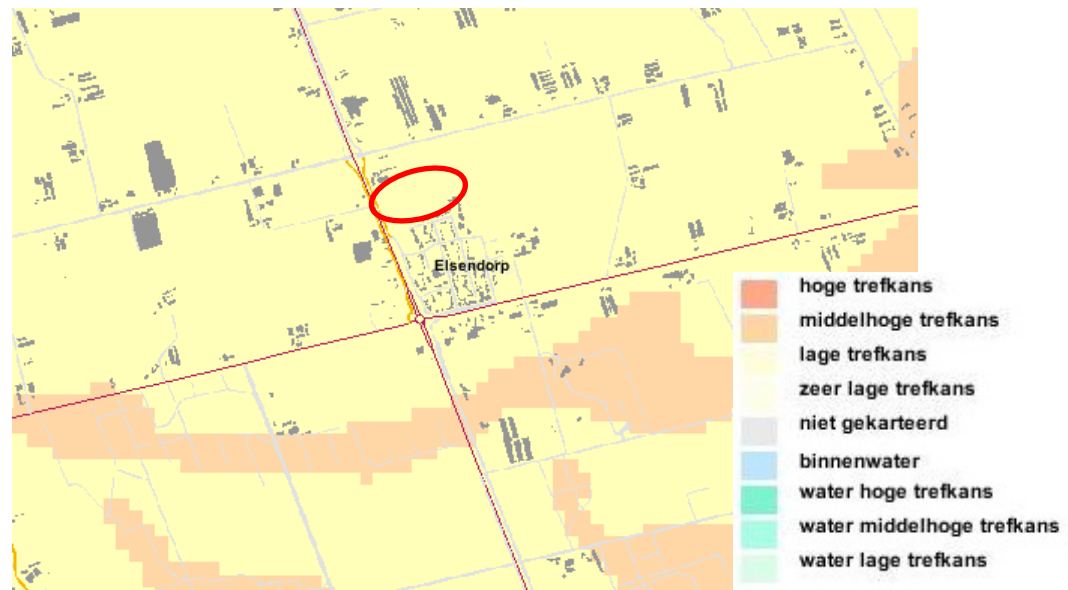
Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De woningbouwontwikkeling en de Brede School zijn reeds planologisch mogelijk gemaakt en zijn voor een deel reeds gerealiseerd. Tijdens de hiervoor doorlopen procedures is de watertoets uitgevoerd. Er komt met dit bestemmingsplan geen verhard of bebouwd oppervlak bij. Dit bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

4.6 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 4: uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart

Het plangebied heeft op de indicatieve archeologische waardenkaart (www.kich.nl) de aanduiding 'lage trefkans'. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. In de procedure voor de woningbouwontwikkeling is dit tevens afgestemd met de plaatselijke Heemkundekring, waarbij ook zij van mening waren dat de verwachtingswaarde in dit gebied laag is.

4.7 Flora en fauna

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de vrijstellingsprocedure en het wijzigingsplan, is de haalbaarheid met betrekking tot het aspect flora en fauna reeds aangetoond. Derhalve hoeft voor dit bestemmingsplan geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.

4.8 Kabels en leidingen

In het kader van de vrijstellingsprocedure is er een klic-melding uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen kabels en leidingen liggen welke een belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

Het Waterschap heeft aangegeven dat er een riooltransportleiding in het plangebied is gelegen. Deze riooltransportleiding is opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen kabels of leidingen in het plangebied liggen, die het bestemmingsplan belemmeren.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

In het kader van de vrijstellingsprocedure en het wijzigingsplan, is de haalbaarheid met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit reeds aangetoond. Derhalve hoeft voor dit bestemmingsplan geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.

4.10 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast is de Middenpeelweg/Zeelandsedijk geen gevaarlijke stoffenroute. Het aspect externe veiligheid heeft dus geen invloed op het plangebied.

Radarverstoringsgebied vliegveld Volkel

De gemeente Gemert-Bakel ligt binnen het radarverstoringsgebied van de militaire vliegbasis Volkel. Dit radarverstoringsgebied is ingesteld om nieuwe objecten die hoger reiken dan 65 meter boven NAP te toetsen op hun mogelijk verstorende effect op de radar van de basis. Indien de verstoring groter is dan wenselijk, zal Defensie zich verzetten tegen de oprichting/bouw van die objecten. Het is feitelijk alleen relevant voor zeer hoge objecten. De ondergrens van het verstoringsgebied is vastgesteld op 45 meter boven het maaiveld van Volkel. Op grond van het radarverstoringsgebied geldt dat een toetsing noodzakelijk is indien het aangepaste bouwwerken hoger reikt dan 65 boven NAP. De maaiveldhoogte van het plangebied ligt op circa 20 meter boven NAP. Dit betekent dat de maximale hoogte van objecten in dit gebied niet meer mag bedragen dan 45 meter. In het plangebied Neerakker worden geen objecten mogelijk gemaakt die een dergelijke hoogte bereiken. Verstoring van de radar is dan ook niet aan de orde.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarom is geen exploitatie nodig. De economische uitvoerbaarheid is reeds op basis van de vrijstellingsprocedure en het wijzigingsplan aangetoond.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Elsendorp-Noord” bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Verbeelding

Op verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn opgesteld conform de standaard SVBP2008 en zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en 3 wel nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels en ontheffingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 7.10 eerste lid Wro vallen. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 7.10 eerste lid Wro en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Wonen. Onder deze bestemming vallen de woonvormen die mogelijk zijn in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn woningen opgenomen met de daarbij behorende tuinen/erven, verkeersvoorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen, kleine nutsvoorzieningen en aan huis gebonden beroepen.

De bestemmingen Groen en Verkeer zijn functiespecifieke bestemmingen. Dat wil zeggen dat op deze gronden slechts één functie uitgeoefend mag worden en alle bouwwerken daar direct aan gerelateerd zijn of daaraan ten dienste staan.

De Brede School heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook ander maatschappelijke functies mogelijk, zoals religieuze voorzieningen, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen.

Tot slot is de in het plan aanwezige rioolleiding bestemd en voorzien van een beschermingsregeling door middel van de dubbelbestemming Leiding – Riool.

5.3.2 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. De algemene ontheffingsregels hebben betrekking op een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. De algemene wijzigingsregels zijn opgenomen ten behoeve van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen voor een praktische uitvoering van het plan, het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen. De algemene procedureregels geven aan welke procedure gevolgd moet worden in het geval van een ontheffing of nadere eisen.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 voor een reactie voorgelegd aan de Provinciale Directie ROH, de VROM-inspectie regio Zuid, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en het Waterschap Aa en Maas. De reacties van deze instanties zijn als volgt.

Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 10 augustus 2010 en digitale aanmelding is de Directie ROH om een reactie op het plan gevraagd. Bij brief 30 maart 2010 had de Directie al eerder laten weten geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

De reactie van de Directie wordt voor kennisgeving aangenomen.

VROM-inspectie regio Zuid

Bij brief van 10 augustus 2010 en digitale verzending van deze brief is de VROM-inspectie om een reactie op het plan gevraagd. In het e-mailbericht van 2 september 2010 laat de VROM-inspectie weten dat het plan de betrokken rijksdiensten gelet op de nationale belangen in de RNRB geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

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

Waterschap Aa en Maas

Bij brief van 10 augustus 2010 is het Waterschap Aa en Maas om een reactie op het plan gevraagd. In de brief van 6 september 2010 stelt het waterschap vast dat binnen het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat in de doorlopen procedures de watertoets is uitgevoerd. Wel constateert het waterschap dat in het plangebied een waterloop en een riooltransportleiding zijn opgenomen en ziet het waterschap deze gaarne op de verbeelding (als dubbelbestemming) terugkomen.

Reactie:

Op zich is de constatering van het Waterschap juist. Echter de in het plan gelegen waterloop is opgenomen binnen de bestemming 'groen' waarin in artikel 3 in de bestemmingsomschrijving gesproken wordt over water. Om voorzieningen ter voorkoming van wateroverlast mogelijk te maken zal zowel in artikel 3 als in artikel 5 en 6 aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd c.q. worden aangepast 'waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.' Daarmee is de bestemming in overeenstemming gebracht met die welke in andere bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel gelden.

De constatering, dat op de verbeelding de rioolpersleiding ontbreekt is juist. Van het waterschap heeft de gemeente inmiddels het exacte tracé van deze leiding verkregen en zal deze met de daarbij behorende dubbelbestemming alsnog in het plan worden opgenomen, zowel in de regels als op de verbeelding.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven SRE

Bij brief van 10 augustus 2010 is het SRE om een reactie op het plan gevraagd. Het SRE heeft per brief op 24 augustus een reactie gegeven. Het SRE heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plan. Wel heeft het SRE een kanttekening gegeven op het Regionaal Woningbouwprogramma.

Reactie:

De kanttekening van het SRE op het Regionaal Woningbouwprogramma is aangepast in het plan.

Bovenstaande vooroverlegreacties zijn in de bijlagen opgenomen.

6.2 Zienswijzen op het ontwerp

P.M.